

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

FL

Code nac : 30E

12e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 04 JUILLET 2017

R.G. N° 16/04294

AFFAIRE :

SNC COMPAGNIE D'EXPLOITATION DE RESIDENCES SERVICES

...

C/

[D] [X] [I]

...

Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 17 Mars 2016 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° Chambre : 8

N° Section :

N° RG : 12/09289

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Johanne ZAKINE,

Me Patrice LEBATTEUX

Me Jacques STORELLI,

Me Anne laure DUMEAU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE QUATRE JUILLET DEUX MILLE DIX SEPT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SNC COMPAGNIE D'EXPLOITATION DE RESIDENCES SERVICES

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentant : Me Johanne ZAKINE, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0145

SNC PYTHAGORE GRANDE ARCHE

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentant : Me Johanne ZAKINE, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0145

APPELANTES

Monsieur [D] [X] [I]

de nationalité Française

Apartement [Adresse 2]

[Adresse 3]

[Localité 2] - TURQUIE

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [Q] [F]

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [I] [R] épouse [F]

de nationalité Française

[Adresse 4],

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [C] [X][L] épouse [Y]

née le [Date naissance 1] 1935 à [Localité 4]

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Localité 5]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [V] [Z]

de nationalité Française

[Adresse 6]

[Localité 6]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [T], [J] [U] épouse [Z]

de nationalité Française

[Adresse 6]

[Localité 6]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [P],[K], [F] [W]

né le [Date naissance 2] 1969 à [Localité 7]

de nationalité Française

[Adresse 7]

[Localité 8]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [O] [U] [H][S]

de nationalité Française

[Adresse 8]

ANGLETERRE

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [E], [R], [B] [T] épouse [S]

de nationalité Française

[Adresse 8]

ANGLETERRE

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [Z] [E]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [A] [L] [C]

de nationalité Française

Airbus [Adresse 10]

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [Y], [S] [J] épouse [G]

de nationalité Française

[Adresse 11]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [M] [G] [G]

de nationalité Française

[Adresse 11]

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [N] [V]

né le [Date naissance 3] 1949 à [Localité 9]

de nationalité Française

[Adresse 12]

[Localité 10]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [M] [K]

de nationalité Française

[Adresse 13]

[Adresse 14]

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [G] [O] épouse [K]

de nationalité Française

[Adresse 13]

[Adresse 14]

[Localité 3]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [W] [RR] [B]

de nationalité Française

[Adresse 15]

[Adresse 16]

[Localité 11]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [DD] [P] épouse [B]

de nationalité Française

[Adresse 15]

[Adresse 16]

[Localité 11]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [XX] [Q]

de nationalité Française

[Adresse 17]

[Localité 12]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [L] [N] épouse [Q]

de nationalité Française

[Adresse 17]

[Localité 12]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [BB] [A]

né le [Date naissance 4] 1982 à [Localité 13]

de nationalité Française

[Adresse 18]

[Localité 14]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [HH] [M]

de nationalité Française

[Adresse 19]

[Localité 15]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [L] [D] épouse [M]

de nationalité Française

[Adresse 19]

[Localité 15]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [OO] [H] épouse [CC]

née le [Date naissance 5] 1970 à [Localité 16]

de nationalité Française

[Adresse 20]

[Localité 17]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de

PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [JJ] [TT]

de nationalité Française

[Adresse 21]

[Localité 18]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [PP] [JJ] épouse [TT]

de nationalité Française

[Adresse 21]

[Localité 18]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [GG] [QQ] [QQ][QQ]

de nationalité Française

[Adresse 22]

[Localité 19]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Madame [FF] [RR] épouse [QQ] [QQ]

de nationalité Française

[Adresse 22]

[Localité 19]

Représentant : Me Patrice LEBATTEUX de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0154 - N° du dossier PPO15969 par Me ALLARDKOHN

Monsieur [AA] [DD]

de nationalité Française

[Adresse 23]

[Localité 1]

Représentant : Me Jacques STORELLI, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1407

Monsieur [YY] [II]

né le [Date naissance 6] 1948 à [Localité 20]

de nationalité Française

[Adresse 24]

[Localité 21]

Représentant : Me Anne laure DUMEAU, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 628 - N° du dossier 41899

Représentant : Me Isabelle DAHAN, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : G0781 -

Madame [II] [LL] épouse [II]

née le [Date naissance 7] 1949 à [Localité 22]

de nationalité Française

[Adresse 24]

[Localité 21]

Représentant : Me Anne laure DUMEAU, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 628 - N° du dossier 41899

Représentant : Me Isabelle DAHAN, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : G0781 -

INTIMES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 18 Mai 2017 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur François LEPLAT, Conseiller chargé du rapport.

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

Mme Dominique ROSENTHAL, Président,

Monsieur François LEPLAT, Conseiller,

Monsieur Denis ARDISSON, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Monsieur Alexandre GAVACHE,

EXPOSÉ DU LITIGE

L'immeuble en copropriété sis [Adresse 25]) a été édifié en 1999 par la société en nom collectif Pythagore Grande Arche. Il est à destination de résidence services.

Les acquéreurs des lots de cet immeuble ont conclu des baux commerciaux avec la société La Gestion Active Services,

devenue la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services, ci-après dénommée la SNC CERS, qui a une activité de logements en meublé avec fourniture de services para-hôtelières.

Au cours des années 2010, 2011 et 2012 des bailleurs ont donné congé à la SNC CERS pour l'expiration des baux sans offre d'indemnité d'éviction.

Par acte du 26 juin 2012 la société CERS a fait assigner Monsieur [I], Monsieur et Madame [F], Madame [Y], Monsieur et Madame [Z], Monsieur [DD], Monsieur [W], Monsieur et Madame [S], Monsieur [E], Monsieur [C], Monsieur et Madame [G], Monsieur [V] et Monsieur [K] en annulation du congé délivré par ce dernier, subsidiairement en paiement d'une indemnité d'éviction et les autres défendeurs en paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte du 5 décembre 2012 ces défendeurs ont fait assigner la SNC Pythagore Grande Arche en intervention forcée et en garantie.

Par conclusions du 6 février 2013 Madame [K] est intervenue volontairement à l'instance.

Par actes des 15, 17, 18, 22 et 27 janvier 2013 la SNC CERS a fait assigner Monsieur et Madame [B], Monsieur et Madame [Q], Monsieur [A], Monsieur et Madame [M], Madame [CC], Monsieur [TT] en paiement d'indemnités d'éviction.

Par acte du 29 mai 2013 ces défendeurs, ainsi que Madame [TT], ont fait assigner la SNC Pythagore Grande Arche en intervention forcée et en garantie.

Par acte du 26 mai 2015 la SNC CERS a fait assigner Monsieur et Madame [II] en paiement d'une indemnité d'éviction suite à leur refus de renouvellement du bail signifié le 26 mars 2013.

La jonction des procédures a été ordonnée.

Par ordonnance du 17 janvier 2012 du juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Nanterre, M. [JJ] [ZZ] a été commis pour expertise aux fins de déterminer le montant des indemnités d'éviction et des indemnités d'occupation.

Un premier rapport d'expertise a été déposé par M. [ZZ] le 28 novembre 2014 et un second le 15 juillet 2015.

Pour l'examen des demandes des parties, le tribunal de grande instance de Nanterre a renvoyé à leurs dernières conclusions déposées :

- le 14 janvier 2016 par la société CERS et la SNC Pythagore Grande Arche,
- le 18 janvier 2016 par Monsieur [DD]
- le 20 janvier 2016 par Monsieur [I], Monsieur et Madame [F], Madame [Y], Monsieur et Madame [Z], Monsieur [W], Monsieur et Madame [S], Monsieur [E], Monsieur [C], Monsieur et Madame [G], Monsieur [V] et Monsieur et Madame [K], Monsieur et Madame [B], Monsieur [A], Monsieur et Madame [M], Madame [CC], Monsieur et Madame [TT] ainsi que Monsieur et Madame [QQ] [QQ], intervenants volontaires aux lieu et place de Monsieur et Madame [Q],
- le 21 janvier 2016 par Monsieur et Madame [II].

La clôture de la procédure a été ordonnée le 22 janvier 2016 pour l'affaire être fixée à l'audience du 26 janvier 2016 pour y être plaidée.

Par conclusions du 25 janvier 2016 la société CERS et la société Pythagore Grande Arche ont demandé de :

- ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture et le report de la date des

plaidoiries,

- subsidiairement déclarer irrecevables et écarter des débats comme tardives :

- * les conclusions du 18 janvier 2016 de Monsieur [DD],

- * les conclusions et pièces du 20 janvier 2016 à 15 heures des 17 autres bailleurs (n°1 à 17) communiquées par Maître [MM] [OO],

- * les conclusions du 21 janvier à 18 h 16 de Monsieur et Madame [II], ou à tout le moins les conclusions et pièces communiquées moins de 48 h avant la clôture soit celles des 17 premiers bailleurs et de Monsieur et Madame [II].

Par note en délibéré autorisée conformément à l'article 445 du Code de Procédure Civile Maître [MM] [OO] en sa qualité de conseil de Monsieur [I] et autres a fait valoir que ses pièces et conclusions communiquées le 20 janvier 2016 ne pouvaient qu'être déclarées recevables.

Par jugement entrepris du 17 mars 2016 le tribunal de grande instance de Nanterre a :

Débouté la société CERS et la société Pythagore Grande Arche de leur demande de révocation de l'ordonnance de clôture de la procédure,

Dit irrecevables comme tardives les conclusions et la communication de pièces de Monsieur et Madame [II],

Ecarté des débats les pièces n°43 à 56 comme n'ayant pas été communiquées à toutes les parties le 20 janvier 2016 par les parties représentées par Maître [MM] [OO] à l'exception de celles régulièrement communiquées par d'autres parties.

Vu les articles L.145-14 et L.145-17 du Code de Commerce,

Dit que la société CERS avait droit à indemnités d'éviction suite aux congés donnés

- le 4 juin 2009 par Monsieur et Madame [Z],
- le 15 décembre 2010 par Monsieur [I],
- le 29 avril 2010 par Monsieur et Madame [F],
- le 23 mars 2010 par Madame [Y],
- le 18 mars 2010 par Monsieur [DD],
- le 15 octobre 2010 par Monsieur [W],
- le 29 avril 2010 par Monsieur et Madame [S],
- le 29 avril 2010 par Monsieur [E],
- le 15 décembre 2010 par Monsieur [C],
- le 29 avril 2010 par Monsieur et Madame [G],
- les 30 avril et 3 mai 2010 par Monsieur [V],
- le 24 novembre 2010 par Monsieur [K],
- le 7 décembre 2011 par Monsieur et Madame [B],
- le 27 décembre 2011 par Monsieur et Madame [Q],
- le 31 mai 2012 par Monsieur [A],
- le 7 décembre 2011 par Monsieur et Madame [M],
- le 21 juin 2012 par Madame [CC],
- le 29 avril 2010 par Monsieur [TT],

Dit que la société CERS avait droit à indemnité d'éviction suite au refus de renouvellement de bail signifié le 26 mars 2013 par Monsieur et Madame [II],

Fixé à la somme de 17.646 euros par lot à usage de studio loué le montant de l'indemnité d'éviction due à la société CERS par :

- Monsieur [I],
- Monsieur et Madame [F],
- Madame [Y],
- Monsieur et Madame [Z],
- Monsieur [DD]
- Monsieur [W],
- Monsieur et Madame [S],
- Monsieur [E],
- Monsieur [C],
- Monsieur et Madame [G],
- Monsieur [V],
- Monsieur et Madame [K],
- Monsieur et Madame [B],
- Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de M. et Mme [Q],
- Monsieur [A],
- Monsieur et Madame [M],
- Madame [CC],
- Monsieur et Madame [TT]
- Monsieur et Madame [II],

Débouté la société CERS de sa demande au titre des indemnités de licenciement,

Débouté la société Pythagore Grande Arche du moyen de prescription soulevé,

Condamné la société Pythagore Grande Arche à prendre en charge et régler à la société CERS les indemnités d'éviction dues par Madame [Y], Monsieur [W], Monsieur et Madame [V], Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de Monsieur et Madame [Q] et Madame [CC] et dit qu'elle devrait garantir chacun d'eux du paiement de ces indemnités,

Rejeté les autres demandes à ce titre,

Vu l'article L.145-28 du Code de Commerce,

Rejeté la demande d'expulsion dirigée contre la société CERS,

Condamné la société CERS à verser aux débiteurs des indemnités d'éviction (sic) à l'exception de Monsieur et Madame [II] à la date d'effet des congés et jusqu'à libération des lieux au titre de l'indemnité d'occupation la somme mensuelle de 25,20 euros le m2 pour les lots à usage de studios, la dite somme indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction,

Débouté la société CERS de sa demande de paiement d'une redevance pour les services mis à disposition,

Ordonné la compensation entre les sommes dues au titre des indemnités d'éviction et les sommes dues au titre des indemnités d'occupation,

Condamné à verser à la société CERS la somme de 350 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile :

- chacun Monsieur [I], Madame [Y], Monsieur [DD], Monsieur [W], Monsieur [E] Monsieur [C], Monsieur [V], Monsieur [A], Madame [CC],
- ensemble Monsieur et Madame [F],
- ensemble Monsieur et Madame [Z],
- ensemble Monsieur et Madame [S],
- ensemble Monsieur et Madame [G],
- ensemble Monsieur et Madame [K],
- ensemble Monsieur et Madame [B],
- ensemble M. et Mme [QQ] [QQ] aux droits et obligations de M. et Mme [Q]
- ensemble Monsieur et Madame [M],
- ensemble Monsieur et Madame [TT],
- ensemble Monsieur et Madame [II],

Débouté la société Pythagore Grande Arche de sa demande d'indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Débouté les parties de toutes autres demandes,

Ordonné l'exécution provisoire du jugement dans toutes ses dispositions,

Condamné in solidum Monsieur [I], Monsieur et Madame [F], Madame [Y], Monsieur et Madame [Z], Monsieur [DD], Monsieur [W], Monsieur et Madame [S], Monsieur [E], Monsieur [C], Monsieur et Madame [G], Monsieur [V], Monsieur et Madame [K], Monsieur et Madame [B], Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de Monsieur et Madame [Q], Monsieur [A], Monsieur et Madame [M], Madame [CC], Monsieur et Madame [TT] et Monsieur et Madame [II] aux dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 8 juin 2016 par la SNC CERS et la SNC Pythagore Grande Arche;

Vu les dernières écritures signifiées le 24 avril 2017 par lesquelles la SNC CERS et la SNC Pythagore Grande Arche demandent à la cour de :

Vu les articles L.145-9, L.145-14, L 145-15, L.145-17, L.145-28, L 145-60, du code de commerce,

Vu les articles 1108, 1129, 1134, 1315, 1341 et s. du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016,

Vu les articles 122 et 143 et suivants du code de procédure civile,

Vu l'arrêt de la Cour de cassation du 15 avril 2015, n° 14-15976

Vu les congés,

CONFIRMER le jugement entrepris sauf concernant la détermination de l'indemnité principale de l'indemnité d'éviction, le rejet des indemnités de licenciement, la valeur de l'indemnité d'occupation, le rejet de sa demande de paiement d'une redevance pour les services mis à disposition, et l'exécution provisoire du jugement.

CONFIRMER le jugement entrepris à l'égard de la SNC Pythagore Grande Arche sauf concernant le rejet du moyen de prescription soulevé, les condamnations prononcées au titre des actes de prise en charge à l'égard de Madame [Y], Monsieur [W], Monsieur et Madame [V], Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de Monsieur et Madame [Q], et Madame [CC], le rejet de sa demande d'indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ce faisant,

I. Sur la procédure

CONFIRMER le jugement du 17 mars 2016 en ce qu'il a écarté des débats les pièces n°43 à 56 de Maître [MM] [OO] ;

CONFIRMER le jugement du 17 mars 2016 en ce qu'il a écarté des débats les conclusions du 21 janvier 2016 et sa pièce n°5 de Maître Dahan ;

CONFIRMER le jugement du 17 mars 2016 en ce qu'il a déclaré recevables les pièces n°46 à 52 produites par sociétés PGA et CERS en date du 14 janvier 2016 ;

II. Sur les demandes concernant la société CERS

2.1 Sur le droit à paiement de l'indemnité d'éviction

CONFIRMER le jugement du 17 mars 2016 en ce qu'il a dit que la société CERS avait droit à indemnité d'éviction suite :

>aux congés donnés par

-Monsieur et Madame [Z]

-Monsieur [D] [X] [I]

-Monsieur et Madame [F]

-Madame [Y]

-Monsieur [W]

-Monsieur [S] et Madame [S]

-Monsieur [E]

-Monsieur [C]

-Monsieur et Madame [G]

-Monsieur [V]

-Monsieur et Madame [K]

-Monsieur [B], et Madame [B],

-Monsieur et Madame [Q]

-Monsieur [A]

-Monsieur et Madame [M]

-Madame [CC]

-Monsieur et Madame [TT]

-Monsieur [DD]

>Au refus de renouvellement de bail signifié le 26 mars 2013 par Monsieur et Madame [II]

DIRE ET JUGER que le refus de renouvellement signifié par Monsieur et Madame [II] n'est pas fondé ;

En tout état de cause,

2.2 Sur le montant de l'indemnité principale d'éviction

INFIRMER le jugement en ce qu'il a fixé à 17.646 euros par lot le montant total de l'indemnité d'éviction due à la société CERS,

Statuant à nouveau :

DIRE ET JUGER que l'indemnité d'éviction principale doit être évaluée sur la base de la perte totale du fonds de commerce, suivant la méthode du chiffre d'affaires, affecté d'un coefficient de 2,5, à la somme de 30.889 euros par lot,

Subsidiairement, si la Cour décidait de ne pas faire application de la méthode du chiffre d'affaires,

Fixer l'indemnité principale d'éviction principale à la moyenne des deux méthodes dites du «chiffre d'affaires (CA) » et de « la rentabilité (EBE) », en retenant un coefficient de 8,5 pour cette seconde méthode, à la somme de 29.424 euros par lot,

A titre infiniment subsidiaire,

Fixer l'indemnité principale d'éviction principale suivant la méthode du chiffre d'affaires affecté d'un coefficient multiplicateur de 2, conformément à l'avis de l'expert, mais en considérant que le déplafonnement du loyer n'est pas un facteur de minoration de la valeur du fonds de commerce, dès lors que la valeur locative est inférieure ou au plus égale au loyer actuel, à la somme de 24.711 euros par lot.

★

Subsidiairement, dans l'hypothèse où la Cour estimerait par extraordinaire, devoir retenir la perte partielle du fonds de commerce,

DIRE ET JUGER que l'indemnité principale d'éviction sera majorée de 20% résultant de la baisse de rentabilité liée à la nécessité de maintenir les services pour un nombre réduit de lots,

En tout état de cause

CONDAMNER chacun des bailleurs à payer à la société CERS une indemnité d'éviction principale, par logement loué, de 30.889 euros

Subsidiairement,

CONDAMNER chacun des bailleurs à payer à la société CERS une indemnité d'éviction principale, par logement loué, de 29.424 euros

Infiniment subsidiairement,

CONDAMNER chacun des bailleurs à payer à la société CERS une indemnité d'éviction principale, par logement loué de 24.711 euros,

2.3 Sur les indemnités accessoires

FIXER l'indemnité de remploi à hauteur de 10% de l'indemnité principale d'éviction, soit à la somme de 3.088 euros, subsidiairement, à 2.942 euros, et très subsidiairement, à 2.471 euros,

FIXER le trouble commercial à 6 mois de perte de résultat conformément à l'avis des experts, soit à 1.067 euros/lot,

FIXER les frais de déménagement à la somme de 488 euros/lot, et subsidiairement à 350 euros par lot,

DIRE ET JUGER que l'indemnité de licenciement sera due à CERS par chacun des intimés sur présentation des justificatifs,

CONDAMNER chaque bailleur à payer ces sommes à la société CERS avec intérêts au taux légal et capitalisation, à défaut d'exercice du droit de repentir dans le délai légal ;

3) Sur l'indemnité d'occupation :

DIRE ET JUGER que la méthode d'évaluation de la valeur locative doit être faite en fonction des usages de la branche d'activité considérée, à savoir la méthode hôtelière, au regard de la monovalence des locaux, soit un montant de 13,63 euros HT/m²,

Subsidiairement,

FIXER l'indemnité d'occupation mensuelle due par CERS à la somme globale de 14,22 euros HT/m²,

APPLIQUER à l'indemnité d'occupation un abattement de précarité de 20% et subsidiairement de 10%, soit un montant de 11,37 euros HT/m² et subsidiairement de 12,80 euros HT/m²,

Très subsidiairement

FIXER la valeur locative du studio au montant du loyer contractuel versé aux bailleurs,

INFIRMER le jugement en ce qu'il dit que cette indemnité serait indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction,

APPLIQUER à l'indemnité d'occupation un abattement de précarité de 20% et subsidiairement de 10%,

4) Sur la compensation entre l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation et la consignation du solde résiduel d'indemnité d'éviction

CONFIRMER le jugement qui a ordonné la compensation entre indemnité d'occupation et indemnité d'éviction,

CONFIRMER le jugement qui a rejeté la demande de consignation,

Subsidiairement, si par extraordinaire, il était néanmoins fait droit à cette demande,

AUTORISER la société CERS à consigner le montant de l'indemnité d'occupation, dans l'attente du versement des indemnités d'éviction principale et accessoires, et DIRE que dans pareille hypothèse, elle sera en droit de se maintenir dans les lieux conformément aux articles L.145-28 et L.145-29 du Code de Commerce, pendant 3 mois suivant la date de versement de l'indemnité entre ses mains.

II. Sur les demandes dirigées contre la société Pythagore Grande Arche

INFIRMER partiellement le jugement entrepris,

Statuant à nouveau :

DIRE ET JUGER irrecevables car prescrites les demandes de voir condamner la SNC Pythagore Grande Arche à prendre en

charge et régler directement l'indemnité d'éviction à CERS des bailleurs suivants : [Y], [Z], [TT], [II];

Subsidiairement pour ces derniers, et à titre principal pour les autres bailleurs,

DIRE ET JUGER que les actes de prise en charge sont inopposables à CERS qui n'est pas signataire des dits actes ;

DIRE et JUGER que les dits actes doivent en outre être réputés non écrits comme étant contraires aux dispositions d'ordre public des articles L.145-14 et L.145-15 du Code de Commerce;

DIRE ET JUGER que les dits actes sont en tout état de cause dépourvus de validité, eu égard au caractère indéterminé de l'obligation contractée par la société Pythagore Grande Arche ;

DÉBOUTER tous les bailleurs de leur demande de voir condamner la SNC Pythagore Grande Arche à prendre en charge et régler directement l'indemnité d'éviction à CERS ainsi que de la demande de voir condamner la SNC Pythagore Grande Arche à garantir les bailleurs de toute condamnation au paiement de l'indemnité d'éviction à CERS;

Subsidiairement,

CONFIRMER le jugement en ce qu'il a débouté les demandes de prise en charge et de garantie au titre de l'indemnité d'éviction par la société Pythagore Grande Arche, des bailleurs qui ne produisent pas l'acte de prise en charge : Mesdames et Messieurs : [I], [F], [Z], [S], [E], [C], [G], [K], [B], [A], [TT], [II] ; ou le produisent en photocopie : [M];

DIRE que l'acte versé par les bailleurs suivants est nul car non signé : [W], [H], [Q] (aux droits duquel viennent Monsieur [GG] [QQ] [QQ] [QQ] et Madame [FF] [RR]);

DIRE que l'acte versé par Madame [Y] est nul car non daté;

DÉBOUTER de leur demande de prise en charge et de leur demande de garantie au titre de l'indemnité d'éviction par la société Pythagore Grande Arche, les bailleurs produisant des actes originaux nuls, voire ne produisant pas d'actes, à savoir :

Les actes originaux nuls car non daté : [Y]

Les actes originaux non signés par le représentant légal de la SNC Pythagore Grande Arche ou par un fondé de pouvoir en bonne et due forme : [W], [H], [Q] (aux droits duquel viennent Monsieur [GG] [QQ] [QQ] [QQ] et Madame [FF] [RR])

III. Sur les sociétés CERS et Pythagore Grande Arche

DIRE ET JUGER que le ou les bailleurs dont l'indemnité d'éviction aura été prise en charge par la SNC Pythagore Grande Arche, resteront devoir à CERS, pendant toute la durée de son exploitation de la résidence, le montant de la redevance des services mis à leur disposition ;

CONDAMNER les mêmes, en conséquence, au paiement aux droits de CERS d'une somme de 70 euros par mois au titre de la redevance service prévue en contrepartie de la prise en charge de l'indemnité d'éviction ;

IV. Sur l'exécution provisoire

INFIRMER le jugement en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire du jugement à intervenir, au titre des condamnations prononcées au profit des sociétés CERS et Pythagore Grande Arche.

En toutes hypothèses

INFIRMER le jugement en ce qu'il a débouté la SNC Pythagore Grande Arche de sa demande d'indemnité en application de l'article 700.

CONDAMNER chacun des bailleurs à payer à la société CERS une indemnité de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles d'appel,

CONDAMNER chacun des bailleurs à payer à la société Pythagore Grande Arche une indemnité de 500 euros autre de l'article 700 au titre des frais irrépétibles de première instance et 500 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

CONDAMNER les intimés aux entiers dépens, lesquels seront recouvrés par Maître Johanne Zakine, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Vu les dernières écritures signifiées le 27 mars 2017 au terme desquelles M. [D] [I], M. et Mme [F], Mme [Y], M. et Mme [Z], M. [P] [W], M. et Mme [S], M. [Z] [E], M. [A] [C], M. et Mme [G], M. [N] [V], M. et Mme [K], M. et Mme [B], M. et Mme [Q], M. [BB] [A], M. et Mme [M], Mme [OO] [CC], M. et Mme [TT], M. et Mme [QQ] [QQ] demandent à la cour de :

Vu les congés avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction donnés par les requérants,

Vu le jugement du Tribunal de Grande instance de Nanterre du 17 mars 2016

Vu les articles 328 s. du Code de procédure civile

Vu l'article L.145-31 du Code de commerce,

Vu l'article L.145-28 du Code de commerce,

Vu l'article L.145-17 du Code de commerce,

DÉCLARER les intimés recevables et bien fondés en leurs demandes et les y recevant :

Sur la procédure

INFIRMER le jugement du 17 mars 2016 en ce qu'il a écarté des débats les pièces n°43 à 56 de Maître [MM] [OO] ensuite d'une erreur matérielle ;

Et statuant à nouveau :

DÉCLARER irrecevables car non communiquées les pièces n° 46 à 52 visées dans les conclusions des sociétés Pythagore Grande Arche et CERS en date du 14 janvier 2016 ;

Sur le droit a indemnité d'éviction

INFIRMER le jugement en ce qu'il a considéré que la société CERS pouvait prétendre à une indemnité d'éviction pour l'ensemble des baux;

Et statuant à nouveau :

DIRE ET JUGER que le défaut d'appel des bailleurs à concourir aux contrats de sous-location constitue un motif grave et légitime ;

DIRE ET JUGER qu'en raison de la non invitation faite aux bailleurs de concourir aux actes de sous-location, le preneur a commis une infraction instantanée et irréversible justifiant le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, sans mise en demeure préalable au congé délivré;

VALIDER chacun des congés délivrés par les bailleurs à la société CERS comportant refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour motif grave et légitime ;

VALIDER l'acte de rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction en date du 19 août 2009 des époux [Z] ;

CONSTATER que la société CERS a restitué le lot n° 1102 de Madame [H] et en conséquence,

DIRE ET JUGER que la société CERS ne peut pas prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction au titre de ce lot ;

DÉBOUTER les sociétés CERS et Pythagore Grande Arche de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions de ce chef ;

Subsidiairement, pour le cas où par impossible le Tribunal considérerait que la société CERS serait en droit de bénéficier d'indemnités d'éviction :

Sur le montant de l'indemnité d'éviction

INFIRMER le jugement en ce qu'il a fixé à 17.646 euros par lot le montant total de l'indemnité d'éviction due à la société CERS ;

CONFIRMER le jugement en ce qu'il a débouté la société CERS de sa demande d'indemnités de licenciement ;

Et statuant à nouveau

SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

DIRE ET JUGER que l'indemnité principale d'éviction est une indemnité de perte partielle de fonds de commerce ;

DIRE ET JUGER que l'indemnité d'éviction doit être évaluée par rapport à la méthode de l'EBE retraité affecté d'un coefficient de 4 ;

CONSTATER que la moyenne de l'EBE retraité est négative de sorte qu'il n'y a pas lieu à paiement d'une indemnité d'éviction ;

Subsidiairement, si la méthode par le chiffre d'affaire était prise en compte,

FIXER l'indemnité d'éviction, à la moyenne entre la méthode de l'excédent brut retraité et la méthode du chiffre d'affaires ;

DIRE ET JUGER que l'indemnité d'éviction doit être évaluée par rapport à un chiffre d'affaires retraité de 202.342 euros affecté d'un coefficient de 1,75,

En conséquence,

DIRE ET JUGER que selon la combinaison des méthodes, l'indemnité d'éviction ne peut pas excéder la somme de 1.367 euros par lot;

DÉBOUTER les sociétés Pythagore Grande Arche et CERS de l'intégralité de leurs demandes de ce chef ;

SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

DIRE ET JUGER qu'il n'y a pas lieu à fixation d'une indemnité de emploi, de trouble commercial et de déménagement ;

Subsidiairement, si des indemnités sont dues :

FIXER l'indemnité de emploi à 5 % de l'indemnité principale ;

DIRE ET JUGER que l'indemnité de déménagement, pour les bailleurs ayant consenti à un bail nu, ne pourra être fixée que sur justificatifs ;

A titre infiniment subsidiaire,

FIXER l'indemnité de déménagement à la somme de 250 euros par lot;

DIRE et JUGER qu'aucune indemnité de déménagement n'est due par les consorts [I], [F], [Y], [S], [C], [G], [K] et [B] qui ont consenti un bail meublé ;

FIXER l'indemnité pour trouble commercial sur la base de trois mois de résultat d'exploitation;

DIRE ET JUGER que les indemnités de licenciement ne pourront être fixées que sur justificatifs;

DÉBOUTER les sociétés Pythagore Grande Arche et CERS de l'intégralité de leurs demandes de ce chef ;

Sur le débiteur de l'indemnité d'éviction

CONFIRMER le jugement en ce qu'il a :

- retenu que les débiteurs de l'indemnité d'éviction sont les Consorts [QQ] [QQ] ;
- débouté la société Pythagore Grande Arche du moyen de prescription soulevé,
- condamné la société Pythagore Grande Arche à prendre en charge et régler à la société CERS les indemnités d'éviction dues par Madame [Y], Monsieur [W], Monsieur et Madame [V], Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de Monsieur et Madame [Q] et Madame [CC] ou dit qu'elle devra garantir chacun d'eux du paiement de ces indemnités ;

INFIRMER le jugement en ce qu'il a :

- rejeté la demande de prise en charge de Monsieur [M] ;
- rejeté la demande d'indemnisation au titre du défaut d'information.

Y ajoutant :

CONDAMNER la société Pythagore Grande Arche à prendre en charge et régler directement à la société CERS, dans un

délai d'un mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir, les indemnités d'éviction dues par Madame [Y], Monsieur [W], Monsieur et Madame [V], Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de Monsieur et Madame [Q] et Madame [CC] épouse [H] ou DIT qu'elle devra garantir chacun d'eux du paiement de ces indemnités (sic) ;

Et statuant à nouveau :

CONDAMNER la SNC Pythagore Grande Arche à prendre en charge et régler directement à la société CERS, l'éventuelle indemnité d'éviction due par Monsieur [M] et ce un délai d'un mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir ou à relever et garantir Monsieur [M] du paiement des dites indemnités ;

CONDAMNER les sociétés CERS et Pythagore Grande Arche à payer, à titre de dommages-intérêts, aux consorts [I], [F], [Z], [S], [E], [C], [G], [K], [B], [A], [TT], et Monsieur [M] en cas de rejet de son acte de prise en charge, une indemnité d'un montant équivalent à celui de l'indemnité d'éviction éventuellement prononcée ;

DÉBOUTER les sociétés Pythagore Grande Arche et CERS de l'intégralité de leurs demandes de ce chef ;

Sur la redevance des services mis à disposition

CONFIRMER le jugement;

DÉBOUTER la société CERS de l'intégralité de ses demandes de ce chef ;

Sur l'indemnité d'occupation

INFIRMER le jugement et statuant à nouveau :

CONDAMNER la société CERS à payer une indemnité d'occupation à compter de la date d'effet de chaque congé et jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clés ;

FIXER le montant de l'indemnité d'occupation due par la société CERS à la somme de 32 euros/m² (y compris la surface des balcons) par mois, outre la somme de 70 euros/mois lorsque le bail inclut dans son assiette un parking ;

DIRE et JUGER que cette indemnité sera indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction

DÉBOUTER la société CERS de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions de ce chef;

Sur la compensation entre indemnité d'éviction et indemnité d'occupation et la consignation du solde résiduel d'indemnité d'éviction

CONFIRMER le jugement qui a ordonné la compensation entre indemnité d'occupation et indemnité d'éviction ;

INFIRMER le jugement qui a rejeté la demande de consignation ;

Et statuant à nouveau :

AUTORISER les bailleurs, à défaut d'accord des parties, à procéder à la consignation, après compensation de l'indemnité d'occupation et de l'indemnité d'éviction, du solde résiduel de cette dernière d'éviction entre les mains du séquestre juridique de l'ordre des avocats, [Adresse 26] ;

DIRE ET JUGER que le séquestre accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles L.145-28, L145-29, L145-30 du code de commerce ;

DIRE ET JUGER, si l'indemnité d'éviction inclut des indemnités de déménagement et de licenciement, que les sommes dues à ce titre ne pourront être débloquées et versées à la société CERS qu'au vu de tous les justificatifs effectivement déboursés;

Sur les dépens et l'article 700

INFIRMER le jugement qui a condamné chaque bailleur à payer 350 euros à la société CERS;

CONDAMNER la société CERS à payer à chacun des propriétaires une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNER la société Pythagore Grande Arche à payer à chacun des propriétaires une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNER les sociétés CERS et Pythagore Grande Arche in solidum en tous les frais et dépens, dont distraction au profit de la SCP Zurfluh-Lebatteux-Sizaïre et Associés, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières écritures signifiées le 24 mars 2017 par lesquelles [AA] [DD] demande à la cour de :

Vu le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction délivré le 18 mars 2010 par Monsieur [DD],

Débouter la société CERS de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Dire et juger que le défaut d'appel du bailleur à concourir au contrat de sous-location au bénéfice de seuls étudiants constitue un motif grave et légitime ;

Valider le congé délivré par Monsieur [DD] à la société CERS comportant refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour motif grave et légitime ;

Débouter la société CERS de sa demande de paiement d'une indemnité d'éviction ;

Ordonner l'expulsion de la société CERS ainsi que tous occupants de son chef ;

Confirmer le jugement sur la question d'une redevance et celle d'une indemnité de licenciement ;

Condamner la société CERS, jusqu'à complète libération des lieux, à payer à Monsieur [DD] une indemnité d'occupation mensuelle sur une base de 40 euros par mètre carré (indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction);

Condamner la société CERS à payer une indemnité de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Condamner la société CERS aux entiers dépens, dont distraction au profit de Jacques Storelli avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières écritures signifiées le 29 mars 2017 par lesquelles M. et Mme [II] demandent à la cour de :

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Nanterre, en date du 17 mars 2016,

Vu le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction donné par les époux [II],

Vu les articles L.145-31, L.145-28 et L.145-17 du Code de Commerce,

DÉCLARER les intimés recevables et bien fondés en leurs demandes et les y recevant :

Sur la procédure :

INFIRMER le jugement du 17 mars 2016 en ce qu'il a écarté des débats les conclusions du 21 janvier 2016 et la pièce n°5 de Maître Dahan;

INFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a estimé que Monsieur et Madame [II] n'avaient pas formulé de demande de condamnation de la Société CERS à leur verser une indemnité d'occupation;

Sur le droit a indemnité d'éviction :

INFIRMER le jugement en ce qu'il a considéré que la société CERS pouvait prétendre à une indemnité d'éviction pour le bail ;

Subsidiairement, pour le cas où par impossible le Tribunal considérerait que la société CERS serait en droit de bénéficier d'indemnités d'éviction :

I/ sur le montant de l'indemnité d'éviction :

INFIRMER le jugement en ce qu'il a fixé à 17.646 euros par lot le montant total de l'indemnité d'éviction due à la société CERS ;

CONFIRMER le jugement en ce qu'il a débouté la société CERS de sa demande d'indemnités de licenciement ;

Et statuant à nouveau :

DIRE ET JUGER que l'indemnité d'éviction doit être évaluée par rapport à la méthode de l'EBE retraité affecté d'un coefficient de 4 ;

CONSTATER que la moyenne de l'EBE retraité est négative de sorte qu'il n'y a pas lieu à paiement d'une indemnité d'éviction ;

Subsidiairement, si la méthode par le chiffre d'affaire était prise en compte,

FIXER l'indemnité d'éviction à la moyenne entre la méthode de l'excédent brut retraité et la méthode du chiffre d'affaires ;

DIRE ET JUGER que l'indemnité d'éviction doit être évaluée par rapport à un chiffre d'affaires retraité de 202.342 euros affecté d'un coefficient de 1,75 ;

En conséquence,

DIRE ET JUGER que selon la combinaison des méthodes, l'indemnité d'éviction ne peut pas excéder la somme de 1.367 euros par lot :

DÉBOUTER les sociétés Pythagore Grande Arche et CERS de l'intégralité de leurs demandes de ce chef ;

II/ sur les indemnités accessoires :

DIRE ET JUGER qu'il n'y a pas lieu à fixation d'une indemnité de emploi, de trouble commercial et de déménagement ;

III/ sur la redevance des services mis à disposition :

CONFIRMER le jugement entrepris,

DÉBOUTER la société CERS de l'intégralité de ses demandes de ce chef ;

IV/ sur l'indemnité d'occupation :

Statuant à nouveau :

CONDAMNER la société CERS à payer aux époux [II] une indemnité d'occupation à compter de la date d'effet du congé et jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clés ;

FIXER le montant de l'indemnité d'occupation due par la société CERS à la somme de 32 euros par m², soit 640 euros par mois, pour le lot 129, propriété des époux [II] ;

DIRE ET JUGER que cette indemnité sera indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ;

DÉBOUTER la société CERS de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions de ce chef;

Sur la compensation entre indemnité d'éviction et indemnité d'occupation et la consignation du solde résiduel d'indemnité d'éviction :

CONFIRMER le jugement qui a ordonné la compensation entre indemnité d'occupation et indemnité d'éviction ;

INFIRMER le jugement qui a rejeté la demande de consignation ;

Et statuant à nouveau :

AUTORISER les époux [II] à défaut d'accord des parties, à procéder à la consignation, après compensation de l'indemnité d'occupation et de l'indemnité d'éviction, du solde résiduel de cette dernière entre les mains du séquestre juridique de l'ordre des avocats, [Adresse 27] ;

DIRE ET JUGER que le séquestre accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles L.145-28, L.145-29 et L.145-30 du Code de commerce ;

DIRE ET JUGER, si l'indemnité d'éviction inclut des indemnités de déménagement et de licenciement, que les sommes

dues à ce titre ne pourront être débloquées et versées à la société CERS qu'au vu de tous les justificatifs effectivement déboursés.

DÉBOUTER la société CERS de toutes ses demandes plus amples et contraires.

Sur les dépens et l'article 700 :

INFIRMER le jugement qui a condamné chaque bailleur à payer 350 euros à la société CERS;

CONDAMNER la société CERS à payer aux époux [II], une indemnité de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER la société CERS en tous les frais et dépens, dont distraction au profit de l'AARPI Dahan G & I Avocats, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions déposées par les parties et au jugement déféré.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1 - Sur l'incident de communication de pièces :

Par conclusions du 21 avril 2017, déposées devant le conseiller de la mise en état, la SNC CERS lui a demandé de :

Vu l'article 138 du code de procédure civile,

ORDONNER aux sociétés exploitantes ci-après citées, de communiquer à CERS un exemplaire des différents types de baux commerciaux les liant aux propriétaires bailleurs, mentionnant le prix du loyer HT HC actuel et celui payé entre le 30 juin 2010 et le 31 décembre 2012, ainsi que l'indice de révision appliqué, à savoir :

1/ La société Reside Etudes Exploitation - REE, SASU au capital de 30.000.000 euros, dont le siège social est [Adresse 28], inscrite au RCS de Paris sous le numéro 492 804 620 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

En qualité d'exploitante des résidences :

' « [Adresse 29].

' « [Adresse 30].

2°) La société Nexity Studéa, SA à conseil d'administration, au capital de 13.175.000 euros, dont le siège social est [Adresse 31], inscrite au RCS de Paris sous le numéro 342 090 834, prise en la personne de son Président Directeur

Général, domicilié en cette qualité audit siège.

En qualité d'exploitante des résidences :

' « [Adresse 32].

' « [Adresse 33].

' « [Adresse 34].

3°) La société Efidis SA Habitation Loyer Modéré, SA à conseil d'administration, au capital de 18.344.848 euros, dont le siège social est [Adresse 35], inscrite au RCS de Paris sous le numéro 582 008 728, prise en la personne de son Vice - Président, Monsieur [NN] [AA], domicilié en cette qualité audit siège.

En qualité d'exploitante de la résidence « Le Modigliani », sis [Adresse 36].

4°) L'association Fac-Habitat, Association déclarée, dont le siège social est Situé [Adresse 37], inscrite au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 344 148 952, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

En qualité d'exploitante de la résidence «Fac-Habitat Résidence l'Arche », sis [Adresse 38].

DIRE et JUGER que cette communication sera faite sous une astreinte de 150 euros par jour de retard commençant à courir après un délai de 15 jours suivant le prononcé de la décision.

En réplique, par conclusions du 25 avril 2017, devant le même magistrat, M. [D] [I], M. et Mme [F], Mme [Y], M. et Mme [Z], M. [P] [W], M. et Mme [S], M. [Z] [E], M. [A] [C], M. et Mme [G], M. [N] [V], M. et Mme [K], M. et Mme [B], M. et Mme [Q], M. [BB] [A], M. et Mme [M], Mme [OO] [CC], M. et Mme [TT], M. et Mme [QQ] [QQ] ont demandé de :

Vu l'article 138 du Code de procédure civile

DÉCLARER les consorts [I], [F], [Y], [Z], [W], [S], [E], [C], [G], [V], [K], [B], [Q], [A], [M], [H], [TT] et [QQ] [QQ] recevables et bien fondés et les y recevant ;

DÉBOUTER la société CERS de ses demandes, fins et conclusions ;

CONDAMNER la société CERS à payer à chacun des bailleurs la somme de 500 euros HT au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La procédure devant la cour ayant cependant été instruite selon les dispositions de l'article 905 du code de procédure civile, il n'y a pas eu de conseiller de la mise en état désigné, ce qui rend la demande formée le 21 avril 2017 par la SNC CERS devant ce magistrat irrecevable.

2 - Sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture :

Par conclusions du 16 mai 2017, la SNC CERS a demandé à la cour la révocation de l'ordonnance de clôture du 27 avril 2017 au motif de lui permettre la communication, de baux commerciaux détenus par des exploitantes de résidence services voisines à la résidence Pythagore Grande Arche, lesquels seraient utiles voire primordiales à la détermination de la valeur locative, et donc à la solution du litige.

Elle faisait valoir que ces pièces, pour la communication desquelles elle avait formé, le 21 avril 2017, un incident devant le conseiller de la mise en état, lui ont finalement été communiquées, ensuite de ses courriers de mise en demeure par les sociétés Fac Habitat et Réside Etudes Exploitation - REE, les 5 et 16 mai 2017, postérieurement à la clôture, cause grave et légitime qui justifie de révoquer l'ordonnance l'ayant arrêtée.

Mais, de manière pertinente, par conclusions du 17 mai 2017, M. [D] [I], M. et Mme [F], Mme [Y], M. et Mme [Z], M. [P] [W], M. et Mme [S], M. [Z] [E], M. [A] [C], M. et Mme [G], M. [N] [V], M. et Mme [K], M. et Mme [B], M. et Mme [Q], M. [BB] [A], M. et Mme [M], Mme [OO] [CC], M. et Mme [TT], M. et Mme [QQ] [QQ] estiment cette demande tardive et dilatoire.

En effet, l'instance ayant été introduite devant le tribunal de grande instance de Nanterre depuis le mois de juin 2012, il était loisible, au cours de ces cinq années de procédure de solliciter des autres sociétés exploitant des résidences services les documents qui lui semblaient utiles, soit en s'adressant directement à elles, soit en sollicitant une communication judiciaire de ces pièces, qu'elle a attendu les jours précédant la clôture de l'instruction devant la cour pour formuler.

Ainsi, la SNC CERS ne caractérise pas la cause grave qui justifierait que la cour révoque l'ordonnance de clôture du 27 avril 2017. Elle verra donc sa demande rejetée.

Par notes en délibérés, non réclamées par la cour, les parties ont échangé quant aux pièces n°66 à 70 que la SNC CERS aurait communiquées après la clôture, mais comme ses conclusions n°4, également communiquées au-delà du 27 avril 2017, elles seront écartées des débats en l'absence de révocation de l'ordonnance de clôture.

3 - Sur la procédure :

Les parties s'opposent quant à la confirmation ou l'infirmerie du jugement entrepris en ce qu'il a : Dit irrecevables comme tardives les conclusions et la communication de pièces de Monsieur et Madame [II], / Ecarté des débats les pièces n°43 à 56 comme n'ayant pas été communiquées à toutes les parties le 20 janvier 2016 par les parties représentées par Maître [MM] [OO] à l'exception de celles régulièrement communiquées par d'autres parties.

Mais du fait de l'effet dévolutif de l'appel, consacré par l'article 561 du code de procédure civile, cette querelle est sans objet devant la cour.

4 - Sur les congés et le refus de renouvellement du bail :

Il est constant que la SNC CERS s'est vu signifier congé par actes extrajudiciaires :

- le 15 décembre 2010 par Monsieur [I],
- le 29 avril 2010 par Monsieur et Madame [F],
- le 23 mars 2010 par Madame [Y],
- le 18 mars 2010 par Monsieur [DD]
- le 15 octobre 2010 par Monsieur [W],
- le 29 avril 2010 par Monsieur et Madame [S],
- le 29 avril 2010 par Monsieur [E],
- le 15 décembre 2010 par Monsieur [C],
- le 29 avril 2010 par Monsieur et Madame [G],
- les 30 avril et 3 mai 2010 par Monsieur [V],
- le 24 novembre 2010 par Monsieur [K],
- le 7 décembre 2011 par Monsieur et Madame [B],
- le 27 décembre 2011 par Monsieur et Madame [Q],
- le 31 mai 2012 par Monsieur [A],
- le 7 décembre 2011 par Monsieur et Madame [M],
- le 21 juin 2012 par Madame [CC],
- le 29 avril 2010 par Monsieur [TT] ;

tous ces congés étant assortis du refus d'une indemnité d'éviction au motif grave et légitime, en référence à l'article L.145-17 du code de commerce, que la SNC CERS n'aurait jamais appelé le bailleur à concourir à l'acte ou aux actes de sous location qui par ailleurs n'auraient pas été notifiés aux bailleurs ;

Que le congé délivré le 4 juin 2009 à la SNC CERS à la requête de Monsieur et Madame [Z] était, quant à lui, assorti de

l'offre d'une indemnité d'éviction, avant que ceux-ci se ravisent et lui fassent signifier, le 19 août 2009, un acte de rétractation d'offre de paiement d'une indemnité d'éviction et de refus de paiement de celle-ci en référence à l'article L.145-17 du code de commerce, au motif grave et légitime que la SNC CERS n'aurait jamais appelé le bailleur à concourir à l'acte ou aux actes de sous location ;

Que par acte du 26 mars 2013, Monsieur et Madame [II] ont fait signifier à la SNC CERS leur refus de renouvellement du bail, suite à la demande qu'elle-même leur avait fait signifier par acte du 26 novembre 2012, détaillant les motifs légitimes et sérieux qui fondaient leur décision.

Comme devant le premier juge, la SNC CERS soutient que la sous-location est autorisée dans le bail, puisqu'il s'agit pour elle d'exploiter une résidence services en proposant des logements meublés à la location et que, subsidiairement, aucune mise en demeure préalable aux congés ne lui a été adressée.

Les bailleurs, à l'exception de M. et Mme [II], rappellent les dispositions de l'article L.145-31 du code de commerce, selon lesquelles : Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite. /En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte. / Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56. / Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue au premier alinéa, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Ils tirent de la rédaction de cet article la conséquence d'un cumul de conditions, qui obligerait le preneur à les appeler à concourir à l'acte de sous-location, quand bien même celle-ci serait autorisée dans le bail, en l'absence de stipulation au bail d'une renonciation expresse à cette deuxième condition.

Les époux [Z] évoquent leur situation particulière découlant du fait qu'après avoir offert de payer une indemnité d'éviction à la SNC CERS, ils se sont rétractés dès qu'ils ont eu connaissance de la nécessité qu'il y avait pour le preneur de les appeler à concourir à l'acte de sous-location, faisant observer que cette infraction s'est poursuivie après le congé avec refus de renouvellement délivré le 4 juin 2009.

Madame [H], épouse [CC], entend quant à elle se soustraire à l'obligation de payer une indemnité d'éviction à la SNC CERS en faisant valoir que son lot n°1102 lui a été restitué par sa locataire le 25 novembre 2014 et en produisant un procès-verbal de constat d'état des lieux de ce lot, contradictoirement dressé à sa requête par huissier de justice à cette date.

Mais le tribunal a exactement apprécié que la finalité des baux commerciaux conclus par les différents bailleurs avec la

SNC CERS est la mise à disposition de celle-ci de studios meublés pour la location dans un immeuble en copropriété et destiné à être exploité en résidence services ; que, plus précisément la clause des baux Destination des lieux stipule que le preneur exercera dans les locaux une activité commerciale d'exploitant avec la fourniture de logements meublés et services para-hôteliers et que la clause Charges et conditions, que le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à sous-louer, meublés et avec services, les locaux objets du (...) bail à tout sous-locataire même exerçant les mêmes activités que le preneur (...).

La cour y ajoute qu'il ne résulte pas des critiques telles que formulées par les bailleurs qu'il est fait grief à la SNC CERS d'avoir sous-loué à une autre société exploitante les lots litigieux, mais simplement d'avoir exercé son activité commerciale en signant avec des étudiants des contrats de location meublée, ce qui ne constitue donc pas une sous location à titre commercial au sens des dispositions de l'article L.145-31 du code de commerce, auquel le bailleur serait amené à concourir, puisqu'il est constant qu'en l'espèce le sous-locataire acquiert par ce contrat une simple jouissance d'habitation des locaux et non leur propriété commerciale pour l'exploitation d'un fonds de commerce.

Il n'y a donc, dans ces conditions, aucun motif grave et légitime qui permette aux bailleurs de se dispenser de l'obligation de payer au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article L.145-14 du code de commerce et la cour ne peut donc que confirmer le jugement de ce chef.

Sur le cas particulier de M. et Mme [Z], indépendamment du fait que ceux-ci ne sauraient valablement arguer de leur méconnaissance de la loi pour justifier leur rétractation de leur offre d'indemnité d'éviction, laquelle ne saurait intervenir qu'en exécution des dispositions de l'article L.145-58 du code de commerce instituant un droit de repentir du bailleur, le motif grave et légitime qu'ils allèguent pour refuser à la SNC CERS son droit à bénéficier d'une indemnité d'éviction et le même que celui des autres bailleurs et la décision confirmée ne peut donc leur faire exception.

S'agissant de Madame [CC], le constat des lieux contradictoire dressé au départ d'un résident sous-locataire, le 25 novembre 2014, qu'elle met aux débats, n'emporte nullement renonciation de la SNC CERS à son droit à indemnité d'éviction, peu important que ce sous-locataire ait quitté les lieux qui restent tenus par le bail commercial signé avec cette société.

Enfin, en ce qui concerne les époux [II], ceux-ci se reconnaissent débiteurs d'une indemnité d'éviction.

5 - Sur l'indemnité d'éviction :

Le tribunal a fixé l'indemnité d'éviction totale à la somme de 17.646 euros par lot. Les parties sont contraires sur ce montant, proposant chacune des méthodes d'évaluation différentes.

Il est constant que la SNC CERS, venant aux droits de la SNC La Gestion Active Services, est devenue locataire des 262 studios constituant la résidence Pythagore Grande Arche, outre les 35 emplacements de parking, le logement du gardien du rez-de-chaussée et divers locaux communs par autant de baux commerciaux que lui ont consenti les copropriétaires de ces différents lots, acquis dans le cadre d'une vente en l'état de futur achèvement relevant des lois dites Madelin ou Périssol, permettant une déduction des revenus fonciers de 80% de leur investissement sur une période de 20 ans, sous la condition que le bien reste loué pendant au moins 9 ans dans les 12 mois de l'achèvement.

Le tribunal a retenu :

- pour l'indemnité principale :

que la société CERS gérât 259 studios en 2012 ; que les congés donnés dans la présente instance ou en dehors de celle-ci étaient au nombre de 168 ; que le refus de renouvellement des baux aurait pour conséquence une perte partielle du fonds de commerce de la SNC CERS qui ne peut ni déplacer, ni reconstituer un fonds équivalent ;

que dans l'hypothèse d'un renouvellement des baux les loyers étaient susceptibles de déplaçonnement non à raison de la monovalence des locaux - non retenue en l'espèce - mais de la modification des facteurs locaux de commercialité, estimée favorable en raison de la construction de bureaux à proximité et de l'accroissement des inscriptions à l'université proche; que, sur la base d'un chiffre d'affaire moyen de 2.075.769 euros sur les trois derniers exercices auquel il appliquait un coefficient de 1,75, l'expert évaluait le fonds de commerce à 3.632.596 euros et sur la base de l'EBE retraité sur les 3 derniers exercices à 552.625 euros auquel il appliquait un coefficient de 6 pour parvenir à une évaluation de 3.315.750 euros et retenir à partir de ces deux méthodes d'évaluation une valeur du fonds de commerce de 3.474.000 euros ;

que le nombre de lots gérés par la SNC CERS étant de 259 le montant de l'indemnité principale due pour chaque lot était de 13.413 euros qu'il convenait de majorer de 10% pour tenir compte des frais fixes relatifs à la nécessité de maintenir un service para-hôtelier pour les lots ne faisant pas l'objet d'éviction soit un montant de 14.754 euros par lot ;

- pour l'indemnité de remploi :

10 % de l'indemnité principale, soit 1.475 euros par lot ;

- pour le trouble commercial :

en raison du grand nombre d'évictions 6 mois du résultat moyen d'exploitation soit 1.067 euros par lot ;

- pour les frais de déménagement :

la proposition de l'expert de 350 euros par lot ;

- pour les frais de licenciement :

non évoqués dans le rapport d'expertise, le fait que la SNC CERS, qui poursuivra son activité dans l'immeuble ne rapportait pas la preuve qu'elle devrait, en raison de l'éviction procéder au licenciement de membres de son personnel et qu'elle devait être déboutée de sa demande de ce chef.

Sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction, les bailleurs entendent voir écartée la méthode par le chiffre d'affaires pour ne retenir que celle de l'EBE et, si la première était maintenue en complément, ils souhaitent y voir apporter des corrections.

Les bailleurs, qui soutiennent une perte partielle du fonds de commerce, considèrent en effet que seul l'EBE reflète la capacité bénéficiaire d'une entreprise et que la méthode d'évaluation par le chiffre d'affaires ne peut être retenue que pour des activités pour lesquelles ce critère est couramment pratiqué dans les cessions d'entreprises, alors même que l'expert relève, en référence à un précédent rapport, que dans l'activité de gestion de résidences étudiantes, les transactions sont pratiquement inexistantes. A cet égard, ils font grief à l'expert d'avoir maintenu la référence à cette méthode pour une activité que l'on ne peut rapprocher ni de celle d'un administrateur de biens, dont le chiffre d'affaires n'est constitué que d'une commission sur les loyers, ni de l'hôtellerie, à raison de la conception des studios équipés de cuisine, des durées de location, de la masse salariale, du caractère inhérent à l'activité ou optionnel des prestations proposées.

La SNC CERS plaidant, quant à elle, une perte totale du fonds entend voir privilégier, à titre principal, la méthode du chiffre d'affaires assortie d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 2,5 eu égard à la rentabilité de l'établissement et à l'absence de motif de déplafonnement.

Elle soutient en effet que la résidence étudiante constitue une unité d'exploitation unique, à cause de la destination unique de l'immeuble et de l'identité des baux commerciaux conclus avec un preneur unique et qu'ainsi la perte d'un lot constitue la quote-part de la perte du fonds de commerce.

Promouvant l'évaluation du fonds de commerce par la méthode du chiffre d'affaires, la SNC CERS entend rapprocher l'activité qu'elle exerce davantage de l'hôtellerie que de celle d'un administrateur de biens, évoquant le code APE 5510Z de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour une activité d'hôtels et hébergements similaires, les baux commerciaux conclus avec les différents propriétaires qui prévoient dans la destination des lieux une activité commerciale d'exploitant avec fourniture de logements meublés et de services para-hôteliers, détaillant les dits services.

* * *

Selon l'article L.145-14 du code de commerce : Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

La cour retiendra en l'espèce la monovalence des locaux, l'immeuble de la résidence Pythagore Grande Arche ayant, selon le règlement de copropriété, une destination exclusive à l'usage de résidence d'habitations locatives en meublé ou non, destinées au logement d'étudiants avec fourniture de service dont notamment ceux prévus à l'article 261-D du code général des impôts et de l'Instruction de la Direction générale des impôts en date du 11 avril, à l'exception :

- des lots numérotés 72 et 72 destinés à l'usage d'activités,
- et du lot numéro 74 destiné à usage commercial,

destination qui ne pourrait être modifiée que dans l'hypothèse, peu probable, d'une décision des copropriétaires prise à l'unanimité, étant en outre observé que pour pouvoir bénéficier de l'amortissement pendant 20 ans, les copropriétaires de cette résidence, édifiée en 1999, ne pourraient en changer la destination avant l'année 2019. De plus, un immeuble divisé en 262 studios destinés à l'habitation, ne pourrait être utilement transformé en un immeuble de bureaux, voire d'entreprise artisanale ou autre sans de coûteux aménagements dont la faisabilité légale ou technique n'est pas avérée.

Cette monovalence des locaux exclut le plafonnement du loyer, puisqu'elle renvoie aux dispositions des articles L.145-36 et R.145-10 du code de commerce pour fixer le prix du bail selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Pour apprécier la valeur marchande du fonds de commerce, la SNC CERS plaide pour la prise en compte d'une unité économique d'exploitation, considérant qu'elle exploite, au travers de baux commerciaux, l'ensemble des lots de la résidence et que la perte d'un seul par non renouvellement du bail correspond ainsi, pour elle, à une perte partielle de ce fonds de commerce.

Elle entend donc voir la cour retenir la méthode hôtelière et chiffrer, sur la base de la perte globale du fonds de commerce à partir du chiffre d'affaires annuel moyen des trois dernières années, multiplié par un coefficient de 2,5 compte tenu d'une évolution à la hausse des loyers moyens en 2014 et 2015, et des 168 lots qu'elle exploite encore, l'indemnité d'éviction principale à la somme de 30.889 euros par lot, subsidiairement à 29.424 euros si est retenue la moyenne entre la méthode par le chiffre d'affaires et par l'EBE ou, à titre très subsidiaire, à 24.711 euros si le chiffre d'affaires est affecté d'un coefficient 2.

Il est indéniable que la société La Gestion Active Services a été, lors de la livraison de la résidence Pythagore Grande Arche, son seul exploitant, notamment au travers des 262 baux commerciaux que lui ont été consentis par les différents copropriétaires qui se sont portés acquéreurs des parties privatives, mais aussi de la convention de résidence - services, qu'elle a signé le 15 mars 2001 avec la SNC Pythagore Grande Arche, dans laquelle elle s'est engagée à fournir aux occupants de la résidences divers services, dont :

- l'accueil des occupants,
- la laverie,
- le nettoyage régulier des locaux,

- l'usage du mobilier des parties communes,
- le standard téléphonique,

et, sur option des résidents :

- les petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- le nettoyage des parties privatives.

Il ressort des éléments mis en débat que la construction de cet immeuble a été financée par des particuliers, souhaitant bénéficier du cadre de la défiscalisation que cet investissement leur offrait, cadre pour lequel le législateur a prévu, au code général des impôts, un mécanisme incitatif de réduction d'impôt et de récupération de la TVA, tout en laissant les instruments juridiques du statut de la copropriété des immeubles bâtis et de celui des baux commerciaux régir les rapports de ces particuliers entre eux et ceux qu'ils ont noués, sans alternative possible, à la signature du contrat de vente en l'état de futur achèvement, avec la société commerciale d'exploitation de la résidence.

Si le souhait affirmé de la SNC CERS, qui vient aujourd'hui aux droits de la société La Gestion Active Services, est de conserver sa position d'exploitant unique de la résidence, en faisant valoir que son engagement est lié à un équilibre qui ne peut s'envisager en dehors d'une unité économique d'exploitation de l'ensemble des lots de la résidence, force est de constater que rien, dans le règlement de copropriété ou les baux commerciaux mis en débats, ni aucune disposition légale, ne lui assure un statut d'interlocuteur unique des différents bailleurs de la résidence, le statut de résidence services, au demeurant mal défini, créant, de fait, une situation particulière de l'exploitant que les textes de nature fiscale qui en sont à l'origine n'ont pas su ou pas souhaité prendre en compte.

Au demeurant, le fait que, pour les locaux à usage commun, pour lesquels la SNC Pythagore Grande Arche a conclu avec la société La Gestion Active Services, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la SNC CERS, la convention précitée du 15 mars 2001, place chaque bailleur dans un double rapport de droit avec elle, en son nom propre pour son lot privatif et en sa qualité de membre du syndicat des copropriétaires pour les parties communes, laisse la possibilité d'envisager que plusieurs exploitants pourraient cohabiter ou bien que le syndic pourrait reprendre pour le compte du syndicat des copropriétaires une partie des services gérés par l'exploitant.

Ainsi, la prétention de la SNC CERS de voir consacrer le statut d'exploitant unique qu'elle occupe, de fait, jusqu'à ce jour est dépourvue de base contractuelle ou légale permettant à la cour de l'accueillir. Dès lors, confirmant le jugement sur ce point, la cour estimera que la perte du fonds de commerce de cette société est partielle et non totale et doit donc s'apprécier au regard de la perte de chaque lot du fait des congés délivrés et du refus de renouvellement du bail.

La SNC CERS entend néanmoins privilégier la méthode du chiffre d'affaires pour valoriser le fonds de commerce, faisant valoir que les lieux loués sont destinés à une activité hôtelière.

Mais les bailleurs objectent que l'activité de la SNC CERS se rapproche davantage d'une gestion financière, voire de celle d'un administrateur de biens, que de celle d'un hôtelier.

Il résulte en effet des dispositions fiscales, notamment celles de l'article 261 D 4° du code général des impôts et de la définition que les services des impôts donnent de l'activité para-hôtelière, que l'éligibilité à l'exonération de TVA prévue par cet article, suppose que les établissements s'en réclamant offrent, en sus de l'hébergement, au moins trois des quatre services que sont : le petit déjeuner, le nettoyage de locaux de manière régulière, la fourniture de linge de maison et un service de réception non personnalisé de la clientèle, ce qui constituent des prestations très minimales par comparaison à celle d'un hôtel de tourisme et induit des charges de personnel bien moindres.

Encore y a-t-il lieu de considérer que, selon ces dispositions, l'accueil peut être assuré en un lieu unique différent du local loué ; que les prestations de petit déjeuner, de ménage en cours d'occupation, de location du linge de maison sont, en l'espèce, facturées en sus de l'hébergement, les rendant, de fait, facultatives pour les résidents.

Il convient encore de relever que le choix d'une résidence service par un étudiant est d'abord dicté par la proximité de celle-ci d'un établissement d'enseignement supérieur ou de sa desserte aisée par les transports en commun, par la possibilité de pouvoir cuisiner à l'intérieur du studio qu'il loue et par non par l'existence d'un service d'accueil auquel il n'a essentiellement affaire que lors de son emménagement en début de scolarité ou lors de son départ, des prestations de petit déjeuner (payantes au-delà de quatre par mois inclus dans le prix de location), de fourniture de linge de maison et de ménage qui ne sont qu'optionnelles et viennent renchérir de manière non négligeable le coût de la location.

Dans ces circonstances, la cour fera sienne la méthode de l'excédent brut d'exploitation (EBE) moyen retraité, retenue par l'expert, qui s'est basé sur les comptes de résultats globaux de la SNC CERS pour les années courantes du 1er avril 2011 au 31 mars 2014, divisés par 259 lots, pour calculer un EBE moyen retraité arrondi à 552.625 euros, auquel l'expert a affecté un coefficient de 6 sur une échelle de 9, tenant compte du très bon emplacement de la résidence pour l'activité exercée et de sa bonne rentabilité, malgré une baisse de l'EBE depuis 2010.

Sur le retraitement de l'EBE, les bailleurs font valoir que l'expert, tout en retenant une charge de 360.459 euros au titre du prix moyen des loyers en renouvellement pour les années 2013/2014, ne l'a pas déduite de l'EBE pour cette année là, faisant observer que la charge locative de la SNC CERS sera accrue, soit en raison du dé plafonnement du loyer de renouvellement, tiré de la monovalence des locaux ou de la modification des facteurs locaux de commercialité, soit en raison d'un paiement d'une indemnité d'éviction, qui elle aussi sera fixée à la valeur locative.

Ils vont même jusqu'à contester le calcul de cette charge en critiquant une partie des références locatives collectées par l'expert souhaitant voir porté le prix moyen du m² de 28 euros à 32 euros par mois et le différentiel de prix avec le loyer actuel de 9,64 euros à 13,64 euros portant ainsi cette charge à la somme de 510.026 euros.

Ils y ajoutent les loyers de deux studios que la SNC CERS n'aurait pas payés pendant trois ans, avant de régulariser la situation, pour demander une minoration à ce titre de 8.200 euros par an de l'EBE.

Mais la cour écartera cette dernière charge, qui a finalement été comptabilisée, tout comme elle considérera non pertinentes les critiques émises par les bailleurs sur huit de la quarantaine de références collectées par l'expert, qui a justement apprécié à 28 euros le prix du m², omettant toutefois de reporter la charge de 360.459 euros dans son calcul de l'EBE retraité 2013/2014, lequel sera donc ramené à 103.087 euros, faisant chuter la moyenne triennale de 552.625 euros à 432.472 euros.

Les bailleurs entendent encore voir prises en compte des charges non acquittées par la SNC CERS, bien que dues par elle, comme la révision insuffisante des loyers par le jeu des indices, appliquée de manière erronée selon eux, comme l'aurait reconnu le tribunal de grande instance de Nanterre dans un jugement mixte du 7 mai 2015 occasionnant une perte de 5%, devant conduire en moyenne à déduire 39.726 euros de l'EBE.

La SNC CERS estimant au contraire qu'elle a trop versé aux bailleurs fait valoir que ce même jugement a désigné un expert pour faire les comptes entre les parties après réfection des calculs d'indexation, ce qui ne permet donc pas à la cour de prendre en compte la déduction sollicitée à ce titre par les bailleurs.

Ces derniers critiquent encore la SNC CERS pour refuser de rembourser les charges de copropriété réglées par le syndic et qui lui incombent en tant que locataire, souhaitant voir déduire de ce chef une somme de 91.642 euros, mais celle-ci objecte à bon droit que ce litige est pendant devant le tribunal de grande instance de Nanterre, dans le cadre de l'expertise précitée, ce qui conduit donc la cour à écarter cette demande.

Les bailleurs font également grief à la SNC CERS de ne pas leur rembourser les sommes qui leur reviennent au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, soit une moyenne de 13.445 euros qu'ils veulent voir retirer de l'EBE. Ces mêmes bailleurs reconnaissent cependant que la SNC CERS rembourse ces sommes quand la demande est insistante, ce qui ne caractérise donc pas une charge à retirer de l'EBE, demande qui sera, elle aussi, écartée.

Enfin, concernant toujours ce retraitement de l'EBE, les bailleurs sollicitent l'application d'un coefficient de 4 et non de 6 ou 7 compte tenu de sa baisse constante.

La SNC CERS fait toutefois observer que la baisse du résultat en 2013/2014 est imputable à une régularisation exceptionnelle de charges communes récupérables, consistant en un remboursement au syndic des arriérés de charges de copropriété récupérables sur les années 2009 à 2013, à une régularisation de la consommation d'eau froide de 28.938,75 euros le 31 mars 2014 et à l'absence de rénovation des parties communes à la charge des propriétaires, mais qu'une fois ces charges assimilées, elle reprend une courbe de croissance positive, son résultat étant supérieur de 12%

au 31 mars 2015 et de 30% au 31 mars 2016.

Elle avance également que le syndic est en train de reprendre à son nom tous les abonnements d'électricité et d'eau qui feront baisser ses charges, outre un surcoût de masse salariale en 2014/2015 dû à des départs en retraite devant conduire à retraiter l'EBE.

La cour dira cependant que le taux médian de 6, retenu par l'expert dans l'hypothèse avérée d'un déplafonnement qu'implique la reconnaissance de la monovalence des locaux, ménage les intérêts des deux parties, puisque l'unicité d'exploitation du fonds de commerce dont se prévaut la SNC CERS ne lui est pas garantie et que le nombre potentiel de preneurs à bail du lot détenu par la société les bailleurs sera probablement limité, compte tenu de la spécificité du produit et de sa situation juridique complexe.

Ainsi le retraitement de l'EBE aboutira à un chiffre de $432.472 \text{ euros} \times 6 = 2.594.832 \text{ euros}$.

Calculant également la capitalisation par le chiffre d'affaires moyen sur les trois mêmes années, l'expert a conclu à un montant de 2.075.769 euros, auquel il a affecté un coefficient de 1,75 dans l'hypothèse du déplafonnement, parvenant à une somme de 3.632.596 euros.

D'accord sur le coefficient de 1,75, les bailleurs veulent cependant voir minorer le chiffre d'affaires des charges que n'a pas un gérant d'immeubles, telles les loyers versés, les frais de ménage, les charges communes ou encore les charges de copropriété ou la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour le voir porté à la somme moyenne retraitée de 202.342 euros.

Mais la SNC CERS leur rétorquent justement qu'à la différence de l'EBE, il n'y a pas lieu à retraiter le chiffre d'affaires.

Même si la méthode de l'EBE retraitée apparaît la plus adaptée à la situation, compte-tenu de la spécificité des résidences services et du manque d'antériorité permettant d'arrêter une méthode dégageant une pertinence avérée, la médiane retenue par l'expert entre EBE retraité et chiffre d'affaires moyen sera validée par la cour.

Du fait de la déduction de charge opérée, l'EBE moyen retraité est de 2.594.832 euros et le chiffre d'affaires moyen de 3.632.596 euros, ce qui permet de retenir une valeur moyenne du fonds de commerce de 3.113.714 euros, qu'il convient de diviser par 259 lots.

La cour fixera donc l'indemnité d'éviction principale à la somme de 12.022 euros par lot.

A cette indemnité, l'expert a ajouté une majoration de 10% pour tenir compte des frais fixes relatifs à la nécessité de maintenir un service para-hôtelier pour les lots ne faisant pas l'objet d'éviction.

Les bailleurs la contestent en faisant observer que les frais de ménage, de laverie et de fournitures de petits déjeuners sont facturés aux résidents qui y ont recours ; que les charges d'entretien et de réparation des studios perdus par la SNC CERS vont diminuer ; que les frais de copropriété sont répartis proportionnellement aux tantièmes ; qu'au final, seuls resteront à charge de la SNC CERS les coûts des salariés chargés de la mise en location des studios et de l'accueil des nouveaux locataires, mais que ceux-ci seront également réduits à proportion du nombre de lots perdus.

Arguant quant à elle d'une perte conséquente de rentabilité prévisible avec seulement 89 lots sur 262 lui restant à exploiter, la SNC CERS entend voir porter cette majoration à 20%.

La cour dira que l'expert a justement apprécié la perte de 168 lots par la SNC CERS en majorant de 10% l'indemnité principale d'éviction.

Ainsi, réformant le jugement entrepris sur ce point, la cour fixera en définitive l'indemnité d'éviction principale à la somme de 13.224 euros par lot.

6 - Sur les indemnités accessoires :

6-1 Sur l'indemnité de emploi :

L'expert judiciaire a fixé cette indemnité à 10% de l'indemnité principale, décision approuvée par la SNC CERS.

Les bailleurs la contestent en revanche en arguant du fait que la SNC CERS ne pourra acquérir les 148 lots correspondant à sa perte partielle de fonds.

La possibilité de réinstallation partielle du fonds de commerce pour 148 lots n'a effectivement aucun sens dans le cadre

de la gestion de l'ensemble des lots d'une résidence, car cela supposerait que la SNC CERS trouve une résidence offrant un nombre équivalent de lots disponibles à proximité, occurrence hautement improbable ou bien qu'elle dissémine l'acquisition de ces lots dans plusieurs résidences proches les unes des autres afin de lui permettre une mutualisation aisée des services qu'elle propose, hypothèse qui l'est tout autant. En l'absence de possible réinstallation, aucun frais de emploi ne peut donc être alloué et le jugement sera réformé en ce sens.

6-2 Sur le trouble commercial :

L'indemnisation du trouble commercial est censée compenser la perte que le locataire subit pendant le temps où il va chercher un nouveau fonds de commerce.

L'expert l'a chiffré à la somme de 1.067 euros par lot, correspondant à un six mois de l'EBE moyen retraité, somme que la SNC CERS agréée.

Les bailleurs s'opposent au versement de cette indemnité, faisant valoir que la SNC CERS ne souhaite ni ne peut se réinstaller.

De fait, il convient de constater que la perte partielle de fonds que la SNC CERS subit est incompatible avec une réinstallation, qui n'aurait aucun sens dans le cadre de la gestion globale d'une résidence. Il n'y a donc pas lieu à indemnisation du trouble commercial. Le jugement sera réformé en ce sens.

6-3 Sur les frais de déménagement :

L'expert a estimé les frais de déménagement du mobilier à la somme de 350 euros par lot, ce qu'accepte la SNC CERS.

Les bailleurs estiment pour leur part que le mobilier meublant les studios est vétuste, que les lots de M. [I], de M. et Mme [F], de Mme [Y], de M. et Mme [S], de M. [C], de M. et Mme [G], de M. et Mme [K] et de M. et Mme [B] ont fait l'objet de baux commerciaux de loueur meublé, ce qui justifie un traitement différencié les concernant.

Si les locations de ces derniers étaient effectivement garnies de meubles, les autres studios étaient livrés nus et doivent donc être restitués dans leur état d'origine, ce qui implique de déménager les meubles les garnissant.

Ainsi, à l'exception des propriétaires précédemment cités, la cour confirmera l'indemnité de 350 euros par lot, allouée à la SNC CERS au titre des frais de déménagement, qui apparaît proportionnée à sa réalisation.

6-4 - Sur les frais de licenciement :

La SNC CERS demande son indemnisation des frais de licenciement, sur justificatifs, faisant valoir que le tribunal ne pouvait les écarter au prétexte que le rapport d'expertise ne les évoquait pas et alors même que les bailleurs admettent que la baisse du nombre de studios exploités par elle doit entraîner une baisse de ses charges de personnel.

Les bailleurs demandent la confirmation du jugement sur ce point.

La cour constate que la SNC CERS fait état, en page 41 de ses conclusions, d'une augmentation de sa masse salariale en 2014/2015 du fait des embauches auxquelles elle a procédé et ne démontre en rien qu'elle va devoir se séparer dans un temps proche d'une partie de ses personnels en lien avec les congés qui lui ont été signifiés, celle-ci pouvant tout aussi bien reclasser ces personnels dans ses autres structures, comme la loi l'y invite.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a écarté ce chef de demande.

* * *

L'indemnité totale d'éviction sera donc fixée à la somme de 13.574 euros pour l'ensemble des bailleurs, à l'exception de M. [I], de M. et Mme [F], de Mme [Y], de M. et Mme [S], de M. [C], de M. et Mme [G], de M. et Mme [K] et de M. et Mme [B] qui ne seront redevables à la SNC CERS que d'une indemnité de 13.224 euros. Cette indemnité sera assortie des intérêts au taux légal, capitalisés, à compter de l'arrêt.

7 - Sur le cas des époux [Q] et [QQ] [QQ] :

Les époux [Q] ayant cédé leur studio constituant le lot n°263, outre un parking constituant le lot n°33 aux époux [QQ] [QQ], par acte notarié du 16 octobre 2013, le tribunal a condamné les acquéreurs à payer l'indemnité d'éviction à la SNC CERS.

Cette dernière remet en cause la subrogation des acquéreurs dans les droits et obligations des vendeurs au seul vu de

l'attestation notariée du 16 octobre 2013, mais l'acte authentique mis aux débats comporte une clause spécifique prévoyant cette subrogation pour le paiement de l'indemnité d'éviction, de sorte que l'objection formée par la SNC CERS est dépourvue de pertinence. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a condamné les époux [QQ] [QQ] venant aux droits des époux [Q].

8 - Sur le recours contre la SNC Pythagore Grande Arche :

Certains propriétaires bailleurs, autres que M. [DD] et M. et Mme [II], font état d'un engagement de la SNC Pythagore Grande Arche de prise en charge et de règlement de l'indemnité d'éviction en cas de résiliation des baux.

La SNC Pythagore Grande Arche leur oppose à titre liminaire la prescription biennale de leur action, eu égard aux dispositions de l'article L.145-60 du code de commerce.

Mais le tribunal a justement apprécié que ces engagements de prise en charge, quand bien même concerneraient-ils le paiement d'une indemnité d'éviction, ne relevaient pas de la matière des baux commerciaux, de sorte que cette prescription n'était pas opposable aux actions intentées sur leur fondement.

Ont ainsi été signés les actes suivants entre la SNC Pythagore Grande Arche en tant que réservant et les copropriétaires bailleurs :

- au profit de Madame [Y] non daté,
- au profit de Monsieur [W] le 22 juillet 1999
- au profit de Monsieur et Madame [V] le 16 juillet 1999
- au profit de Monsieur et Madame [Q] le 3 juillet 1999
- au profit de Monsieur [M] non daté,
- au profit de Madame [H], épouse [CC] le 22 juin 1999.

Chacun de ces actes contient la stipulation suivante rédigée dans les mêmes termes: Il est convenu ce qui suit :

Dans le cas où le bail commercial à intervenir entre « Le Bailleur » ci dessus dénommé et « Le Preneur » ci-après désigné :

La Gestion Active Services (...)

serait résilié par «Le Bailleur» à l'expiration de la période de 9 ans prévue au dit bail, l'indemnité d'éviction prévue par les textes en vigueur régissant le statut des baux commerciaux résultant du décret du 30 septembre 1953 modifié et des

textes subséquents, serait prise en charge et réglée «au Preneur» par «Le Réservant» [stipulé plus haut commercial étant la SNC Pythagore Grande Arche] en lieu et place du «Bailleur».

Toutefois, le propriétaire des locaux libérés s'engage à acquitter la redevance des services mis à sa disposition dans le cadre de l'exploitation commerciale de l'immeuble.

La SNC CERS soulève l'inopposabilité de ces actes auxquels elle n'est pas partie, mais, bénéficiaire de l'indemnité d'éviction, il y aura cependant lieu de tenir compte de la substitution de débiteur si la cour valide ces actes.

Sur la validité de ceux-ci, la SNC Pythagore Grande Arche fait à cet égard valoir que des dispositions combinées des articles L.145-14 et L.145-15 du code de commerce, il résulte que c'est le bailleur qui est débiteur de l'indemnité d'éviction et que doit être réputé non écrit tout arrangement contraire.

Mais les arrangements litigieux ne font en rien obstacle au droit de renouvellement du bail et les dispositions de l'article L.145-15 du code de commerce ne s'appliquent donc pas à eux.

La SNC Pythagore Grande Arche considère l'obligation comme étant indéterminée au regard des dispositions de l'article 1129 du code civil, dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 1er octobre 2016, selon lesquelles : Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce.(...).

Mais les bailleurs lui répliquent justement que ces dispositions s'appliquent à l'espèce et non au prix de l'obligation, qui est parfaitement déterminable à défaut d'être déterminée, au regard des critères fixés par l'article L.145-14 du code de commerce.

La SNC Pythagore Grande Arche reproche encore aux bailleurs requérants de ne pas fournir les originaux de ces actes, pointant l'absence de mention de date sur deux d'entre eux, alors que, pour elle, la cause d'un tel engagement était d'inciter les acquéreurs potentiels à acheter le bien en état futur d'achèvement, ce qui leur ôte toute cause une fois l'acquisition réalisée. Elle dit ne pas reconnaître la signature de son représentant légal sur certains de ces actes et, tout en affirmant avoir eu recours à plusieurs agents pour commercialiser les lots, met en doute le fait qu'elle ait donné mandat aux signataires de ceux-ci.

Le tribunal a toutefois justement apprécié que les copies des actes litigieux, dont la SNC Pythagore Grande Arche admet avoir vu les originaux signés par Mme [Y], M. [W], Mme [H], épouse [CC], M. et Mme [V] et M. et Mme [Q], n'étaient pas argués de faux, étaient tous identiques dans leur rédaction et tamponnés de même manière par elle, peu important

qu'elle n'y reconnaisse pas la signature de son représentant légal pour tous, dès lors qu'elle a eu recours à des agents pour commercialiser l'immeuble de la Résidence Pythagore Grande Arche.

L'acte relatif à M. [M] ne saurait donc être exclu pour ne pas avoir été produit en original dans les délais requis par le juge de la mise en état.

Confirmant le jugement sur la prise en charge par la SNC Pythagore Grande Arche des indemnités d'éviction au paiement desquelles certains bailleurs sont condamnés, la cour y ajoutera donc M. et Mme [M], le jugement étant réformé en ce sens.

Les autres bailleurs n'ayant pu produire la copie des actes de prise en charge de l'indemnité d'éviction par la SNC Pythagore Grande Arche demandent toutefois à être défrayés d'un montant égal à l'indemnité d'éviction dont ils sont redevables en pointant le manquement de cette société à son devoir d'information auprès d'acquéreurs non professionnels de l'obligation qui pesait sur eux en cas de non renouvellement du bail.

Mais le tribunal a exactement apprécié que sur le défaut d'information allégué, il convenait de se référer à la plaquette publicitaire de la résidence, au contenu non contesté, qui présente l'opération comme un investissement avec des revenus locatifs de 5%, une défiscalisation et une gestion sans souci pendant 9 ans ; aux baux rédigés en termes identiques, qualifiés de baux commerciaux et dans leur objet indiquent que les locaux sont donnés à bail conformément aux dispositions de décret du 30 septembre 1953 (devenu les articles L.145-1 et suivants du code de commerce) et que le bail est conclu pour une période de neuf années fermes entières et consécutives.

Il en a justement déduit que les copropriétaires bailleurs ont ainsi suffisamment été informés que les baux n'étaient conclus que pour une durée de neuf années et qu'ils étaient soumis au statut des baux commerciaux, lequel inclut le droit pour le bailleur à indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du bail à l'expiration de sa durée et qu'en conséquence les copropriétaires bailleurs ne pouvaient ni se prévaloir d'un défaut d'information ni prétendre à indemnisation à ce titre, ce que la cour confirme.

9 - Sur le paiement d'une redevance à la SNC CERS :

Se prévalant des actes de prise en charge du paiement des indemnités d'éviction par la SNC Pythagore Grande Arche pour les bailleurs concernés, la SNC CERS réclame à ceux-ci le paiement d'une redevance mensuelle de 70 euros.

Il convient de rappeler à cet égard que ces actes stipulent en effet, in fine, que : Toutefois, le propriétaire des locaux libérés s'engage à acquitter la redevance des services mis à sa disposition dans le cadre de l'exploitation commerciale de l'immeuble.

Les bailleurs lui objectent que, sans peur de se contredire pour avoir plaidé l'inopposabilité de tels actes à son encontre, elle tente de s'en prévaloir, alors qu'elle est un tiers à ses contrats, qu'une fois le bail terminé, ils ne vont plus avoir de relations avec elle, qu'elle confond son activité commerciale avec celle du syndic, que le chiffrage qu'elle avance n'est pas explicite.

Le tribunal a justement relevé qu'aucun des baux ne contenait de disposition similaire, ni le règlement de copropriété, tout au moins dans les extraits dont copies sont versées aux débats ; qu'en conséquence la SNC CERS, qui n'est pas partie aux actes d'engagements de la SNC Pythagore Grande Arche et qui n'est pas désignée par ceux-ci comme bénéficiaire, dans une formulation vague, devait être déboutée de sa demande de redevance, ce que la cour confirme.

10 - Sur l'indemnité d'occupation :

L'expert judiciaire a retenu une valeur locative de 28 euros du m² pour les studios, éventuellement majorée de 20% de sa superficie en présence d'un balcon et de 70 euros par mois pour un emplacement de parking.

Il a également retenu un abattement de précarité de 10%, ramenant ainsi le prix du m² à 25,20 euros.

Le tribunal a validé cette évaluation pour les studios et accordé une indexation annuelle de l'indemnité d'occupation sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Se référant à la méthode hôtelière, que la cour a écartée, la SNC CERS revendique un prix au m² de 13,63 euros, subsidiairement de 14,22 euros, sans indexation annuelle.

Les bailleurs qui pointent l'omission par le tribunal de la majoration de 20% de la surface pour les studios dotés d'un balcon et celle de 70 euros par mois pour ceux bénéficiant d'un emplacement de parking, revendiquent, quant à eux, un prix de 32 euros du m².

La cour a déjà jugé que la valeur locative avait exactement été retenue par l'expert à 28 euros du m².

L'abattement pour précarité a été correctement retenu par le tribunal à hauteur de 10%.

La cour confirmera donc le jugement sur ce point, sauf à préciser qu'il convient d'abonder de 20% la surface de chaque studio pourvu d'un balcon, quelle qu'en soit la superficie exacte, et de facturer, en sus, 70 euros par mois pour tout studio bénéficiant d'un emplacement de parking et à rendre débitrice la SNC CERS d'une indemnité d'occupation à l'égard de tous les bailleurs requérants, en ceux compris les époux [II].

Sur l'indexation annuelle de l'indemnité d'occupation, la SNC CERS s'y oppose en faisant valoir que les données ayant servi au calcul de la valeur locative sont récentes, concernant les années 2013 à 2015, alors que l'indemnité d'occupation va rétroagir à la date d'effet du congé, ce qui va doublement la pénaliser.

Mais la cour, relevant que les baux stipulent une indexation annuelle du loyer en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction et que, du fait de la monovalence, le loyer aurait été, en tout état de cause de cause, dé plafonné, confirmera le jugement qui a fait droit à cette demande.

11 - Sur la compensation et la demande de séquestre :

La compensation ordonnée par le tribunal sera confirmée.

Il en sera de même du rejet de la demande de séquestre du solde d'indemnité d'éviction, formulée par les bailleurs, à raison du droit de repentir que leur ouvrent les dispositions de l'article L.145-58 du code de commerce.

12 - Sur l'exécution provisoire du jugement :

LA SNC CERS et la SNC Pythagore Grande Arche demandent la réformation du jugement en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire. Mais cette demande est sans objet devant la cour à raison de l'effet dévolutif de l'appel, consacré par l'article 561 du code de procédure civile, étant observé qu'avant la clôture des débats seul le premier président est habilité à arrêter l'exécution provisoire du jugement en vertu des pouvoirs propres que lui confère l'article 524 du même code.

13 - Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Déclare irrecevable l'incident de communication de pièces formé le 21 avril 2017 par la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services devant le conseiller de la mise en état,

Rejette la demande de révocation de l'ordonnance de clôture du 27 avril 2017 formée par la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services,

Dit sans objet les demandes de confirmation ou d'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il a :

Dit irrecevables comme tardives les conclusions et la communication de pièces de Monsieur et Madame [II],

Ecarté des débats les pièces n°43 à 56 comme n'ayant pas été communiquées à toutes les parties le 20 janvier 2016 par les parties représentées par Maître [MM] [OO] à l'exception de celles régulièrement communiquées par d'autres parties,

Confirme le jugement entrepris du tribunal de grande instance de Nanterre du 17 mars 2016, sauf en ce qu'il a :

- fixé l'indemnité d'éviction due par tous les bailleurs à la somme de 17.646 euros,
- rejeté la demande de prise en charge par la société en nom collectif Pythagore Grande Arche du paiement de l'indemnité d'éviction due par M. et Mme [M],
- condamné la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services à verser aux débiteurs des indemnités d'éviction à l'exception de Monsieur et Madame [II] à la date d'effet des congés et jusqu'à libération des lieux au titre de l'indemnité d'occupation la somme mensuelle de 25,20 euros le m2 pour les lots à usage de studios, la dite somme indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction,

Et statuant à nouveau,

Fixe l'indemnité d'éviction due à la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services :

- à la somme de 13.574 euros par lot détenu par :
- Monsieur et Madame [Z],
- Monsieur [DD]

- Monsieur [W],
- Monsieur [E],
- Monsieur [V],
- Monsieur et Madame [QQ] [QQ] aux droits et obligations de M. et Mme [Q],
- Monsieur [A],
- Monsieur et Madame [M],
- Madame [CC],
- Monsieur et Madame [TT]
- Monsieur et Madame [II],
- à la somme de 13.224 euros par lot détenu par :
- Monsieur [I],
- Monsieur et Madame [F],
- Madame [Y],
- Monsieur et Madame [S],
- Monsieur [C],
- M. et Mme [G],
- M. et Mme [K]
- Monsieur et Madame [B],

sommes qui seront assorties des intérêts au taux légal à compter de l'arrêt et capitalisés annuellement dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

Condamne la société en nom collectif Pythagore Grande Arche à prendre en charge et à régler à la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services l'indemnité d'éviction due à M. et Mme [M] et dit qu'elle devra les garantir du paiement de cette indemnité,

Condamne la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services à verser aux débiteurs des indemnités d'éviction précités, à la date d'effet des congés et jusqu'à libération des lieux au titre de l'indemnité d'occupation la somme mensuelle de 25,20 euros le m2 pour les lots à usage de studios, en majorant de 20% la surface de chaque studio pourvu d'un balcon, quelle qu'en soit la superficie exacte, et en y ajoutant 70 euros par mois pour tout studio bénéficiant d'un emplacement de parking, la dite somme étant indexée annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction,

Rejette toutes demandes plus amples,

Et y ajoutant,

Condamne in solidum la société en nom collectif Compagnie d'Exploitation de Résidences Services et la société en nom collectif Pythagore Grande Arche aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct, par application de l'article 699 du code de procédure civile.

Prononcé 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 Mme Dominique ROSENTHAL, président et par Monsieur GAVACHE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,