

21 janvier 2021

Cour d'appel de Paris

RG n° 19/06141

Pôle 4 - Chambre 7

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires République française

envoyées aux parties Au nom du Peuple français

le :

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 7

ARRÊT DU 21 Janvier 2021

(n° 16 , 16 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : S N° RG 19/06141 - N° Portalis 35L7-V-B7D-B7R7L

Décision déferée à la Cour : jugement rendu le 24 Janvier 2019 par le juge de l'expropriation de PARIS RG n° 18/0174

APPELANTE

Société GPS 3 DISTRIBUTION

[Adresse 2]

[Localité 4]

Non comparante, représentée par Me Fanny EHRENFELD, avocat au barreau de PARIS, toque : E0403

INTIMÉES

Société LE GRAND PARIS

Siège social : [Adresse 8]

[Localité 5]

Non comparante, représentée par Me Stéphane DESFORGES de la SELARL LE SOURD DESFORGES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0131 substitué par Me Grégoire DUCONSEIL, avocat au barreau de PARIS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Commissaire du Gouvernement

[Adresse 1]

[Localité 3]

non comparante, non représentée

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 945-1 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Octobre 2020, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Monsieur Hervé LOCU, Président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Hervé LOCU, président

Gilles MALFRE, conseiller

Bertrand GOUARIN, conseiller

Greffier : Marthe CRAVIARI, lors des débats

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Hervé LOCU, président et par Mme Marthe CRAVIARI, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Par décret du 28 mars 2017, le ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Energie a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'[Localité 9] à [Localité 12] Chantiers, gares Aéroport d'[Localité 9] et CEA [Localité 11] non incluses, tronçon inclus dans la ligne dite Verte et correspondant à la ligne 18.

Le tracé de référence de la ligne verte 18 Sud du réseau de transport public du métro automatique du Grand Paris passera sur et sous le territoire de la commune d'[Localité 4].

Est notamment concernée par l'opération, la société GPS 3 DISTRIBUTION, exploitante d'un fonds de commerce de vente en gros et d'import-export de produits manufacturés et artisanaux d'une surface de 398 m² se situant au [Adresse 2] à [Localité 4] dans la zone d'activité Antonympole.

Le fonds de commerce est exploité dans des locaux mixtes d'activités et de stockage, dans un bâtiment collectif de stockage et bureaux en état d'usage. Selon le gérant, il s'agit d'une activité d'importation essentiellement d'Asie de petits

ustensiles de cuisine.

La société GPS 3 DISTRIBUTION précise qu'elle bénéficie, outre la surface de 398 m², de 441 m² de surfaces laissées en libre jouissance par le bailleur.

Faute d'accord sur l'indemnisation, Grand Paris aménagement a, par mémoire visé au greffe le 18 juillet 2018, saisi le juge de l'expropriation de Seine-Saint-Denis.

Par jugement du 24 janvier 2019, après transport sur les lieux le 28 novembre 2018, celui-ci a :

- fixé l'indemnité due par la société GRAND PARIS à la société GPS 3 DISTRIBUTION au titre de son éviction des locaux exploités par elle dans l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 4], à la somme de 324.992,43 euros,
- sursis à statuer sur l'indemnité accessoire pour frais de licenciement dans l'attente du coût définitif des éventuels licenciements à intervenir,
- condamné la société DU GRAND PARIS à payer à la société GPS 3 DISTRIBUTION la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties de toutes leurs autres demandes,
- condamné la société DU GRAND PARIS aux dépens.

La société GPS 3 DISTRIBUTION a interjeté appel de cette décision le 28 mars 2019.

Pour l'exposé complet des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est expressément renvoyé à la décision déférée et aux écritures :

- adressées au greffe, par la société GPS 3 DISTRIBUTION, appelante, le 20 juin 2019, notifiées le 20 juin 2019 (AR du 25 juin 2019), le 13 février 2020, notifiées le 3 mars 2020 (AR du 5 mars 2020 pour l'intimé et manque AR pour le commissaire du gouvernement)'et le 7 mai 2020, notifiées le 11 mai 2020 (AR du 14 et du 18 mai 2020)' aux termes desquelles elle demande à la cour de :

- infirmer le jugement du 24 janvier 2019 fixant l'indemnité d'expropriation lui revenant à un montant de 324 992,43 € ;
- confirmer le jugement du 24 janvier 2019 condamnant la Société du Grand Paris à lui verser une somme de 3000 € au titre des frais irrépétibles';

Et statuant à nouveau par l'effet dévolutif de l'appel :

- fixer l'indemnité principale lui revenant du fait de l'expropriation du fonds de commerce situé au [Adresse 2] à un

montant de 361 830 € ;

-fixer l'indemnité de remploi à un montant de 35 033 € ;

-fixer l'indemnité accessoire pour trouble commercial à un montant de total de 46 121,10 €

-fixer l'indemnité accessoire pour perte de salaires et charges à un montant de total de 4 239 €

-fixer l'indemnité accessoire pour perte de clientèle à un montant de 38 895,50 €

-fixer l'indemnité accessoire pour frais de déménagement à un montant de 76 644 €

-fixer l'indemnité accessoire pour frais de réinstallation à un montant de 410 300,64 €

-fixer l'indemnité accessoire pour remboursement des investissements non amortis à un montant de 4 915 €

-fixer l'indemnité accessoire pour double loyer à un montant de 5000 €

-fixer l'indemnité accessoire pour frais de géomètres à un montant de 900 €

-fixer l'indemnité accessoire pour perte de stock à un montant de 5000 €

A titre subsidiaire':

-surseoir à statuer sur la demande relative à la perte de stock dans l'attente des justificatifs permettant une évaluation de cette indemnité à charge pour la société GPS 3 de saisir le juge de 1ère instance,

-fixer l'indemnité accessoire pour frais de publicité à un montant de 8 312 €

-fixer l'indemnité accessoire pour frais administratifs à un montant de 5000 €

-fixer l'indemnité accessoire pour perte de dépôt de garantie à [Localité 6] à un montant de 3 621,79€

-surseoir à statuer sur l'indemnité accessoire pour frais de licenciement dans l'attente du coût définitif des éventuels licenciements

-condamner la société du Grand Paris à lui verser la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile pour la procédure d'appel ;

-condamner la société du Grand Paris aux entiers dépens de première instance et d'appel

Y ajoutant':

-déclarer irrecevables les écritures et pièces de la Société du Grand Paris,

-rejeter les écritures et pièces de la Société du Grand Paris';

- adressées au greffe, par la Société du Grand Paris, intimée, le 2 mars 2020, notifiées le 4 mars (AR du 10 mars 2020 pour le commissaire du gouvernement et manque AR pour l'appelant)'et le 12 mai 2020, notifiées le 15 mai 2020 (AR du 19 et du 20 mai 2020)'aux termes desquelles elle demande à la cour'de':

- confirmer le jugement dont appel,
- condamner l'appelante au paiement d'une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile;
- adressées au greffe, par le commissaire du gouvernement, intimé, le 6 septembre 2019, notifiées le 19 novembre 2019 (AR du 21 novembre 2019) aux termes desquelles il demande à la cour de:
- fixer l'indemnité d'éviction de la société GPS 3 à la somme de 130 911 € indemnité principale et de emploi incluse, hors autres indemnités accessoires.

Motivation

MOTIFS DE L'ARRET:

La société GPS 3 distribution fait valoir que:

Concernant l'indemnité principale ; application de la méthode dite de «différentiel de loyer» (montant théorique loyer annuel ' loyer annuel réel x coefficient entre 2,5 et 8 selon le type de local et de son emplacement afin de déterminer la valeur du droit au bail [Pièce 34])

-Sur la prise en compte des charges locatives ; il doit être pris en compte les charges dans le loyer annuel comme l'a déjà fait la jurisprudence [Pièce 35] et étant donné qu'elles font partie des sommes versées par l'exploitation du fonds de commerce ;

-Sur l'évaluation du loyer réellement payé par la société GPS 3 ; le premier juge n'aurait pas dû fixer le loyer de référence hors charges à la somme de 9 819 euros, le loyer annuel s'élevant à 13 980 euros charges incluses [Pièce 1]

-Sur la détermination du loyer théorique par référence aux termes de comparaison ;

-Sur les termes de comparaison proposés par l'expropriant ; la confirmation du jugement en ce qu'il rejette les termes de comparaisons de la partie expropriante, de plus la partie adverse a évalué le prix dans ce même bâtiment à 140 euros [Pièces 9 et 30] ;

-Sur les termes de comparaison de Madame le commissaire du gouvernement ; le premier juge n'aurait pas dû retenir deux de ces termes donnant une moyenne de 85 euros /m² alors qu'il n'y a aucune indication quant à leurs caractères mixte/entrepôt, qui sont éloignés d'un km et ont 2 ans d'ancienneté

-Sur les termes de l'exproprié ; ces termes auraient dû être retenus par le premier juge aux motifs qu'il s'agissait de simples offres de location , cela ne se justifie pas pour une éviction commerciale et la jurisprudence en a déjà fait application [Pièces 36 à 38] dont très récemment la Cour d'appel de Paris le 20 avril 2017 [Pièce 39], ces quatre termes présentent des charges de 140 euros /m² [Pièce10] et de 135 euros / m² [Pièce10], de 145 euros/m² HC [Pièce 33], et de 145 euros/m² HC [Pièce 33] ils portent sur des surfaces mixtes entrepôts/bureaux ;

-Sur l'indemnisation versée par l'expropriant à l'occupant du même immeuble ; écarté par le première juge alors que les caractéristiques sont proches, il s'agit d'un acte notarié du 17 juillet 2018 fruit de la négociation entre SGP et l'autre occupant. Il était question d'un prix de 120 euros/m² HC à 17 % de marge avec un coefficient de 6. La jurisprudence retient ce type de termes [Pièce 51] et la Cour d'appel de Versailles considère que le juge est invité à tenir compte des accords intervenus [Pièce 52] ;

-Il faut retenir un loyer moyen charges comprise de 165 euros/m² soit un loyer annuel total de 65 670 euros [165 x 398]

-Le différentiel de loyer ; il doit être de 51 690 euros [65 670 - 13 980] au lieu de 24 011 euros [33 830 - 9 819]

-Le coefficient de situation ; il ne doit pas être retenu le coefficient de 5 mais de 7 correspondant à une très bonne situation, car l'emplacement est privilégié, proche des commerces, avec des monte-charges, occupant à titre gratuit 441 m² de surfaces supplémentaire avec l' accord de l'ancien propriétaire ;

Concernant l'indemnité de emploi ; elle doit être de 35 033 euros ;

Concernant les indemnités accessoires ;

-Sur l'indemnité pour trouble commercial ; il ne doit pas être calculé sur 300 jours mais sur 253 jours ouvrés mais doit être retenu la base de 15 jours d'activités retenue par le premier juge donnant $71\,497 \times 15 / 253 = 4\,238,95$ euros ;

-Sur l'indemnité pour perte de clientèle ; rejet par le premier juge car la clientèle était considérée comme «'transférable'» alors qu'une nouvelle adresse change le temps de trajet modifiant ainsi les prix et donc induisant une perte de clientèle. Cette perte est estimée à 5% soit $777\,910 \times 5\% = 38\,895,50$ euros ;

-Sur l'indemnité pour frais de déménagement ; les devis [Pièce13] conduisent à un coût de 76 644 euros qui doit être le montant de ladite indemnité ;

-Sur l'indemnité pour frais de réinstallation ; Le premier juge a refusé les devis suivants [16, 18, 20, 21, 22, 23, 13, 32, 25, 26] sans motivation ; or selon le principe de réparation intégrale du préjudice, l'exproprié doit pouvoir se réinstaller dans des conditions équivalentes, et donc a le droit à une indemnité accessoire au titre de la réinstallation provoquée par son

éviction; or le jugement déduit la somme de 276 535,04 euros de l'ensemble des demandes, et ce avec un coefficient de vétusté, contraire au principe cité. Selon l'ensemble des devis, cette indemnité s'élève à 410 300,64 euros ;

-Sur l'indemnité pour les agencements non amortis ; refus par le premier juge alors qu'il était présent dans le mémoire valant offre de la SGP [Pièce 7] pour 4 915 euros ;

-Sur l'indemnité pour double loyer : doit être confirmé sur ce point le jugement sur la somme de 5 000 euros ;

-Sur les frais de géomètre occasionnés par la présente instance ; le premier juge y fait droit pour une somme de 900 euros ;

-Sur l'indemnité pour perte de marchandises/stock ; refus par le premier juge, il est sollicité un sursis à statuer en attendant la production d'éléments comptables, demande d'usage de 5 000 euros ;

-Sur indemnité pour frais de publicité ; le premier juge y fait droit pour 8 312 euros ;

-Sur indemnité pour frais administratifs ; infirmation du jugement pour une somme de 4 000 euros qui doit être de 5 000 euros en suivant le cas du locataire du même immeuble [Pièce 30] ;

-Sur l'indemnité pour perte de dépôt de garantie ; rejet du fait que ce dépôt sera remboursé par l'EPFIF comme résultant de l'acte de vente entre SGP et l'EPF, or selon l'article 1199 du Code civil, l'exproprié ne pourra pas demander l'exécution de ce contrat, donc demande une indemnité de 3 621,79 euros ;

-Sur indemnité pour frais de licenciement ; demande à surseoir ;

Demande une somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le montant total de l'indemnité tous préjudice confondus sera donc de 1.005.812,03 euros ;

Dans le mémoire du 14 février 2020 ;

Réponse au Commissaire du Gouvernement ;

-ne motive pas la prise en compte du loyer hors charge ;

- il est possible de prendre en compte des offres de location, de plus les termes apportés ne sont pas précisés contrairement à ce qu'ordonne l'article R.311-16 du Code de l'expropriation ;

-Sur le local du même bâtiment, il est avancé que le prix de 120 euros /m² s'explique par la rareté de locaux de petite surface à [Localité 6], alors que France Domaine précise que les locaux à grande surface ont un ratio de 140 euros/m² ;

Dans le mémoire du 07 mai 2020 ;

Concernant l'irrecevabilité des conclusions de la partie adverse ; selon l'article R.311-26 du Code de l'expropriation et étant donné que les conclusions de l'appelant ont été notifiées et reçues le 25 juin 2019 [Pièce 58] le délai pour conclure expirait le 25 août 2019, or les écritures adverses n'ont été produites qu'en mars 2020 ;

-Le bien évalué à 120 euros/m² [Pièce 9 et 30] est certes de petite surface, mais demeure insalubre et d'une faible hauteur de plafond ;

-L'indemnité pour perte de salaire et charges n'est pas nouvelle car selon l'article 566 du code de procédure civile il est possible d'émettre des demandes nouvelles qui sont les conséquences d'une demande de première instance ;

-L'indemnité des frais de réinstallation est justifiée car l'indemnité d'éviction a pour but de permettre à l'exproprié de procéder à l'acquisition d'un fonds identique ;

-l'indemnité pour agencement non-amortie n'est pas comprise dans l'indemnité de réinstallation.

La société du Grand Paris répond que' :

Concernant l'indemnité principale ; le loyer local est de 9 819 euros pour 398 m² soit 25 euros/m² , les locaux à [Localité 6] se louent à un maximum de 75 euros/m²/an, le loyer de marché s'établit ainsi ; $398 \times 50 = 19\,900$ euros soit un différentiel de $19\,900 - 9\,819 = 10\,081$ euros avec retenu d'un coefficient de 5 donc $10\,081 \times 5 = 50\,405$ euros donnant une indemnité de emploi de 3 890 euros

Concernant l'indemnité pour trouble commercial ; une indemnité de 29 809,04 euros [correspondant à 715,417 euros / 300×15) ;

Concernant l'éviction pleine et entière avec disparition du fonds de commerce ;

-la méthode de la marge brute ; donnerait $MB = 16\,389 + 3\,312$ (moyenne de 2014 et 2016) + 0 + 0 = 19 701 euros et la valeur de fonds serait obtenue par une multiplication par 4 donnant 79 000 euros ;

-la méthode de la capacité bénéficiaire (méthode de l'EBE) ; $MBA = 10\,454 \text{ euros} + 0$ d'où $CB = 10\,464 \text{ euros} - (19\,900 \text{ euros} - 9\,818 \text{ euros}) = 373 \text{ euros}$ donnant une valeur de fond de $50\,400 + 373 \times 4 = 51\,892 \text{ euros}$;

-Méthode de P. [D] ; donnant la valeur de fonds de $715\,417 \times 1,2$ (pour une TVA de 20%) $\times 10\% = 85\,850,04 \text{ euros}$;

-Conclusion : la moyenne de ces méthode conduit à 72 000 euros avec frais de remploi de 6 050 euros ;

-Indemnité pour trouble commercial ; serait de 29 809,04 euros pour un total de 111 850 euros ;

-Les parties s'accordent pour qu'une indemnité pour double loyer soit de 5 000 euros, de même pour les frais de géomètre, frais de publicité réciproquement 900 euros et 8 312 euros

-Concernant l'indemnité principale en valeur de droit au bail ;

-Sur la valeur théorique ; suivi du raisonnement du premier juge retenant une valeur théorique de 85 euros /m² : les termes de l'exproprié ne sont pas pertinents car relatifs à des petites surfaces ;

-Sur le coefficient de situation ; la partie adverse ne convainc pas de l'excellence de sa situation, il est néanmoins mention d'une bonne situation qui conclut à un coefficient de 5 et donc d'une indemnité pour perte de droit au bail de 120 055 euros ;

-Sur l'indemnité de remploi, la principale étant de 120 055 euros, le montant des frais de remploi seront de 10 856 euros ;

-Concernant les autres indemnités accessoires ;

-l'indemnité pour trouble commercial ; la partie adverse ne justifie en rien de la retenue de 253 jours ouvrés alors qu'il est constamment retenu 300 jours dont dans la jurisprudence citée par cette dernière [Pièce 43], le jugement doit être confirmé sur ce point ;

-l'indemnité pour perte de salaire et charges ; irrecevable car nouvelle, et fait double emploi avec l'indemnité de trouble commercial ;

-l'indemnité pour perte de clientèle ; n'est pas rapportée la preuve de la volatilité de sa clientèle ;

-l'indemnité relative aux frais de déménagement ; la partie adverse avait déjà obtenu satisfaction en première instance par sa demande d'une somme de 35 676 euros, cette demande en appel de 76 644 euros est irrecevable et le préjudice a déjà été évalué en première instance ;

-l'indemnité relative aux frais de réinstallation ; n'est pas justifiée la nécessité de ces frais dont le montant total est élevé alors qu'il est question d'un mobilier de bureau déplaçable et impliquant des travaux de second 'uvre comme de gros

'uvre et l'acquisition d'équipement'; de plus, il est fait état d'un double emploi pour certains frais avec les frais de déménagement, de plus le prix des devis est en TTC alors que la TVA est récupérable, enfin l'abattement de 30% du premier juge est tout à fait justifié

-l'indemnité pour les agencement non amortis ; double emploi avec les frais de réinstallation;

-l'indemnité pour perte de marchandises et stocks ; faute de justificatif la demande de 5000 euros sera rejetée ;

-l'indemnité pour frais administratifs ; rien ne justifie une hausse de 1000 euros demandée en plus des 4000 euros obtenus auprès du premier juge ;

-L'indemnité pour perte de dépôt de garantie ; pas de lien de causalité entre l'expropriation et la perte de dépôt de garantie ;

Dans le mémoire du 15 mai 2020 ;

-Les offres de locations n'étant pas des locations effectives, ils ne peuvent être des termes ;

-L'indemnité pour trouble commercial vise à «couvrir le préjudice résultant de l'interruption de l'activité» [Jug. P10], tandis que l'indemnisation pour salaires et charges vise au financement de l'activité durant la période d'inactivité soit le trouble commercial;

Le commissaire du gouvernement observe que':

-Le coefficient de 5 est élevé mais restera maintenu ;

-Prise en compte du loyer hors charges ;

-Les termes apportés aboutissent à un ratio moyen de 85 euros /m² ;

-L'indemnité principale sera de 120 055 euros, celle de remploi de 10 856 euros donnant une indemnité de 130 911 euros, hors autres indemnités accessoires.

SUR CE, LA COUR

- Sur la recevabilité des conclusions

Aux termes de l'article R311-26 du code de l'expropriation modifié par décret N°2017-891 du 6 mai 2017- article 41 en vigueur au 1 septembre 2017, l'appel étant du 28 mars 2019, à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

À peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant. Le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction.

L'intimé à un appel incident ou un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification qui en est faite pour conclure.

Le commissaire du gouvernement dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et l'ensemble des pièces sur lesquelles il fonde son évaluation dans le même délai et sous la même sanction que celle prévue au deuxième alinéa.

Les conclusions et documents sont produits en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises.

En l'espèce, les conclusions de la société GPS 3 du 20 juin 2019, du commissaire du gouvernement du 6 septembre 2019 adressées ou déposées dans les délais légaux sont recevables.

Les conclusions de GPS 3 du 13 février 2020 ont été déposées hors délais mais elles sont recevables car elles soulèvent l'irrecevabilité des conclusions de la société du Grand Paris.

De même, les conclusions de GPS 3 du 7 mai 2020 ont été déposées hors délais mais elles sont recevables car elles répondent à celles du commissaire du gouvernement et ne contiennent pas de moyens nouveaux. Les pièces complémentaires 55 à 58 ont trait à de la jurisprudence et au moyen de l'irrecevabilité et sont donc recevables.

Comme le soulève l'appelant, les conclusions de la société du Grand Paris du 2 mars 2020 produites plus de 3 mois après la notification par le greffe le 20 juin 2019 (AR du 25 juin 2019) des conclusions de l'appelant le 25 juin 2019 (pièce 58 appelant) sont hors délais et donc irrecevables ainsi que les pièces produites n°1 et n°2.

Aux termes de l'article 1° du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ratifiée ayant force de loi en France, toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ; ces dispositions ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.

Aux termes de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la réserve d'une juste et préalable indemnité.

L'article 545 du code civil dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Aux termes de l'article L321-1 du code de l'expropriation, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Conformément aux dispositions de l'article L322-2, du code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, seul étant pris en considération - sous réserve de l'application des articles L322-3 à L322-6 dudit code - leur usage effectif à la date définie par ce texte.

L'appel de la société GPS 3 porte à la fois sur l'indemnité principale et les indemnités accessoires suivantes: indemnité de remploi, indemnité pour trouble commercial, indemnité pour frais de déménagement, indemnité pour frais de réinstallation, indemnité pour les agencements non amortis, indemnité pour double loyer, indemnité pour frais de géomètre, indemnité pour perte de clientèle, indemnité pour frais de publicité, indemnité pour frais administratifs, indemnité pour perte de dépôt de garantie.

S'agissant de la date de référence, la société GPS 3 et le commissaire de gouvernement s'accordent à la situer au 12 avril 2016, en application de l'article L 322-2 du code de l'expropriation, s'agissant en l'espèce d'un droit de préemption.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

S'agissant des données d'urbanisme, le bien est située en zone Ufa correspondant à une ancienne zone industrielle.

La société GPS 3 souligne que les locaux sont desservis par des montes charges, gardiennage et sécurité par alarme, les

locaux tertiaires à usage mixte sont en bon état comportant une bonne hauteur de l'ordre de 5 mètres (photo pièce n°4).

Elle indique également que l'ensemble possède une excellente desserte routière tant par la clientèle de marchands ambulants que les transporteurs Calberson et France Express à proximité des autoroutes A6, A10, A86 et de la N20.

Enfin, elle souligne que les locaux bénéficient d'une double desserte avec une liaison sur l'avenue [Adresse 2] et la rue [Adresse 7] (pièce n°6) et d'une surface importante de stationnement par les clients et dépôts par livraison.

S'agissant de la date à laquelle le bien exproprié doit être estimé, il s'agit de la date du jugement de première instance, soit le 24 janvier 2019.

- Sur l'évaluation de la valeur du bien exproprié

La société GPS 3 demande la réformation du jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité d'éviction lui revenant à un montant de 324 992,43 €.

1 - L'indemnité principale

L'appelant et le commissaire du gouvernement sont d'accord pour faire application de la méthode d'évaluation dite du « différentiel de loyer » comme en première instance.

a ' le loyer réellement payé

L'appelant demande l'infirmerie du jugement en ce qu'il a appliqué la méthode du différentiel de loyer sans prendre en compte les charges locatives.

La méthode du différentiel de loyer consiste à déterminer un montant théorique de loyer annuel sur le marché local pour un commerce similaire et à soustraire de ce montant celui du loyer annuel réel de l'espèce.

En réalité le loyer annuel est payé par le locataire avec les charges.

Cependant, les termes de comparaisons produits par les parties sont en hors charges donc la Cour afin de prendre en compte des termes comparables, n'a d'autre alternative que de prendre en compte le loyer réellement payé hors charges soit 9 819 €, et en outre le loyer théorique du marché non contesté est la valeur locative du marché exprimée hors charges HC.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a retenu un loyer hors charges HC de 9 819 €.

b ' le loyer théorique du marché

Le loyer théorique correspond à la valeur locative du marché exprimée en hors taxes et hors charges.

Il convient d'examiner les références des parties:

1° les termes de l'expropriant

L'appelant demande à la Cour de confirmer le jugement qui a écarté dix des quatorze termes de comparaison produits par la société du grand Paris.

Compte tenu de l'irrecevabilité des conclusions de la société du Grand Paris donc de l'impossibilité d'analyser ses termes de comparaisons produits en 1ère instance, et de l'absence de contestations dans les conclusions d'appel du commissaire du gouvernement, la Cour ne peut que faire droit à l'appelant et confirmer le jugement en ce point.

2° les termes de l'exproprié

Les termes de comparaisons d'offres de locations peuvent être retenus lorsqu'ils sont pertinents, notamment en l'absence de termes de comparaison de prise à bail suffisants.

En effet, s'agissant des références de loyers, en l'absence de publication obligatoire des baux commerciaux, on ne saurait être aussi exigeant que pour les termes de comparaison requis en matière de mutations immobilières pour lesquelles il

est nécessaire de pouvoir remonter à l'acte lui-même.

En l'espèce, le 1er terme de comparaison proposé par l'exproprié en 1ère instance et en appel se situant à [Localité 4], d'un loyer de 140 euros hors charges/m² (pièce appelant 10) est pertinent, car il est récent (2018), se situe sur la même commune que le bien exproprié, il sera retenu.

Le 2e terme de comparaison proposé en 1ère instance et en appel, se situant à [Localité 9], d'un loyer de 135 euros hors charges/m² n'est pas pertinent, car il ne se situe pas dans la même zone géographique que le bien exproprié, il sera donc écarté.

Le 3e terme de comparaison proposé mais uniquement en appel se situant à Anthony, d'un loyer de 157 euros hors charges/m² (pièce appelant 33) est pertinent, car il est récent (2019) et se situe sur la même commune que le bien exproprié, il sera retenu.

Le 4e terme de comparaison proposé mais uniquement en appel se situant à Anthony, d'un loyer de 145 euros hors charges/m² (pièce appelant 33) est pertinent, car il est récent (2019) et il se situe sur la même commune que le bien exproprié, il sera retenu.

Le 5e terme de comparaison proposé par l'exproprié en 1ère instance et en appel est un acte notarié du 17 juillet 2018 constatant l'extinction du bail et fixation de l'indemnité d'éviction versée à un occupant du même immeuble au prix de 32 000 euros soit 120 € hors charges/m² (pièces appelant 9 et 30).

Conformément à ce qu'a retenu le 1er juge, il ressort des pièces 9 et 30 de l'appelant que l'indemnité issue de l'accord entre l'expropriant et les autres occupants inclut les indemnités accessoires.

Ce terme n'est donc pas retenu pour le calcul de l'indemnité principale.

Ces termes non écartés ne seront donc retenus qu' à défaut de prise à bail, car il convient de privilégier des baux effectifs à de simples offres.

3° les termes du commissaire du gouvernement

L'appelant demande à la Cour d'une part de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les 2 termes de comparaison d'offres de locations produites par le commissaire du gouvernement et d'autre part d'infirmer le jugement en ce qu'il a retenu les 2 termes de comparaison de prise à bail.

Le 1er terme de comparaison de prise à bail de juin 2016 d'une surface de 598 m² pour un loyer de 70 euros [Adresse 10] à [Localité 4] est au sein de la zone d'activités, à moins de 800 mètres du bien à évaluer ; la situation est similaire, excentrée, avec uniquement une desserte routière ; ce terme comparable sera retenu ;

Le 2e terme de janvier 2017 d'une surface de 565 m² pour 100 euros est pertinent car il se situe sur la même commune et a une bonne desserte autoroutière comme le bien exproprié. Il est donc retenu pour le calcul de l'indemnité principale.

Le commissaire du gouvernement invoque également des offres à 85 €/m² sur le secteur d'[Localité 4] Pole (annexes 1 et 2).

En conséquence, la cour disposant de deux références correspondant à des prises de bail, il convient d'écarter les offres de location, ainsi que celle de la société GPS 3 distribution ; les termes retenus aboutissent à : $70 + 100 = 170/2 = 85$ euros.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a exactement retenu un ratio moyen de 85 euros/m²/an.

c ' sur le coefficient de situation

Le premier juge, compte tenu de la bonne situation de l'emplacement des locaux dans la zone d'activité Antonympole, bénéficiant d'une bonne desserte routière à proximité des autoroutes A6, A10, A86, et de la N20, au regard de l'activité d'import-export de la société GPS 3 DISTRIBUTION, a retenu un coefficient de 5.

La société GPS 3 revendique un coefficient de 7 qui correspond à un emplacement de très bonne situation.

Le commissaire du gouvernement demande la confirmation du coefficient de 5, indiquant cependant qu'il est très élevé.

Les coefficients sont proportionnels à la classe de valeurs locatives du marché, étant très faibles dans les valeurs locatives basses et s'élevant au fur et à mesure de l'amélioration de la commercialité de la situation ; en l'espèce, le bien ne peut correspondre à un coefficient de 7 qui correspond à une très bonne situation, alors que la situation est uniquement bonne compte tenu de la bonne situation des locaux dans la zone d'activité Antonympole et bénéficiant d'une bonne desserte routière.

Le coefficient de 5 sera donc confirmé.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a retenu un coefficient de situation de 5.

d- le calcul de l'indemnité principale

Il en découle une valeur du droit au bail qui se calcule comme suit : loyer annuel théorique HC = 9 819 euros

loyer annuel réel HC = 85 euros/an x 398 m² = 33 830 euros

soit un différentiel de loyer de : 33 830 - 9819 = 24 011 euros

soit un droit au bail de 24 011 euros x 5 = 120 055 euros.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

2 ' Les indemnités accessoires

a - l'indemnité de emploi

Les taux n'étant pas contestés, il convient de confirmer le jugement qui a exactement fixé l'indemnité de emploi à la somme de 10 856 euros.

b ' l'indemnité pour trouble commercial

L'appelant demande à la Cour de confirmer le jugement mais seulement en ce qu'il a fixé l'indemnisation pour trouble commercial sur la base de 15 jours d'activité et de l'infirmier en ce qu'il a calculé le chiffre d'affaires sur la base de 300 jours d'activité.

Le commissaire du gouvernement n'a pas conclu à ce sujet.

L'appelant indique sans moyens développés à l'appui que le chiffre d'affaires dégagé par jour doit être calculé sur la base de 253 jours ouvrés et non de 300 jours, et ce alors qu'il verse lui-même de la jurisprudence appliquant la base de 300 jours (pièce n°43).

Il convient d'effectuer le calcul de l'indemnité pour trouble commercial sur la base de 300 jours selon les modalités habituelles.

Aucune contestation ne s'élevant contre le montant du chiffre d'affaires de 2017 et sur la base des 15 jours d'activités, l'indemnité pour trouble commercial s'élève donc à: $(777.909 \text{ €} / 300) \times 15 = 38'895,45 \text{ €}$.

Le jugement sera confirmé en ce sens.

c- l'indemnité pour perte de charges et salaires

L'appelant demande pour la première fois en appel une indemnité pour perte de charges et salaires du fait de l'interruption de travail de 15 jours

Cette demande est recevable, s'agissant d'une indemnité accessoire.

Cependant, elle fait double emploi avec l'indemnité commerciale correspondant à 15 jours de chiffres d'affaires, qui permet à la société GPS 3 d'acquitter les salaires et charges pendant la période d'interruption d'activités.

La société GPS 3 sera donc déboutée de ce chef.

d- l'indemnité pour perte de clientèle

L'appelant fait grief au jugement d'avoir refusé de lui accorder une indemnité pour perte de clientèle et demande à la Cour de fixer cette indemnité à 5% de son chiffre d'affaires, soit $777\,910 \times 5\% = 38\,895,50 \text{ €}$.

Cependant, comme l'indique le premier juge, la réparation des préjudices consécutifs à l'éviction commerciale par le calcul du droit au bail, augmentée de l'indemnisation des frais de réinstallation, de déménagement, de trouble commercial et autres préjudices accessoires, a pour objectif de créer les conditions d'une réinstallation avec un transfert de clientèle, alors que la société GPS 3 a accepté une réinstallation sans perte de clientèle ; en outre, elle ne possède pas de clientèle propre.

Il convient donc de confirmer le débouté de ce chef.

e- l'indemnité pour frais de déménagement

Il est demandé l'infirmer du jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité pour frais de déménagement à la somme de 35 676 €.

Pour justifier sa demande, la société GPS 3 DISTRIBUTION produit un devis du 20 juin 2018 pour une somme de 76 644 € (Devis Les déménageurs bretons - Pièce appelant n°13).

Or, elle avait sollicité devant le premier juge une somme de 35 676 euros et produit deux devis des sociétés "les déménageurs bretons " de 37 992 euros TTC et 'facility déménagement' de 33 360 euros qu'elle n'a pas versé en appel ; elle a obtenu satisfaction, le juge lui ayant octroyé la valeur moyenne des devis soit la somme de 35 676 euros ; s'agissant du devis des déménageurs bretons, elle n'avance pas d'argument pouvant expliquer que ce devis de 37 992 euros TTC soit passé à la somme de 76 644 euros, étant précisé qu'il est en outre peu détaillé prévoyant un prix de base de 29 730 euros, une garantie de 400 euros et fourniture et livraison de 1000 palettes pour une somme de 33 740 euros.

En conséquence, il convient de confirmer le jugement et de débouter la société GPS 3 de sa demande de 76 644 euros de ce chef.

f- l'indemnité pour frais de réinstallation

L'appelant demande à la cour d'infirmer le jugement en ce qu'il a refusé de prendre en compte une partie des devis qu'il a produit pour justifier ses frais de réinstallation et a appliqué un abattement de 30% pour vétusté. Il sollicite une somme de 410 300,64 euros, le premier juge ne lui ayant accordé que la somme de 101 297, 98 euros.

L'appelant indique que le premier juge a écarté plus de la moitié des devis produits sans motivation et ce alors même que l'expropriant ne contestait pas le montant de l'indemnité pour frais de réinstallation.

Sur la base des devis produits, sont nécessitées par l'expropriation les installations suivantes :

'rénovations locaux et installations de grille anti effraction : 110'769,60 euros TTC (pièce 17)

'installation d'un rideau de fer : 16'357 euros TTC (pièce numéro 19)

'installation de systèmes d'alarme : 12'900 euros correspondant à la moyenne des 2 devis produits (pièce numéro 20)

'installation et désinstallation de matériel informatique et téléphonique : 6900 euros TTC (pièce 27).

'Installation d'un revêtement sol résine : 35'288 euros (pièce numéro 16), il a en effet été constaté lors de transport sur les lieux la présence de sol en résine nécessaire compte tenu du bruit généré par l'activité de chargement et déchargement des marchandises par les engins et mobilier de bureau : 16'604,04 euros (pièces numéro 18)

'installation de fenêtres : 29 963 (pièce numéro 21), ayant été constaté lors du transport sur les lieux la présence de fenêtres double vitrages anti effraction

'installation d'une climatisation : 19'756 euros (pièce numéro 22)

'achat d'un phénolique : 57'108 euros (pièce numéro 23), la société GPS 3 indiquant que le quai de déchargement du nouvel entrepôt est surélevé, il faut donc décharger sur le parking puis transporter les palettes à 8 jusqu'au quai de déchargement

'achat de palettes : 42'426 euros TTC (pièce numéro 13'et 32), correspondant à l'achat de palettes supplémentaires, afin de transporter les marchandises

'achat de transpalette : 5 320 euros (pièce numéro 25), retenu pour le même motif

'installation de rack : 56'909 euros (pièce numéro 26) afin d'optimiser l'espace nouvel entrepôt,

Soit un total de 410'300,64 euros.

Même si la société GPS 3 invoque un arrêt de la cour de cassation du 22 novembre 2015 N°05-70033, en reprenant non la décision mais un des moyens du pourvoi, il n'y a pas lieu en l'espèce de retenir un abattement pour vétusté.

Le jugement sera infirmé en ce sens.

g- l'indemnité pour les agencements non amortis

L'appelant demande à la cour d'infirmier le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande d'indemnité pour les agencements non amortis et donc de faire droit à ladite demande chiffrée à 4'915 €.

Le 1er juge a rejeté cette demande au motif que les éléments comptables fournis par l'exproprié au soutien de la

demande ne sont pas signés.

En appel, l'exproprié produit des éléments comptables certifiés (Pièce n° 7 et 14) permettant de chiffrer l'indemnité pour les agencements non amortis à 4'915 € et il sera donc accordé cette indemnité pour ce montant.

Le jugement est donc infirmé sur ce point.

h - l'indemnité pour double loyer

Le juge de première instance a fait droit à demande d'indemnité pour double loyer de l'exproprié et l'a fixé à la somme de 5 000 €, les parties étant d'accord sur son montant.

Il convient donc de confirmer le jugement sur ce point.

i - les frais de géomètre

Le juge de première instance a fait droit à cette demande et fixé l'indemnité à la somme de 900 € TTC conformément à la facture produite par la société GPS 3 DISTRIBUTION. (Pièce n°28).

Il convient de confirmer le jugement sur ce point.

j - indemnité pour perte de marchandises/ stock

L'appelant fait grief au jugement d'avoir rejeté sa demande d'indemnité pour perte de marchandises.

Il est demandé à la cour d'évaluer cette indemnité à un montant forfaitaire de 5000 € ou à titre subsidiaire de faire un sursis à statuer dans l'attente de la production d'éléments comptables établissant la perte subie.

Le premier juge a considéré à bon droit que l'exproprié n'apporte pas d'éléments justificatifs du montant de cette perte de marchandises, de sorte que la cour ne peut évaluer l'indemnité à un montant forfaitaire de 5'000 € ; en effet, il n'est pas produit de pièces comptables qui ont pourtant pu être fournies pour l'indemnité précédente.

Le jugement sera donc confirmé en ce sens.

k - l'indemnité pour frais de publicité

Conformément à la demande de l'appelant, il convient de confirmer le jugement qui a fait droit à la demande pour frais de publicité et fixé l'indemnité pour frais de publicité à la somme de 8 312 € au vu des justificatifs.

l - l'indemnité pour frais administratifs

L'appelant fait grief au jugement d'avoir fixé l'indemnité pour frais administratifs à 4000 € alors qu'il en avait demandé 5'000 €.

Il ressort des pièces du dossier que dans un acte du 17 juillet 2018 fixant l'indemnité d'éviction entre la société ou GRAND PARIS et la société A.S.A locataire du même immeuble que la société GPS 3, le SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS a prévu la somme de 5 000 € au titre des frais administratif (pièce n°30).

Il convient donc de faire droit à la demande de l'appeler et de fixer cette indemnité à la somme de 5'000 €.

Le jugement sera infirmé sur ce point.

m - l'indemnité pour perte de dépôt de garantie

Il est fait grief au jugement d'avoir rejeté l'indemnité pour perte de dépôt de garantie.

Le juge de première instance a rejeté cette demande au motif que le dépôt de garantie sera remboursé par l'EPFIF tel que cela résulte des stipulations de l'acte de vente entre la société Grand Paris et l'EPFIF.

En l'espèce l'acte de vente n'a pas été produit en appel ce qui ne permet pas de vérifier les stipulations contractuelles mettant à la charge de l'EPFIF le remboursement du dépôt de garantie.

La société du Grand Paris étant bénéficiaire de l'expropriation dont la société GPS 3 Distribution a fait l'objet, il lui incombe d'indemniser le préjudice lié à la perte du dépôt de garantie, quitte à se retourner ultérieurement contre l'EPFIF.

La Cour fait droit à la demande de l'appelant et fixe l'indemnité pour perte de dépôt de garantie à la somme de 3'621,79 €.

Le jugement sera infirmé en ce sens.

n - l'indemnité pour frais de licenciement

Conformément à la demande de l'appelant, il convient de confirmer le jugement qui a décidé de surseoir à statuer sur l'indemnité accessoire pour frais de licenciement dans l'attente du coût définitif des éventuels licenciements à intervenir.

Au total, il convient de fixer à la somme de 643 531,87 euros arrondie à 643 532 euros , le montant total dû par la société du Grand Paris à la société GPS 3 Distribution du fait de l'éviction de leur local commercial sis au [Adresse 2] à [Localité 4], se décomposant comme suit :

- 120 055 euros pour l'indemnité principale,
- 10 856 euros pour l'indemnité de emploi,
- 38'895,44 euros pour trouble commercial,
- 35 676 euros pour frais de déménagement,
- 410'300,64 euros pour frais de réinstallation,

- 4'915 euros pour les agencements non amortis,
- 5'000 euros pour double loyer,
- 900 euros pour frais de géomètre,
- 8'312 euros pour frais de publicité,
- 5'000 euros pour frais administratifs,
- 3'621,79 euros pour perte de dépôt de garantie,

Le jugement sera donc infirmé en ce sens.

- Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de confirmer le jugement qui a débouté la société du Grand Paris de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et l'a condamnée sur ce fondement à payer la somme de 3 000 euros à la société GPS3 Distribution.

L'équité commande de condamner la Société du Grand Paris à verser à la société GPS 3 Distribution, la somme de 3'000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

- Sur les dépens

Il convient de laisser les dépens de la 1ère instance à la charge de la société du Grand Paris, conformément à l'article L.312-1 du code de l'expropriation.

La société du Grand Paris perdant le procès sera condamnée aux dépens d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

La cour statuant publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

Déclare recevables les conclusions des parties sauf celles de la SGP du 4 mars 2020,

Infirme partiellement le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Fixe à la somme de 643 532 euros arrondie, le montant total dû par la société du Grand Paris à la société GPS 3 Distribution du fait de l'éviction de son local commercial sis au [Adresse 2] à [Localité 4], se décomposant comme suit :

- 120 055 euros pour l'indemnité principale,
- 10 856 euros pour l'indemnité de emploi,
- 38'895,44 euros pour trouble commercial,
- 35 676 euros pour frais de déménagement,
- 410'300,64 euros pour frais de réinstallation,
- 4'915 euros pour les agencements non amortis,
- 5'000 euros pour double loyer,
- 900 euros pour frais de géomètre,
- 8'312 euros pour frais de publicité,
- 5'000 euros pour frais administratifs,
- 3'621,79 euros pour perte de dépôt de garantie,

Confirme le jugement en ses autres dispositions ;

Déboute la société GPS3 de sa demande d'indemnité pour perte de charges et salaires ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamne la société du Grand Paris à payer à la société du Grand Paris la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Condamne la société du Grand Paris aux entiers dépens.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 29 juin 2022

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 29-06-2022
- Cour d'appel de Paris G7 21-01-2021