

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

■
18° chambre
2ème section

N° RG : **05/09045**

N° MINUTE : 1

Assignation du :
13 Juin 2005

contradictoire

**JUGEMENT
rendu le 12 Septembre 2013**

DEMANDERESSE

S.A.R.L. LE STUDIO
36 rue du Fer à Moulin
75005 PARIS

représentée par Maître Fabienne REGIS de la SELARL OFFICE JURIDIQUE
FRANCAIS ET INTERNATIONAL - ALISTER, avocats au barreau de PARIS, avocats
postulant, vestiaire #K0037

DÉFENDERESSE

S.C.I RUE DU FER A MOULIN
domiciliée : chez CABINET BOUSQUET
137 boulevard Haussmann
75008 PARIS

représentée par Maître Hervé REGNAULT de l'AARPI R2CS, AVOCATS, avocats au
barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #R0197

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Mme Cécile THARASSE, Vice-Président
Mme Valérie GOUDET, Vice-Président
Mme Marion PRIMEVERT, Vice-président

assistée de Marine QUEZEL-CRASAZ, Greffier

Expéditions
exécutoires
délivrées le :

13 SEP. 2013

*Re Regis
Re Regnauld*

DEBATS

A l'audience du 13 Juin 2013
tenue en audience publique

JUGEMENT

Par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

Sous la rédaction de Cécile THARASSE

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte du 13 juin 2005, la SARL Le Studio a fait citer la SCI Rue du Fer à Moulin pour obtenir le versement de l'indemnité d'éviction due en application de l'article L.145-28 du code de commerce.

Par jugement du 15 novembre 2007, le tribunal a jugé que le congé délivré à la SARL Le Studio le 30 mars 2005 avait mis fin au bail consenti sur les locaux situés 36 rue du Fer à Moulin à compter du 30 septembre 2005 et avait ouvert droit pour la société Le Studio au paiement d'une indemnité d'éviction.

M. Cornaton a été désigné en qualité d'expert.

L'expert a déposé son rapport le 7 décembre 2011. Il conclut à une indemnité de transfert de 2.025.748 euros, avec une perte partielle de clientèle évaluée à 235.000 euros, dans l'hypothèse d'un transfert sur un site éloigné.

Il évalue à 366.530 euros avant abattement pour précarité l'indemnité d'occupation.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées par la voie électronique le 11 février 2013, la SARL Le Studio a conclu aux fins de voir :

- Dire et juger que M. Michel Cornaton a conduit la procédure d'expertise de manière gravement lacunaire, omettant de se prononcer sur une part significative de l'argumentation de la SAS Le Studio et a manqué au principe du contradictoire applicable aux opérations d'expertise,

En conséquence,

- Dire et juger que le rapport déposé le 2 décembre 2011 est nul,

- Désigner tel nouvel expert qu'il plaira au tribunal aux frais avancés de la SARL Le Studio aux fins de contre-expertise, avec la même mission que celle qui avait été fixée à M. Cornaton aux termes du jugement du 15 novembre 2007,

Subsidiairement,

En cas de transfert du fonds de commerce,

- Fixer le montant de l'indemnité principale d'éviction à 516.610 euros,

- Fixer le montant de l'indemnité de remplacement à 51.661 euros,

- Fixer le montant du trouble commercial à 1.530.270 euros,

- Fixer les frais de déménagement à 35.000 euros à parfaire,

- Dire et juger que les frais de licenciement de tous salariés de la SARL Le Studio seront dus sur justificatifs,

- Fixer le montant de l'indemnité provisionnelle au titre des licenciements à mettre en oeuvre à 75.000 euros,

- Fixer le montant des frais de réinstallation à 4.030.161 euros, TTC (TVA au taux de

19,6%) après abattement pour vétusté de 10%,

- Fixer les frais d'annonce, de publicité et juridiques à 338.736 euros,
- Fixer l'indemnité de perte d'un lieu de mémoire à la somme de 100.000 euros,
- Fixer l'indemnité de perte partielle de clientèle à la somme de 2.500.000 euros

En cas de perte du fonds de commerce,

- Fixer le montant de l'indemnité principale d'éviction à 4.000.000 euros,
- Fixer le montant de l'indemnité de remplacement à 400.000 euros,
- Fixer le montant du trouble commercial à 1.530.270 euros,
- Fixer les frais de déménagement à 35.000 euros, à parfaire,
- Dire et juger que les frais de licenciement de tous salariés de la SARL Le Studio seront dus sur justificatifs,

- Fixer le montant de l'indemnité provisionnell au titre des licenciements à mettre en oeuvre à 75.000 euros,

- Fixer le montant des frais de réinstallation à 4.030.161 euros TTC (TVA en vigueur 19,6%) après abattement pour vétusté de 10%,

- Fixer les frais d'annonce, de publicité et juridiques à 338.736 euros,
- Fixer l'indemnité de perte d'un lieu de mémoire à la somme de 100.000 euros,

En toute hypothèse,

- Fixer l'indemnité d'occupation à la somem de 130.188 euros hors taxes par an après abattement de 10% pour travaux exorbitants et de 30% pour précarité, à compter du 1^{er} octobre 2005 jusqu'au départ effectif de la SARL Le Studio, subsidiairement la fixer à la somme de 167.385 euros hors taxes par an après abattement de 10% pour travaux exorbitants et de 10% pour pprécarité à compter du 1^{er} octobre 2005 et jusqu'au départ effectif de la SARL Le Studio, le tout sous déduction des indemnités déjà versées par la SAS Le Studio,

En conséquence,

- Condamner la SCI Rue du Fer à Moulin à verser à la SARL Le Studio la somme de 9.102.438 euros en cas de transfert du fonds de commerce ou de 10.434.167 euros en cas de perte du fonds de commerce, au titre de l'indemnité d'éviction (principale et accessoire) outre les intérêts au taux légal à compter des présentes écritures,

- Condamner la SCI Rue du Fer à Moulin à verser à la SARL Le Studio la somme de 75.000 euros à titre de provision sur les frais de licenciements que cette dernière sera contrainte d'engager outre les intérêts au taux légal à compter des présentes écritures,

- Ordonner la compensation des sommes réciproquement dues par les parties,

- Débouter la SCI Rue du Fer à Moulin de toutes demandes fins et prétentions plus amples ou contraires, en ce compris notamment sa demande au titre des intérêts sur les arriérés de l'indemnité d'occupation, des frais irrépétiles et des dépens ainsi que de la désignation du séquestre,

- Condamner la SCI Rue du Fer à Moulin à verser à la SARL Le Studio la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- La condamner encore aux dépens en ce compris les entiers frais d'expertise.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées par la voie électronique le 17 décembre 2012, la SCI Rue du Fer à Moulin a conclu aux fins de voir :

- Débouter la société Le Studio de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- Dire et juger que l'indemnité d'éviction due à la société Le Studio est une indemnité de transfert,

- Fixer l'indemnité principale d'éviction due à la société Le Studio à la somme de 449.058 euros,

- Fixer l'indemnité de frais de remplacement due à la société Le Studio à la somme de 44.905 euros,

- Débouter la société Le Studio de toutes demandes au titre du trouble commercial et, à titre subsidiaire, fixer l'indemnité à ce titre à la somme de 13.418,50 euros,

- Fixer les frais de déménagement dus à la société Le Studio à la somme de 35.000 euros,

- Dire et juger que les frais de licenciements des 13 salariés présents au jour du congé et/ou de sa date d'effet seront dus sur justificatifs ;
- Fixer les frais de réinstallation dus à la société Le Studio à la somme de 204.000 euros,
- Fixer les frais d'annonce et de mailings à la somme de 8.000 euros,
- Débouter la société Le Studio de toutes demandes au titre d'une perte partielle de clientèle ; à titre subsidiaire, fixer l'indemnité au titre de la perte partielle de clientèle à la somme de 143.020 euros
- Fixer l'indemnité d'occupation due par la société Le Studio à compter du 1er octobre 2005 à la somme annuelle de 440.077,74 euros/an/hors taxes et hors charges et condamner la société Le Studio à payer à la SCI RUE DU FER A MOULIN une indemnité d'occupation annuelle de 440.077,74 euros/an/hors taxes et hors charges à compter du 1er octobre 2005, augmentée des intérêts de retard au taux légal à compter du jugement à venir, sous déduction des indemnités déjà versées par la société Le Studio depuis cette date,
- Ordonner la compensation entre les sommes réciproquement dues par les parties,
- Désigner le séquestre juridique de l'Ordre des avocats de Paris aux fins de recevoir le versement des sommes éventuellement dues par la SCI RUE DU FER A MOULIN à la société Le Studio à titre d'indemnité d'éviction après compensation, en application des dispositions de l'article L.145-29 du Code de commerce,
- Condamner la société Le Studio aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise,
- Condamner la société Le Studio à payer à la SCI RUE DU FER A MOULIN la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Ordonner l'exécution provision du jugement à venir.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Le refus de renouvellement signifié par le bailleur a ouvert droit au profit du locataire, d'une part, en vertu de l'article L 145-14 du code de commerce, à une indemnité d'éviction dont le principe a été arrêté par le jugement avant dire droit rendu le 15 novembre 2007 et d'autre part, selon l'article L 145-28 du même code, au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité.

En outre, le maintien dans les lieux justifie, d'après l'article précité, le versement au propriétaire d'une indemnité d'occupation à compter du 1^{er} octobre 2005 et jusqu'à la libération des locaux.

Les locaux sont situés 36 rue du Fer à Moulin à Paris 5^{ème} et sont loués à destination de "photographie sous toutes ses formes, productions et réalisations audiovisuelles, édition publicitaire".

La société Le Studio indique y exercer une activité de prestation technique au service de la photographie professionnelle pour les métiers du luxe pour des clients internationaux. L'entreprise a été fondée par le photographe Jacques Rouchon qui a collaboré avec des photographes de renom et est exploité désormais par son petit-fils.

SUR LE MONTANT DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION.

Les locaux sont situés au rez-de-chaussée, au premier et au deuxième étage d'un ensemble immobilier comprenant plusieurs corps de bâtiment, édifié à usage industriel au début du 20^{ème} siècle au 36 rue du Fer à Moulin, à proximité du carrefour formé avec la rue Monge et l'avenue des Gobelins. Il s'agit selon les constatations de l'expert d'un secteur calme, résidentiel et universitaire de la capitale. L'emplacement ne présente cependant aucun prestige particulier.

Les locaux sont constitués de différents lots que l'expert décrit de la façon suivante :

- * une vaste cour de 277 m² accessible aux véhicules par un passage cocher,
- * au rez-de-chaussée (surface utile 815,77 m²) :
 - lot 52 comportant un hall d'accueil, un premier plateau accessible aux véhicules, un deuxième plateau à usage de studio photographique, un troisième plateau à usage de studio photographique, un ensemble de pièces à usage de vestiaires, réserves, sanitaires, et une zone de bureaux avec laboratoire de photos.
 - lot 34 une pièce à usage de bureau avec mezzanine
 - lot 35 un demi-palier
 - lot 52 à l'entresol en aile sur la cour une ensemble de pièces à usage de bureaux avec cabinet de toilette et WC, une mezzanine, une zone de bureaux, et une seconde mezzanine.
- * au premier étage d'une surface utile de 687,52 m² :
un hall d'accueil de 96 m² distribuant un quatrième plateau à usage de studio photographique, un cinquième plateau à usage de studio photographique, un sixième plateau à usage de studio photographique, une pièce à usage de bureau, un atelier éclairé par deux fenêtres, divers blocs sanitaires, un ensemble de pièces à usage de réserves et de bureaux avec couloirs de dégagement, une mezzanine composée d'un palier distribuant deux bureaux;
- * au deuxième étage un septième plateau de 152,76 m² éclairé par un châssis vitré sur toute la façade du bâtiment, et un vestiaire avec toilette et dégagement.
- * au sous-sol :
un palier et une cave
Il existe une partie habitation au premier étage constituée d'un appartement de 87,17 m² comprenant une salle de séjour, un salon, une chambre à coucher, une cuisine un WC une salle de bains, deux débarras et une pièce de 4,47 m².

La totalité des locaux représente une surface de 1907 m² outre l'appartement et la cour.

Les hauteurs sous plafond des studios sont respectivement de 5 mètres pour trois d'entre eux, de 3,80 mètres pour trois d'entre eux. Le Studio sous châssis vitré dispose d'une hauteur sous faîtière de 5,50 mètres et un studio dispose d'une hauteur sous mezzanine de 2 mètres.

Les locaux sont décrits comme en parfait état d'entretien, ce que confirment les clichés photographiques joints au rapport d'expertise et l'expert estime qu'ils sont parfaitement adaptés à l'activité.

Il s'agit au vu de ces clichés de locaux d'activité en très bon état avec des aménagements intérieurs de standing présentant manifestement un certain charme en raison d'une vigne vierge recouvrant la totalité de l'une des façades dans un quartier verdoyant de la capitale.

Sur la nullité du rapport d'expertise

La SARL Le Studio fait principalement valoir à l'appui de sa demande, que l'expert n'a pas répondu à son dire "Fondateur" du 28 mai 2008, qu'il n'a pas procédé lui-même à une étude financière de la société évincée, mais a délégué la SCI Rue du Fer à Moulin pour y procéder, qu'il aurait entretenu des contacts informels avec le bailleur, qu'il n'a pas tenu compte d'une référence qui lui a été communiquée par la société évincée et n'a pas évalué l'indemnité d'éviction en cas de perte du fonds, enfin qu'il n'a pas examiné l'hypothèse d'un plafonnement du loyer.

Aux termes de l'article 237 du code de procédure civile l'expert doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité. L'article 276 du code de procédure civile dispose par ailleurs que l'expert doit prendre en considération les observations ou

réclamations des parties et lorsqu'elles sont écrites les joindre à son avis si les parties lui demandent. Enfin en vertu de l'article 175 du code de procédure civile la nullité des actes d'exécution relatifs aux mesures d'instruction est soumise aux dispositions qui régissent les actes de procédure.

Il convient en premier lieu d'observer que partie des griefs formulés par la SARL Le Studio, tels que l'évaluation de la valeur du fonds ou du loyer plafonné ne concernent pas le déroulement des opérations d'expertise, mais constituent en réalité des critiques de fond de l'avis de l'expert. Ces appréciations ne peuvent donc faire l'objet que d'un débat sur le fond mais ne constituent pas un motif d'annulation de l'expertise.

En ce qui concerne les "possibles contacts informels" entre l'expert et la SCI Rue du Fer à Moulin, il ressort des écritures mêmes de la SARL Le Studio que ce point est évoqué sur le mode hypothétique sans le moindre commencement de preuve.

Concernant l'étude financière de la SARL Le Studio, celle-ci reproche essentiellement à l'expert d'avoir pris en considération l'activité de la société Janchon, sans vérifier personnellement qu'un transfert d'activité serait intervenu. Or l'expert, après avoir, par courrier du 22 janvier 2009, demandé à la SARL Le Studio de justifier des liens juridiques avec sa filiale s'est limité pour évaluer le fonds à prendre en considération le dernier excédent brut d'exploitation connu et certifié, au vu des documents comptables qui lui ont été communiqués de la société Le Studio, sans aucun retraitement (page 31 du rapport), la SARL Le Studio n'ayant apporté aucune réponse à la question de l'expert. C'est donc de son fait que la question de l'activité de la société Janchon a été éludée.

Enfin concernant le "dire fondateur" qu'elle aurait expédié le 28 mai 2008 par coursier, et que l'expert conteste avoir reçu, il n'est pas justifié du grief causé par le défaut d'annexion de ce document, lequel ne constituait qu'un récapitulatif des prétentions de la SARL Le Studio à l'issue de la visite des locaux, alors que par la suite l'expert a tenu deux réunions de cabinet les 5 juin 2008 et 6 octobre 2010, que lors de cette dernière réunion il a fait connaître les bases de calcul qu'il entendait appliquer, que par la suite le conseil de la SARL Le Studio a été en mesure d'adresser les 13 janvier et 10 juillet 2011 deux dire, et qu'elle a ensuite disposé d'un délai d'un mois, suffisant après plusieurs années de procédure, pour formuler ses observations sur le prérapport expédié le 18 octobre 2011.

En dernier lieu, concernant le refus de prise en considération de la référence invoquée dans son dire du 8 juillet 2011 et tirée de la cession de la société Immaliance, l'expert fait référence à cette cession en page 35 de son rapport et indique rejeter l'estimation que la SARL Le Studio en déduit fondée sur le chiffre d'affaires pour privilégier une évaluation sur la base de la rentabilité. Contrairement à ce qui est soutenu, il apparaît par conséquent qu'il a examiné cette référence et y a répondu.

En l'absence de violation du principe du contradictoire et de grief, les demandes tendant à voir annuler l'expertise seront par conséquent rejetées.

Sur l'indemnité principale.

Aux termes de l'article L 145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction est destinée à permettre au locataire évincé de voir réparer l'entier préjudice résultant du défaut de renouvellement.

Sur la perte ou le transfert du fonds de commerce

Il est usuel de mesurer les conséquences de l'éviction sur l'activité exercée afin de déterminer si cette dernière peut être déplacée sans perte importante de clientèle auquel cas l'indemnité d'éviction prend le caractère d'une indemnité de transfert ou si l'éviction entraînera la perte du fonds, ce qui confère alors à l'indemnité d'éviction une valeur de remplacement.

Dans son dire du 13 janvier 2011, la SARL Le Studio a dans un premier temps estimé que faute de local comparable dans Paris, l'éviction entraînerait la perte de la moitié de la valeur du fonds de commerce. Dans son dire du 8 juillet 2011, elle a préconisé une méthode d'évaluation de son fonds, sans remettre en cause l'avis de l'expert selon lequel le transfert du fonds est possible mais entraînera une perte partielle de la clientèle. Elle conclut désormais dans ses dernières écritures, tant à la perte qu'au transfert du fonds, sans privilégier l'une ou l'autre des hypothèses, mais en insistant sur l'impossibilité de trouver des locaux de remplacement strictement identiques dans le centre de Paris.

Il ressort des explications des parties et du rapport d'expertise que l'activité de la SARL Le Studio consiste d'une part à louer des studios principalement pour des photos de mode, à des agences de photographes à des agences de publicité, des magazines ou des entreprises de haute couture, d'autre part à traiter des photographies numériques, enfin à louer des emplacements pour des événements avec service traiteur. Elle cite notamment parmi ses principaux clients, Louis Vuitton, Hermès, Mme. Figaro, la Redoute, Elle, Publicis et des agents étrangers.

La présentation qu'en fait la SARL Le Studio établit que sa clientèle est composée des plus grandes agences, des plus grands magazines et les plus grandes marques, que nombre de ses anciens assistants sont devenus des photographes célèbres et qu'elle est de par son activité, le plus grand studio photo de France. Elle produit par ailleurs de très nombreux témoignages de soutien de ses clients qui vantent tant la qualité de l'immeuble que le professionnalisme des employés. Il s'agit à l'évidence d'une entreprise à forte notoriété nationale et internationale dans le domaine de la photographie dont la clientèle est selon ses dires "récurrente, fidèle et exigeante", et manifestement attachée, tant à la renommée de l'entreprise qu'aux locaux et aux aménagements de qualité qui s'y trouvent.

La SCI Rue du Fer à Moulin a pour sa part communiqué en 2008 diverses offres de locations d'ateliers situés dans Paris, à savoir :

- 991 m² hauteur sous plafond 3 mètres, rue du Château d'eau
- 3662 m² hauteur sous plafond 3 mètres, à Saint Joseph (Paris 14^{ème})
- 2.629 m², hauteur sous plafond 5,20 / 3,20 mètres, vers Stalingrad, à Paris 19^{ème},
- 1047 m², hauteur sous plafond 5,50/ 3,40 mètres à Paris 19^{ème}
- 1026 m², hauteur sous plafond 3 mètres, 3,30 mètres, gare de l'est
- 2028 m² porte de Vanves hauteur sous plafond inférieure à 3 mètres,
- 2.500 à 5.500 m² place de Clichy,
- 1262 m² à Paris 19^{ème}

Ces propositions ont été refusées par la SCI Rue du Fer à Moulin qui dans un courrier adressé à l'expert en janvier 2011 fait état, soit de hauteurs sous plafond insuffisantes, soit de l'insécurité régnant dans le 19^{ème} arrondissement, soit du fait que les locaux ne sont plus disponibles trois années après. Néanmoins, plusieurs de ces propositions sont en termes de surface et de hauteur sous plafond comparables aux locaux occupés où les hauteurs sous plafond sont variables entre 3 et 5 mètres selon les documents de présentation, et non de 4 à 8 mètres comme le soutient la société Le Studio.

Il ressort enfin de documents communiqués par la SCI Rue du Fer à Moulin et non sérieusement contredits que les principaux studios photos parisiens sont situés dans

divers arrondissements parisiens, notamment dans les onzième et quatorzième arrondissements, voire en proche banlieue, comme Le Studio Mandarine implanté à Gennevilliers, que la SARL Le Studio a exploité dans le passé Le Studio Zappa situé rue de Meaux dans le 19^{ème} arrondissement, ce qui démontre que son activité peut être exercée dans d'autres quartiers de la capitale voire en banlieue.

Même si sur le marché parisien des locaux de remplacement de ce type peuvent être considérés comme rares, il est néanmoins démontré que la société évincée sera en mesure de retrouver un relogement dans Paris intra muros, puisque tant la bailleuse que l'expert signalent des offres de location dans des immeubles d'activité, voire comme l'a estimé l'expert, en proche banlieue la seule question subsistant étant celle de déterminer si l'emplacement rue du Fer à Moulin est déterminant pour l'exploitation et si un déménagement entraînera une perte totale ou partielle de la clientèle.

De toute évidence, la notoriété de l'entreprise le sérieux de ses équipes et son professionnalisme, excluent qu'un transfert dans d'autres locaux entraîne la perte totale de la clientèle constituée principalement de professionnels, à la condition toutefois que des aménagements de qualité équivalente puissent être proposés. A titre d'exemple, il n'est pas vraisemblable que la clientèle des magazines, notamment la Redoute, soit rebutée par un déménagement de l'entreprise dans d'autres locaux. Par ailleurs la société Le Studio a repris en juin 2012 Le Studio Astre au 103 rue Saint Dominique dans le 7^{ème} arrondissement, comportant trois studios, ce studio étant décrit comme "le plus chic et le plus parisien des studios photo". Cette reprise récente de studios renommés situés dans une rue prestigieuse du 7^{ème} arrondissement lui permettra sans aucun doute de conserver la clientèle dite "de standing" qui refuserait un déplacement en banlieue ou dans un arrondissement périphérique.

Enfin l'activité de traitement des photographies numériques, dont la SARL Le Studio n'a jamais pu indiquer quelle proportion elle représente de son chiffre d'affaires, malgré les demandes réitérées de l'expert, peut avec les procédés informatiques modernes subir sans dommage une installation dans un autre environnement.

L'éviction entraînera par conséquent le transfert du fonds et le préjudice subi par la SARL Le Studio se limite à la perte de la valeur du droit au bail.

Sur l'évaluation de la valeur du droit au bail

La valeur du droit au bail est déterminée en fonction de la différence entre le montant du loyer exigible lors du renouvellement et la valeur locative des lieux au prix du marché, cette différence étant capitalisée en fonction de la nature des lieux loués et de la valeur locative de l'emplacement.

Pondération des surfaces

Les superficies réelles retenues par l'expert à partir des plans dressés par géomètre-expert ne sont pas discutées.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière publiée en octobre 2012 préconise pour les surfaces de vente supérieures à 1.500 m² d'effectuer une pondération des locaux exploités sur plusieurs niveaux pour tenir compte de la configuration, de l'accessibilité et de la hauteur sous plafond des différents niveaux. C'est donc à juste titre que l'expert a pondéré les mezzanines, les premier et deuxième étage, la cour extérieure et le sous-sol, sans tenir compte de l'agrément particulier du studio du deuxième étage sous verrière. Les surfaces commerciales pondérées doivent donc être retenues pour 1.666,40 m² et le logement pour une surface de 87,17 m².

Valeur locative de marché

L'expert a recueilli des éléments de comparaison suivants :

- des fixations judiciaires comprises entre 150 euros le m² (studio de photographie, 98 rue du Faubourg Saint Martin à Paris 10^{ème} au 1^{er} mai 2005, pour 118 m²) et 330 euros le m² (103 rue Saint Dominique, studio de photographie 181 m² au 1^{er} avril 2007
- des offres de location comprises entre 130 euros le m² (785 m² dans un immeuble d'activités, quartier des Buttes Chaumont) et 250 euros le m² (Hôtel industriel de grand Standing, quartier Alésia surface divisible de 5.050 m²) dont 150 euros le m² dans l'immeuble d'activités Le Métropole pour une surface divisible de 2.629 m²

Concernant la partie habitation il relève dans le même immeuble des loyers de 333 euros le m² par an pour des baux consentis en 2007.

Il est par ailleurs reconnu que la sous-location consentie sur une partie des locaux à la société Janchon l'a été au prix de 225 euros le m² en 2000.

Enfin la SCI Rue du Fer à Moulin a communiqué dans le cadre de l'expertise un dossier de présentation d'un actif à la vente portant sur les locaux mitoyens du 38 bis rue du Fer à Moulin à usage de locaux d'activité et de bureaux dont la valeur locative ressort à 364 euros le m². Il n'est cependant pas précisé la répartition des loyers entre les locaux d'activité et les bureaux et il ne semble pas qu'une pondération quelconque ait été opérée, ce qui rend cette référence difficilement exploitable.

Les facilités d'accès à l'immeuble par un passage cocher donnant accès à une cour vaste et aménagée qui participe au charme de l'ensemble exclut qu'il soit pratiqué comme le demande la SARL Le Studio un abattement de 50% pour situation en fond de cour. En effet si dans une autre évaluation l'expert a pu indiquer que le prix retenu pour des locaux sur cour correspondait à 50% du prix des locaux situés sur rue, cette observation incidente permettant d'expliquer le prix de locaux d'activités sur cour au regard du prix des locaux pratiqués dans la rue n'érige nullement une méthode d'évaluation. En tout état de cause, si une telle décote devait être appliquée, elle devrait l'être non sur le loyer de locaux d'activité, mais sur les loyers pratiqués rue du Fer à Moulin pour des boutiques.

C'est donc à juste titre que l'expert a estimé la valeur locative des locaux, situés dans un secteur calme et résidentiel et parfaitement adaptés à l'activité un prix au m² de 225 euros par an pour une valeur locative globale de $(225 \times 1.666,40 \text{ m}^2) = 374.940$ euros par an hors taxes et hors charges.

Concernant la partie habitation l'expert a relevé un prix de 27,70 euros par mois pour des locations d'appartements aux deuxième et troisième étages de l'immeuble, conclus en 2007 pour des locaux de taille sensiblement identique. Il a retenu en définitive un prix de 18,33 euros le m² en 2005. Compte tenu de la date d'évaluation en 2005 et de l'absence d'élément sur le confort et les aménagements des différents locaux de l'immeuble et du prix particulièrement élevé au dessus de la moyenne des prix parisiens à la location, il convient d'entériner l'estimation de l'expert et de retenir pour la partie habitation un prix de 19.177,40 euros.

La valeur locative s'établit par conséquent à la somme de $374.940 + 19.177,40$ euros = 394.057,4 euros par an hors taxes et hors charges.

Valeur locative de renouvellement

Les parties sont opposées sur le point de savoir si le bail, pour le cas où il aurait été renouvelé, aurait fait l'objet d'un déplafonnement, le bailleur estimant que le loyer aurait été déplafonné en raison : de la modification conventionnelle du loyer en cours de bail, de l'autorisation de sous-louer donnée en cours de bail, de la création de surfaces nouvelles du fait de la construction de mezzanines.

L'article L 145-34 du code de commerce prévoit qu'à défaut d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33, au nombre desquels figurent les obligations respectives des parties, le taux de variation du loyer ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction.

Le bail du 14 avril 1998 prévoit (page 6) que toute sous-location partielle devra faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite de la bailleuse sous peine de nullité et qu'elle devra avoir lieu en présence de la bailleuse, une copie de l'acte devant lui être remise dans les quinze jours de la signature de la convention. En revanche la bailleuse autorisait toute sous-location à une société affiliée sous réserve que la société locataire détienne 60% des droits sociaux du sous-locataire et qu'une copie de cet acte de sous-location lui soit remis dans les quinze jours de l'accord donné par écrit. Le bail était consenti moyennant un loyer de 600.000 francs soit environ 91.000 euros.

Par avenant du 20 janvier 2000, la SCI Rue du Fer à Moulin a autorisé la SARL Le Studio à sous-louer partie des locaux à sa filiale. A cette occasion le loyer a été augmenté de 48.000 francs par an hors taxes. La SARL Le Studio a en vertu de cette autorisation consenti un contrat de sous-location à la société Janchon moyennant un loyer de 120.000 francs. Il en résultait en définitive une diminution du montant du loyer de 72.000 euros.

Cette modification conventionnelle du loyer, corrélative à l'autorisation de sous-louer à un prix supérieur à celui de la sous location, intervenue au cours du bail expiré, dans des conditions étrangères tant à la loi qu'au bail initial, s'analyse en une modification des obligations respectives des parties. Cette modification qui représente une part non négligeable du loyer présente un caractère notable et justifie à elle seule l'exclusion de la règle du plafonnement.

Dès lors il convient de considérer que le loyer du bail, s'il s'était renouvelé, aurait été déplafonné.

Néanmoins, le loyer résultant d'un renouvellement n'est jamais équivalent à la valeur locative de marché, la valeur de renouvellement étant généralement présentée comme issue tant des loyers judiciaires que des renouvellements amiables et des locations nouvelles.

Les parties n'ont jamais au cours de l'expertise, démenti l'avis de l'expert selon lequel la valeur locative de renouvellement serait inférieure de 20% à celle de la valeur locative de marché. La SARL Le Studio sollicite dans ses dernières écritures une décote de 25% qu'elle n'était par aucun document ni aucune argumentation.

Il sera donc retenu une valeur locative du bail renouvelé d'un montant de 315.200 euros.

Valeur du droit au bail

L'expert propose d'appliquer au différentiel entre la valeur locative de marché et la valeur locative de renouvellement et compte tenu de la rareté de ce type de locaux, un coefficient de 5 qui correspond à une situation moyenne.

Si le coefficient de 10 revendiqué par la SARL Le Studio qui correspond à un emplacement exceptionnel dans une grande ville, à titre d'exemple les Champs Elysées à Paris, apparaît en l'espèce démesuré, le coefficient de 5,5 correspondant à une bonne situation sera préféré à celui préconisé par l'expert.

La valeur du droit au bail est par conséquent de :

$$(394.057,4 - 315.200) \times 5,5 = 78.857,4 \times 5,5 = 433.715,7 \text{ euros}$$

Sur les indemnités accessoires.

Le fait que l'indemnité d'éviction prenne le caractère d'une indemnité de remplacement ne fait pas obstacle à l'appréciation des indemnités dites accessoires que subit le preneur évincé du fait de l'éviction.

Frais de emploi:

Ces frais sont destinés à permettre au locataire évincé de faire face aux frais qu'il devra déboursier à l'occasion de l'achat d'un fonds d'une valeur équivalente à celui dont il est évincé et comprennent notamment les droits de mutation de et les frais d'agence et de rédaction d'acte.

La proposition de l'expert de voir chiffrer à hauteur de 10 % du montant de l'indemnité principale le montant de ces frais de emploi qui est conforme aux usages et approuvée par les parties sera adoptée.

Il en résulte une indemnité de frais de emploi de $433.715,7 \text{ euros} \times 10\% = 43.371,57 \text{ euros}$.

Trouble commercial:

Le trouble causé par le temps nécessaire à une nouvelle installation justifie l'attribution d'une indemnité spécifique destinée à compenser la perte de temps passée par la société locataire au détriment de son activité.

L'expert indique qu'il est d'usage à ce titre de retenir une indemnité calculée sur la rentabilité du fonds pendant une période de trois mois comprenant le montant de la dotation aux amortissements et du résultat d'exploitation.

Il estime néanmoins que compte tenu de la durée des recherches, l'indemnité doit être évaluée sur la base de six mois du dernier excédent brut d'exploitation qui lui a été communiqué, soit une somme de 78.548 euros calculée pour l'année 2010 sur un excédent brut d'exploitation de 157.096 euros.

La SARL Le Studio revendique par ailleurs un excédent brut d'exploitation de 229.744 euros pour l'année 2011 et produit pour en justifier une attestation de son expert comptable et les comptes de l'année 2011.

La bailleresse pour sa part fait observer sans être contredite que l'Excédent Brut d'Exploitation de l'année 2009 était de (- 3.744 euros).

Il n'y a pas lieu de retraiter ces sommes pour tenir compte de l'activité de la société Janchon dès lors qu'il est justifié que cette société a fait l'objet d'une procédure collective en 2008.

Il sera par conséquent retenu sur la moyenne des trois excédent brut d'exploitation connus soit $(- 3.744 + 157.096 + 229.744) / 3 = 89.388$ euros, une indemnité de six mois de la rentabilité du fonds, soit 44.694 euros

Perte d'exploitation

La SARL Le Studio sollicite à ce titre dans le corps de ses écritures, le paiement d'une somme de 1.342.770 euros, non reprise dans le dispositif de ses conclusions.

Elle justifie cette indemnisation complémentaire par la réalité de charges liées à l'improductivité du personnel, les leasings des matériels en cours, les contrats de location de longue durée, les contrats d'entretien et de maintenance, le loyer d'un nouveau local inexploitable, et les frais financiers.

Elle calcule cette indemnisation sur la base de 68,86 % de la perte de marge brute de son exploitation.

Force est de constater que cette demande d'indemnisation se cumule avec l'indemnisation pour trouble commercial destinée à compenser le temps consacré à une nouvelle installation et précédemment évaluée à 44.694 euros.

Frais de déménagement

Les parties s'accordent pour retenir une somme de 35.000 euros.

Frais de licenciement

La SARL Le Studio sollicite à ce titre le versement d'une somme de 75.000 euros.

Néanmoins, rien ne permet d'affirmer que le transfert sur un autre site entraînera des frais de licenciement du personnel salarié, alors qu'une partie d'entre eux ont été embauchés sous des régimes particuliers, notamment travail intermittent et contrats de qualification.

Les frais de licenciement seront donc comme habituellement, payés sur justificatifs.

Frais de réinstallation

La SARL Le Studio sollicite au titre des frais de réinstallation une somme de 4.030.161 euros TTC.

Le devis transmis à l'expert, établi par Monsieur Hugues le 19 mai 2008, architecte d'intérieur, évaluait à la somme de 2.957.681 euros hors taxes les frais de réinstallation.

La SARL Le Studio produit en outre un chiffrage effectué par la société Lamy Expertises après la clôture des opérations d'expertise le 8 octobre 2012, cette société ayant estimé les travaux d'aménagement de nouveaux locaux à la somme de 3.744.11 euros hors taxes.

La SCI Rue du Fer à Moulin a pour sa part communiqué à l'expert une étude réalisée par M. Benrudi, Architecte, pour un montant de 783.495 euros.

La SARL Le Studio fait valoir à juste titre que le transfert de l'activité nécessitera des aménagements spécifiques tels que monte charges, systèmes d'accroches sur ponts

roulants ou fixes au plafond, verrières avec stores occultants, climatisation. En outre afin d'offrir à la clientèle des locaux de qualité similaires à ceux dont elle est évincée elle sera amenée à effectuer des embellissements.

Il sera retenu, pour une surface identique à celle dont la SARL Le Studio est évincée, soit environ 1.800 m² un coût de 1.500.000 euros correspondant à environ 800 euros le m² hors taxes, prix dont l'expert indique qu'il est habituellement pratiqué par les entrepreneurs.

Il n'y a pas lieu en revanche d'effectuer un abatement pour vétusté, les locaux de la rue du Fer à Moulin étant dans un excellent état, ainsi que le démontrent les clichés photographiques pris par l'expert.

Frais d'annonce et de mailing

S'agissant d'informer la clientèle du changement d'adresse et non d'organiser une campagne de publicité pour l'entreprise, le devis de 116.000 euros produit par la SARL Le Studio et comprenant la fabrication d'un catalogue de 32 pages, la réalisation d'un film et l'organisation d'événements est hors de proportion avec les démarches strictement nécessaires.

Il sera retenu pour le mailing, la mise à jour du site internet, les interventions sur réseaux sociaux et un événement d'inauguration des nouveaux locaux une somme de 35.000 euros.

Sur la perte d'un lieu de mémoire

La SARL Le Studio sollicite une indemnité complémentaire de 100.000 euros en faisant valoir que Le Studio Rouchon fait partie de l'identité culturelle du monde de la photographie et que la perte de ce lieu historique lui cause un préjudice.

S'agissant d'une société commerciale à but lucratif, dont le transfert n'entraînera pas de perte de clientèle, l'éviction des locaux dans lesquels l'entreprise s'est développée ne justifie pas l'allocation de sommes destinées à compenser le préjudice moral de ses dirigeants ou plus généralement du monde de la photographie.

Cette demande sera par conséquent rejetée.

L'indemnité d'éviction est donc constituée, outre l'indemnité principale, de la somme des différentes indemnités précitées soit :

$433.400 + 43.371,57 + 44.694 + 35.000 + 1.500.000 + 35.000 = 2.091.465,57$ euros

Sur le plafonnement de l'indemnité de transfert

Il résulte des dispositions de l'article L 145-14 que l'indemnité d'éviction comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation. Dès lors, dans l'hypothèse d'un transfert du fonds, l'indemnité ne doit pas excéder celle qui aurait été due au preneur en cas de perte du fonds de commerce. Les frais de réinstallation étant dus tant dans l'hypothèse de perte du fonds que dans celle d'un transfert, il apparaît en l'espèce que l'indemnité de transfert indemnités accessoires incluses est inférieure à celle de la valeur du fonds et des indemnités accessoires, le droit au bail étant manifestement inférieur à la valeur du fonds selon les diverses estimations proposées par l'expert et par les parties. Il n'y a donc pas lieu en l'espèce à plafonnement de l'indemnité.

SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION.

En application de l'article L145-28 du code de commerce, le locataire évincé qui se maintient dans les lieux est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7 compte tenu de tous éléments d'appréciation. Elle correspond à la valeur locative, non pas de marché mais de renouvellement dans des conditions exclusives de tout déplaçonnement.

Il résulte de l'examen de la valeur du droit au bail que le montant de la valeur locative des lieux loués s'élève à la somme de 315.200 euros par an. Il convient sur cette somme de procéder à un abattement de 7% pour charges exorbitantes de droit commun, le bail transférant sur la société locataire la charge des travaux de l'article 606 du code civil et à une décote de 3% pour autorisation de sous-louer en cours de bail.

Il y a lieu par ailleurs de tenir compte de la précarité des conditions d'occupation de la SCI Rue du Fer à Moulin depuis la date d'effet du congé et des difficultés qui en résultent pour l'exploitation du fonds qui justifie un abattement.

En l'espèce, le congé a été délivré pour le 1^{er} octobre 2005 avec refus de renouvellement. Il a été jugé le 15 novembre 2007 que la SARL Le Studio avait droit au paiement d'une indemnité d'éviction et au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité. Les opérations d'expertise ont été particulièrement longues de sorte que depuis plus de huit années, la SARL Le Studio se trouve dans l'incertitude sur la possibilité d'effectuer des investissements dans les lieux et les conditions d'exercice de son activité.

La durée de la procédure justifie un abattement de 20% pour précarité.

L'indemnité d'occupation due par la SARL Le Studio depuis la date d'effet du congé soit du 1^{er} octobre 2005 s'établit dès lors à la somme annuelle de 315.200 euros - 15% = 267.920 euros.

SUR LES AUTRES DEMANDES.

La SARL Le Studio et la SCI Rue du Fer à Moulin étant réciproquement créancière et débitrice l'une de l'autre, il y a lieu de constater que le paiement de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation s'opérera de plein droit par compensation.

L'existence du droit de repentir dont bénéficie la SARL Le Studio en vertu de l'article L.145-58 du code de commerce interdit qu'une condamnation soit prononcée pour assurer le paiement de l'indemnité d'éviction.

En l'absence de condamnation au paiement de l'indemnité d'éviction, l'article 1153-1 du code civil n'est pas applicable et les intérêts sur le montant de l'indemnité d'éviction ne sauraient courir à compter du prononcé du jugement, étant toutefois rappelé que les intérêts au taux légal seront susceptibles de courir à compter du commandement qui pourra être délivré à la SARL Le Studio en application de l'article L.145-30 du code de commerce.

En raison du paiement par compensation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation, il n'y a pas lieu de condamner la SARL Le Studio au paiement de cette dernière laquelle ne produira pas intérêts à compter du prononcé du présent jugement.

L'exercice du droit de repentir reconnu à la SCI Rue du Fer à Moulin et le droit au maintien dans les lieux dont bénéficie la SARL Le Studio sont incompatibles avec l'exécution provisoire qui en conséquence ne sera pas ordonnée.

La désignation d'un séquestre n'apparaît pas nécessaire.

L'instance et l'expertise ont eu pour cause la délivrance par la SCI Rue du Fer à Moulin du congé refusant le renouvellement. Il lui appartient en conséquence d'en supporter les dépens, en ce compris le coût de l'expertise ainsi que le montant de l'indemnité allouée à la SARL Le Studio au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement, mis à disposition, contradictoire et en premier ressort,

Fixe à la somme de 2.091.465,57 euros (deux millions quatre vingt onze mille quatre cent soixante cinq euros et cinquante sept centimes) le montant de l'indemnité d'éviction toutes causes confondues due par la SCI Rue du Fer à Moulin à la SARL Le Studio outre les frais de licenciement qui seront payés sur justificatifs,

Dit que la SARL Le Studio est redevable à l'égard de la SCI Rue du Fer à Moulin d'une indemnité d'occupation à compter du 1^{er} octobre 2005,

Fixe le montant de cette indemnité d'occupation à la somme annuelle de 267.920 euros (deux cent soixante sept mille neuf cent vingt euros), outre les taxes et charges,

Dit que la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation s'opérera de plein droit,

Déboute la SCI Rue du Fer à Moulin et la SARL Le Studio de leurs demandes tendant à faire courir les intérêts légaux sur les indemnité d'éviction et indemnité d'occupation à compter du présent jugement,

Condamne la SCI Rue du Fer à Moulin à payer à la SARL Le Studio la somme de 5.000 euros (cinq mille euros) au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Condamne la SCI Rue du Fer à Moulin aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise et dit qu'ils seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris, le 12 septembre 2013.

LE GREFFIER

Marine DIEZEL-CRASAZ

LE PRÉSIDENT

Cécile THARASSE