

le principe du renouvellement du bail (CA Paris, 2 juill. 2008, n° 06/06576 : Loyers et copr. 2008, com. n° 249).

Néanmoins et compte tenu de la réalisation d'importants travaux au sein des lieux loués sans son autorisation, le bailleur avait signifié trois commandements enjoignant au locataire de les faire cesser, et ce les 26 avril, 14 août et 13 décembre 2013.

Le preneur saisissait le juge du fond d'une demande de nullité du dernier commandement, tandis que le bailleur formait, à titre reconventionnel, une demande de résiliation judiciaire du bail. Cette dernière démarche était favorablement accueillie par la cour d'appel qui prononçait la résiliation judiciaire et ordonnait l'expulsion du preneur en fixant le montant de l'indemnité d'occupation exigible.

Pour le juge du fond, si le bailleur n'avait pas répondu à la demande de renouvellement du 4 avril 2013 dans les trois mois, et à supposer que ce défaut de réponse vaille acceptation du principe du renouvellement du bail, cette circonstance ne valait pas acceptation des événements antérieurs et n'avait, en toute hypothèse, aucune conséquence sur la demande de résiliation du bail, qu'il soit renouvelé ou non, dès lors que le bail pouvait être résilié à tout moment en fonction de la violation des obligations du contrat.

L'arrêt est sanctionné par la Haute juridiction au visa des dispositions des articles L. 145-10 du Code de commerce et 1184 (devenu 1224) du Code civil : le bailleur qui ne s'est pas opposé à la demande de renouvellement du bail ne peut dès lors invoquer des manquements contractuels antérieurs à la date du renouvellement.

Selon la jurisprudence, un bailleur qui ne répond pas à la demande de renouvellement dans le délai de trois mois peut toujours dénier le bénéfice du statut des baux commerciaux à son locataire et peut également invoquer des motifs de refus de renouvellement qu'il n'aurait découverts que postérieurement à la demande de renouvellement (Cass. 3^e civ., 4 mai 1982, n° 80-16305 : Rev. Loyers 1983, p. 221).

La Cour de cassation applique ce principe à la procédure de résiliation judiciaire de droit commun.

Précédemment et dans un arrêt d'espèce, la haute juridiction avait été amenée à statuer dans une espèce où un bailleur avait estimé inutile de réitérer les griefs à l'encontre de son locataire et s'était simplement borné à répondre à une demande de renouvellement par une

lettre aux termes de laquelle il n'entendait pas accepter le renouvellement du bail à moins qu'il ne soit débouté de sa demande de résiliation judiciaire.

Le bailleur précisait ainsi qu'il ne renonçait pas à la procédure de résiliation précédemment engagée et en dépit de ces indications, la cour d'appel faisait prévaloir les conséquences statutaires de l'absence de réponse à la demande de renouvellement du bail sur la procédure de droit commun. La Cour de cassation cassait la cour d'appel en lui reprochant de ne pas avoir tiré les conséquences de ses propres constatations puisqu'elle avait relevé que le bailleur avait fait connaître à la locataire son intention de ne pas renoncer à l'action en résiliation du bail (Cass. 3^e civ., 19 janv. 2010, n° 08-20664 : Loyers et copr. 2010, com. n° 76)

Toujours est-il que lorsque le bailleur prend lui-même l'initiative de mettre fin au bail en délivrant congé avec offre de renouvellement, il ne pourra pas obtenir la résiliation judiciaire du bail pour des infractions commises au cours du bail venant en renouvellement (Cass. 3^e civ., 2 juin 2004, n° 03-11792 : AJDI 2005, p. 28), et ce n'est que dans l'hypothèse où le manquement persisterait après la prise d'effet du renouvellement que le bailleur pourrait obtenir la résiliation du bail.

C'est la solution qui avait été retenue par la cour d'appel de Versailles dans une espèce où le bailleur avait accepté le principe du renouvellement alors qu'il avait connaissance de l'absence d'entretien des locaux par le locataire (CA Versailles, 24 sept. 2013, n° 12/07032).

Ce défaut d'entretien s'était poursuivi postérieurement à la date d'effet du renouvellement et le bailleur avait pu valablement délivrer un nouveau commandement visant la clause résolutoire après la date d'effet du renouvellement et obtenir ensuite l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut d'entretien des locaux, compte tenu d'une infraction qui s'était poursuivie postérieurement à la date du renouvellement.

Dorénavant, et compte tenu de la position de la Cour de cassation dans son arrêt du 1^{er} février 2018, il importe aux bailleurs et aux gestionnaires d'immeubles d'être vigilants en cas de demande de renouvellement de bail signifiée par un locataire. Le défaut de réponse à cette demande de renouvellement ne pourra pas justifier un refus pour motif grave et légitime ni même une procédure de résiliation judiciaire au titre des infractions connues à la date du renouvellement.

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction ^{313q5}

Par
André JACQUIN
Avocat au barreau de Paris, spécialiste en droit immobilier,
Jacquin-Marvani Avocats
et
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de Paris, Jacquin-Marvani Avocats

L'essentiel

Dans cette chronique, nous avons choisi de mettre en lumière quatre arrêts rendus par la cour d'appel de Paris en matière de fixation des indemnités d'éviction. Il ressort du premier arrêt, en date du 21 juin 2017, que l'indemnité d'éviction d'un garage doit prendre le caractère d'une indemnité de remplacement en raison de la rareté des locaux disponibles permettant l'exercice d'une telle activité à Paris. Le deuxième arrêt, du 8 novembre 2016, précise que l'indemnité d'éviction dans le cadre d'un fonds exploité sur deux locaux mitoyens ne doit porter que sur le local dont le bail n'a pas été renouvelé, dès lors que les parties n'ont conventionnellement pas rendu les locaux indivisibles. La troisième décision, en date du 6 décembre 2017, prévoit que l'indemnité d'éviction dont le fonds est déficitaire, doit être appréciée en fonction de la seule valeur du droit au bail. En outre, s'agissant de locaux en fond de cour, un abattement sur la valeur locative de marché doit s'appliquer pour le calcul de la valeur du droit au bail. Le dernier arrêt, daté du 14 juin 2017, est l'occasion pour la cour parisienne de préciser que l'indemnité d'éviction d'une école qui s'est transférée dans des locaux équivalents en cours de procédure, sans perte conséquente de clientèle, ne doit porter que sur les indemnités accessoires, d'un commun accord entre les parties.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 69
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 70

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités principales d'éviction et accessoires d'un garage ^{316g3}

L'essentiel Emplacement : À Paris (75019), 111/113 boulevard Mac Donald

Destination : Garage pour voitures automobiles et pour carrosseries automobiles

Indemnité principale basée sur la valeur du fonds de commerce :

- Méthode : usages professionnels

- Chiffre d'affaires TVA incluse

- Chiffre d'affaires TTC moyen des trois dernières années retenu : 591 340 € TTC

- Montant de l'indemnité principale : 106 200 €

- Coefficients multiplicateurs sur le chiffre d'affaires retenus : 35 % pour la mécanique ; 25 % pour la carrosserie ; 25 % pour les pièces détachées ; 25 % pour la vente de véhicules

Indemnités accessoires :

- Frais de remploi : 3 586,40 € (2 517,30 € pour frais fiscaux + 1 069,10 € pour frais accessoires)

- Trouble commercial : 20 863 € équivalent à 3 mois de résultats d'exploitation

- Frais de déménagement : 16 800 € HT

- Frais de licenciement : 15 036,06 €

- Frais divers : 3 000 €

Indemnité d'occupation à compter du 1^{er} octobre 2011 :

- 45 135 € par an (200 € par m² pondéré) pour la partie commerciale, et 14 €/mois pour la partie habitation)

- Abattement pour précarité : 10 %

CA Paris, 5-3, 21 juin 2017, n° 14/05768, SARL Garage Auto Club 75 c/ SA Immobilière 3F et Sté Caixa Geral de Depositos, M^{me} Thauinat, prés., M^{mes} Fremont, Rey, cons.

Note par
André JACQUIN

Dans l'espèce commentée, un bailleur avait donné à bail commercial à la société Carrosserie de

Nantes un ensemble de locaux à usage de garage pour voitures automobiles et pour carrosseries automobiles, à l'exclusion de tous autres commerces, dépendant d'un immeuble sis à Paris (75019), 111/113 boulevard Mac Donald.

Ce bail avait été consenti pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 1998 et moyennant un loyer de 83 000 Frs (12 653,26 €).

Les locaux commerciaux, d'une superficie de 1.029 m² environ, se décomposaient comme suit :

- au sous-sol, escalier A1 : un local à usage de garage
- au rez-de-chaussée : un local à usage de boutique et arrière-boutique situé entre le hall d'entrée et la rampe d'accès au sous-sol

La société Garage Autoclub 75 était venue aux droits de la société Carrosserie de Nantes pour avoir acquis le fonds de commerce par acte sous seing privé en date du 30 juin 2004.

Par avenant en date du 12 février 2005, la désignation des locaux a été modifiée pour devenir :

- deux locaux commerciaux d'une surface de 1 029 m² environ, se décomposant comme suit : au sous-sol, escalier A1 : un local à usage de garage ; au rez-de-chaussée : un local à usage de boutique et arrière-boutique situé entre le hall d'entrée et la rampe d'accès au sous-sol ;
- un appartement de trois pièces portant le n° 0010 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ; accès par la cour de l'immeuble.

Parallèlement, le loyer du bail était modifié pour être porté à la somme de 18 763,12 € par an, hors charges et hors taxes.

Par exploit d'huissier en date du 14 mars 2011, la société propriétaire donnait congé sans offre de renouvellement à la société Garage Autoclub 75 à effet du 30 septembre 2011. Le bailleur saisissait ensuite le tribunal de grande instance d'une demande de fixation d'indemnité d'éviction.

Un expert était désigné par ordonnance en date du 30 janvier 2012, et déposait son rapport le 3 mai 2013.

Par jugement du 13 mars 2014, la société Garage Autoclub 75 relevait appel de cette décision.

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités principales d'éviction et accessoires d'un fonds de commerce de vente de textiles et de tissus à Paris ^{316a1}

L'essentiel **Emplacement** : à Paris, dans une artère secondaire dotée d'une bonne commercialité spécialisée dans le commerce de tissus - 19, rue d'Orsel - 18^e arrondissement

Dans ce contexte, la cour considérait que l'indemnité d'éviction devait prendre le caractère d'une indemnité de remplacement dans la mesure où le fonds ne pouvait être déplacé, dès lors que les garages disponibles à Paris sont devenus, selon la cour d'appel, « des produits rares renforçant l'intérêt de ceux qui se maintiennent encore aujourd'hui dans la capitale ».

Dès lors, la cour fixait la valeur du fonds de commerce en fonction de la méthode dite « des usages professionnels » consistant à dégager une moyenne des chiffres d'affaires des trois dernières années d'exploitation et à appliquer à cette moyenne un coefficient de valorisation variant suivant la nature des différentes branches d'activité exercées. L'utilisation de cette méthode n'était pas contestée par les parties.

En revanche, la prise en compte par l'expert et par les juges de première instance des chiffres d'affaires moyens HT était contestée devant la cour par le preneur, qui demandait la prise en considération des chiffres d'affaires TTC.

La cour retenait l'argumentation et indiquait : « La société Garage Autoclub 75 est bien fondée à appliquer ces règles sur le chiffre d'affaires TTC et non pas hors taxes, en se fondant sur un chiffre d'affaires moyen de 591 340 € TTC calculé sur les trois dernières années d'activité, de 2009 à 2010 ».

Ce faisant, la cour retenait les coefficients multiplicateurs suivants : 35 % pour la mécanique ; 25 % pour la carrosserie ; 25 % pour les pièces détachées ; 25 % pour la vente de véhicules.

En matière de garage de mécanique et carrosserie, il est d'usage en effet de retenir la moyenne des trois derniers chiffres d'affaires TTC.

On citera à cet égard une décision de la cour d'appel de Versailles du 16 octobre 2012 qui avait retenu, pour un fonds de commerce de garage, atelier, carrosserie, automobile, une indemnité fondée sur la moyenne arithmétique entre l'évaluation selon la méthode dite de rentabilité et l'évaluation selon la méthode dite des usages professionnels (CA Versailles, 16 oct. 2012, n° 07/02218). La cour de Versailles retenait à ce titre :

- au titre de la méthode de rentabilité : 5 fois l'EBE moyen des trois dernières années ;
- au titre de la méthode des usages professionnels : 40 % du chiffre d'affaires moyen TTC des trois dernières années, alors même que le bailleur demandait la prise en compte de la moyenne des chiffres d'affaires HT.

Destination : commerce de textiles et de tissus

Surface pondérée : 33 m² pondérés

Indemnité principale basée sur la valeur du droit au bail :

- Valeur locative de marché : 600 € par m² pondérés, soit 19 800 € HT et HC

- Loyer de renouvellement théorique plafonné : 161,42 € par m² pondérés

- Coefficient de situation : 7

- Montant de l'indemnité principale : 106 200 €

- Valeur du fonds de commerce telle que déterminée par l'expert judiciaire : 95 174,59 €, en fonction du montant de l'EBE

- Coefficient multiplicateur de l'EBE retenu : 7

La valeur du fonds de commerce étant inférieure à la valeur du droit au bail, c'est cette dernière qui sera retenue en ce qu'elle constitue la valeur « plancher » de l'indemnité principale d'éviction.

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 11 600 €

- Perte partielle de stock : 1 830 €

- Trouble commercial : 9 400 € (3 mois du dernier EBE connu)

- Frais de réinstallation : 8 250 €

- Frais de déménagement : 500 €

- Frais de licenciement : sur justificatif

Indemnité d'occupation à compter du 1^{er} avril 2009 :

- 10 707 € par an (350 € par m² pondérés)

- Abattement pour précarité : 10 %

CA Paris, 5-3, 8 nov. 2017, n° 16/01315, SARL Société des textiles G. Gonnat établissement Formid c/ SARL Hôtel Bellevue et a., M^{me} Thauinat, prés., M^{mes} Fremont et Gil, cons. ; M^{es} Oster et Azencot, av.

Note par
Olivier JACQUIN

La cour d'appel de Paris a eu l'occasion, par cet arrêt, de se prononcer sur les modalités de fixation de l'indemnité d'éviction d'un fonds exploité sur deux locaux mitoyens appartenant à deux bailleurs distincts.

À la suite d'une demande de renouvellement à effet du 1^{er} avril 2009, la société locataire s'est vu refuser le renouvellement de son bail par l'un des deux bailleurs qui lui offrait le paiement d'une indemnité d'éviction.

Dans le cadre de la détermination du montant de l'indemnité principale d'éviction, la société locataire considérait que le non-renouvellement du bail entraînait la perte

totale de son fonds de commerce exploité dans les deux locaux mitoyens, compte tenu du caractère indivisible de ceux-ci.

Le bailleur contestait cette position.

La cour devait dès lors se prononcer sur l'assiette de l'indemnité principale d'éviction en raison du caractère divisible ou non des locaux mitoyens.

I. SUR LA DIVISIBILITÉ DES LOCAUX ET L'ASSIETTE DE CALCUL DE L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

La configuration des locaux était particulière puisque la partie du fonds faisant l'objet de l'éviction (d'une surface pondérée de 33 m²) bénéficiait d'un linéaire vitrine sur rue, mais n'était accessible que par la boutique mitoyenne (d'une surface pondérée de 56 m²).

Or, en l'espèce, le bailleur contestait le caractère indivisible des baux aux motifs que :

- les baux étaient conclus à des dates différentes ;
 - le loyer de chaque boutique était réglé séparément ;
 - enfin, les baux n'autorisaient pas les mêmes activités.
- Le bail objet de l'éviction prévoyait l'exploitation d'un commerce de « vente de textiles et de tissus », alors que l'autre bail n'autorisait qu'une activité de « confection pour hommes, dames et enfants, nouveautés, chaussures et maroquinerie ».

La cour constatait logiquement qu'il « était acquis aux débats que la société locataire exploite un unique fonds de commerce de vente de tissus dans les deux locaux », de sorte que les locaux étaient indivisibles *matériellement*.

Ce faisant, après avoir constaté i) d'une part, qu'aucun accord n'avait été donné entre les parties quant à l'indivisibilité des locaux, et ii) d'autre part, que « le repli de l'activité globale au sein de la seule boutique de droite, déjà à saturation, ne peut s'envisager mais qu'en revanche, cette autre boutique pouvait être maintenue en autonomie, compte tenu de sa surface de 56 m² au seul titre de la zone d'exposition avec un linéaire de façade de 4,37 m, et des vastes réserves en sous-sol aménageables pour une partie en zone de vente », la cour considérait que l'éviction entraînerait la perte partielle du fonds, dont l'assiette était limitée au seul local dont le bail n'était pas renouvelé.

Ainsi, nonobstant l'indivisibilité matérielle des locaux, la Cour précisait que « le caractère indivisible des baux résulte de la volonté des parties de considérer chaque contrat comme la condition de l'existence de l'autre, cette volonté devant être exprimée de manière non équivoque par chacune des parties », ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

La jurisprudence avait déjà considéré que dès lors que l'éviction d'un local n'empêche pas l'exploitation du local mitoyen, l'indemnité d'éviction se limite à la perte du seul local évincé ⁽¹⁾.

Toutefois, on comprend également de l'arrêt étudié que l'indemnité d'éviction aurait porté sur l'ensemble des deux locaux si et seulement si les parties avaient contractuellement convenu de l'indivisibilité des locaux.

(1) CA Paris, ch. 16, sect. B, 8 janv. 1987 : Juris-Data n° 2017-020010.

On signalera pourtant de nombreuses décisions admettant que l'indemnité d'éviction principale porte sur la totalité d'un fonds de commerce, même en l'absence de stipulation contractuelle particulière entre les parties, lorsque l'éviction d'un local, même accessoire, compromet l'exploitation totale du fonds qui y est exercée [7].

C'est le cas notamment lorsque les locaux contigus constituent « un outil économique indivisible et indispensable » à l'activité exercée au sein des locaux objets de l'éviction [8].

La cour d'appel de Paris avait même jugé que si l'éviction d'un local ne contraignait pas le preneur à abandonner l'autre local, elle provoquait néanmoins une perte de la valeur du fonds qui devait être indemnisée [4].

II. SUR LES MODALITÉS DE CALCUL DE L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dès lors que la cour d'appel considérait que les locaux étaient divisibles et que l'indemnité d'éviction ne devait porter que sur les locaux dont le bail n'était pas renouvelé, il convenait de déterminer les modalités de calcul de l'indemnité principale d'éviction.

La valeur du droit au bail était supérieure à la valeur du fonds de commerce. La Cour a donc logiquement retenu, au titre de l'indemnité principale, la valeur du droit au bail puisque celle-ci constitue, en toute hypothèse, la valeur « plancher » de l'indemnité d'éviction [9].

Toutefois, le raisonnement opéré par la cour d'appel de Paris relativement à la détermination de la valeur du fonds mérite une analyse particulière.

En effet, la cour avait retenu la méthode utilisée par l'expert judiciaire, consistant à calculer le montant de l'indemnité principale en fonction de la rentabilité du fonds déterminée par l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Ceci n'est pas courant car ces dernières années, pour les fonds de travail comme le commerce de tissus et de textiles, les juridictions privilégient la méthode des usages professionnels basée sur le chiffre d'affaires [6].

Peut-être aurait-il été opportun de recouper la valorisation par la méthode de la rentabilité avec la méthode des usages professionnels, comme cela est usuellement fait

par les experts, afin de vérifier l'absence de grande discordance entre elles [7].

En outre, la cour avait suivi l'avis de l'expert judiciaire en procédant au calcul de la valeur vénale du fonds de commerce en retenant un prorata sur l'EBE en fonction de la surface relative au bail objet de l'éviction. Ce calcul paraît satisfaisant.

Enfin, la cour retenait un coefficient multiplicateur de l'EBE de 7 compte tenu :

- de « la stabilité en volume du chiffre d'affaires ;
- des perspectives de développement liées à l'exploitation des caves en sous-sol ;
- de la relative précarité liée à une exploitation en vertu des deux baux ;
- de l'avantage procuré par une charge locative modérée si le bail avait été renouvelé ;
- de la capacité bénéficiaire capitalisée ;
- de la pérennité qu'offre à l'exploitant, une situation au sein d'un secteur spécialisé dans le commerce de tissus ».

Un tel coefficient paraissait excessif compte tenu des performances limitées de la société locataire, puisqu'elle ne présentait pas de résultat d'exploitation stable et ne semblait pas être dans une optique de développement.

Un coefficient de 5 ou 6 aurait sans doute été plus adapté eu égard à la pratique habituelle [8].

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La société locataire demandait de fixer le point de départ de l'indemnité d'occupation au 27 juillet 2011, date d'acquisition des murs des locaux litigieux par un nouveau bailleur.

La cour déboutait la demande du preneur et considérait que le nouveau bailleur avait été subrogé dans les droits de l'ancien propriétaire et qu'ainsi l'indemnité d'occupation était due par le preneur depuis la date d'effet du refus du renouvellement du bail, soit à compter du 1^{er} avril 2009. On suppose donc que l'acte de vente transférait les droits et obligations résultant de la procédure d'éviction au profit de l'acquéreur.

Pour le surplus, l'abattement pour précarité de 10 % appliqué était conforme à la jurisprudence habituelle.

Fixation des indemnités principales d'éviction et accessoires d'un fonds d'antiquaire-décorateur à Paris 316g4

L'essentiel Emplacement : À Paris, dans le 6^e arrondissement, 10 rue de Seine, à proximité de l'École des Beaux-Arts, l'Institut de France, et l'Hôtel des Monnaies ; les locaux constituent des locaux sur cour dépendant d'un hôtel-particulier construit au XVII^e siècle

Destination : Antiquaire-décorateur

Surface pondérée : 133,50 m² pondérés

Indemnité principale basée sur la valeur du droit au bail :

- Valeur locative de marché : 1 300 € par m² pondéré
- Application d'un abattement de 50 % compte tenu de la situation des locaux sur cour
- Application d'un abattement supplémentaire de 5 % pour la présence dans les locaux d'une chaudière commune

- Loyer de renouvellement théorique plafonné : 31 362,70 € par m² pondéré

- Coefficient de situation : 7

- Montant de l'indemnité principale : 357 000 €

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 35 700 € (10 % de l'indemnité principale)

- Frais de déménagement et de gardiennage des meubles : 15 000 €

- Frais de réinstallation : néant

- Frais divers : 500 €

Indemnité d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2005 :

- 51 364,13 € par an (450 € par m² pondéré, diminués de 5 % compte tenu de la présence de la chaudière commune)

- Abattement pour précarité : 10 %

CA Paris, 5-3, 6 déc. 2017, n° 14/16600, M^{me} F. c/ Ville de Paris, M^{me} Thauinat, prés., M^{me} Fremont, Gil, cons.

Note par
André JACQUIN

1. Les locaux, objet de l'éviction, étaient situés dans le 6^e arrondissement de Paris, 10 rue de Seine, et dépendaient par ailleurs d'un très bel hôtel particulier du XVII^e siècle. Toutefois, ces locaux étaient situés en fond de cour et n'étaient accessibles que par la cour d'honneur de l'hôtel particulier, sans visibilité depuis la rue.

Le bailleur délivrait congé avec refus de renouvellement à effet du 1^{er} juillet 2005.

Le tribunal de grande instance, par jugement du 16 septembre 2008, désignait un expert.

L'expert déposait son rapport le 18 janvier 2012 et proposait de fixer l'indemnité d'éviction globale à la somme de 497 840 € et l'indemnité d'occupation annuelle à celle de 51 364,13 €.

Le tribunal fixait l'indemnité d'éviction à la somme de 467 000 € et l'indemnité d'occupation au dernier loyer en cours à compter du 1^{er} juillet 2005 jusqu'à la complète libération des locaux.

La locataire interjetait appel de cette décision et demandait la fixation de l'indemnité d'éviction principale à la somme de 760 000 €, outre :

- 81 200 € au titre des frais de emploi
- 65 210 € au titre des frais de déménagement
- 57 600 €, sauf à parfaire, au titre des frais de garde-meubles sur une durée d'une année
- 96 000 € au titre des frais de réinstallation
- 33 000 €, sauf à parfaire, à titre d'indemnité pour séparation entre local commercial et appartement
- 50 000 € à titre de frais divers, mailings et autres.

La cour relevait tout d'abord que les locaux sont situés rue de Seine, entre la rue des Beaux-Arts et le quai Malaquais, à proximité de l'École des Beaux-Arts, de l'Institut de France et de l'Hôtel de la Monnaie.

La cour relevait ensuite que l'expert avait estimé que la commercialité des lieux était moyenne, mais particulièrement bien adaptée à l'activité d'antiquaire-décorateur exercée dans les lieux.

Les locaux se décomposaient comme suit :

« * Au rez-de-chaussée accessible depuis la cour par une porte à double battant, en contrebas de deux marches, une galerie avec entrée en profondeur (sol moquette, murs peints, plafond peint, éclairage par rampes de spots) :

- à gauche de l'entrée, un couloir distribuant : l'escalier menant à l'étage, une réserve située à droite dans le couloir, une chambre (ne relevant pas du bail commercial)
- sur la gauche dans la galerie, accès à un local chaufferie (commun à l'appartement et aux locaux commerciaux) et à l'escalier d'accès au sous-sol (partie habitation)

- aux trois quarts de la profondeur de la galerie, accès par une volée de 4 marches à un jardin (fenêtres barreaudées sur jardin)

* Partie indépendante à droite sur cour

- un petit bâtiment élevé sur rez-de-chaussée d'un étage (lot 201)

au rez-de-chaussée : une réserve et une salle de bains

au premier étage : une chambre éclairée par deux fenêtres (volets bois, sol moquette, faible hauteur sous plafond)

- accessible directement depuis la cour : une pièce (ancien garage) sur cour éclairée par une fenêtre (sol carrelé), un placard (ballon d'eau chaude) (lot n° 6) (état médiocre, l'accès direct depuis la rue a été condamné). »

(2) CA Paris, 5-3, 20 juin 2012, n° 10/14750 : AJDI 2013, p. 709 – CA Caen, 1^{er} ch., sect. civ., 9 janv. 2001 : Loyers et copr. 2001, comm. 122, obs. Brault P.-H. et Pereira P.

(3) CA Paris, ch. 16, sect. A, 18 nov. 1987 : Juris-Data n° 1987-029750 – CA Aix-en-Provence, 11^e ch. A, 1^{er} mars 2016, n° 14/15657.

(4) CA Paris, 16^e ch. B., 14 févr. 2003, n° 01/12569.

(5) CA Paris, 5-3, 15 mai 2013, n° 11/11090 : Administrer juill. 2013, p. 44 – CA Paris, 5-3, 22 mai 2013, n° 11/14682 : Administrer juill. 2013, p. 46.

(6) CA Paris, 5-3, 24 févr. 2016, n° 13/24523 : Gaz. Pal. 5 juill. 2016, n° 268h3, p. 72, obs. Jacquin A. – CA Paris, 5-3, 28 oct. 2016, n° 14/16569 : Administrer déc. 2016, p. 34, obs. Guillemain A. – TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 14 janv. 2010, n° 06/03059 ; TGI Paris, 6 oct. 2010, n° 03/19784.

(7) CA Paris, 5-3, 30 oct. 2013, n° 11/15133 : Administrer déc. 2013, p. 36, obs. Guillemain A. – CA Paris, 5-3, 14 juin 2017, n° 15/15133 : Administrer août-sept. 2017, p. 50, obs. Guillemain A. – CA Nîmes, 2^e ch. civ., sect. A, 8 déc. 2016, n° 14/05534 : Gaz. Pal. 14 mars 2017, n° 286u9, p. 76, obs. Jacquin O.

(8) CA Aix-en-Provence, 4^e ch. civ., 17 juin 2010, n° 09/17070 : AJDI 2010, p. 837 – TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 18 févr. 2010 : Gaz. Pal. Rec. 2010, jur., p. 3587.