

18° chambre
2ème section

N° RG 19/05802
N° Portalis
352J-W-B7D-CP3SQ

N° MINUTE : 6

Assignation du :
16 mai 2019

JUGEMENT
rendu le 16 juin 2022

DEMANDERESSE

Société ERIC (SA)
13 bis rue de Chartres
92200 NEUILLY SUR SEINE

représentée par Maître Gilles HITTINGER ROUX de la SCP HB & ASSOCIES-HITTINGER-ROUX BOUILLOT & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #P0497

DEFENDERESSES

“ ”
260/264 avenue du Président Wilson
93457 LA PLAINE SAINT DENIS

, venant aux droit de la

voie d'intervention volontaire
36 rue de Valmy
93100 MONTREUIL

,par

” (Etablissement public national à caractère administratif), *par voie d'intervention volontaire*
36 rue Valmy
93108 MONTREUIL CEDEX

Toutes représentées par Maître Géraldine PIEDELIEVRE de la SCP LEFEVRE PELLETIER ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #P0238

C.C.C. + C.C.C.F.E.
délivrées le :
à

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Pascale COMPAGNIE, première-vice présidente
Laurence POISSENOT, vice-présidente
Violette BATY, vice-présidente

Assistés de Henriette DURO, Greffier, lors des débats, et de Robin LECORNU, Greffier, lors du prononcé.

DEBATS

A l'audience du 10 mars 2022, tenue en audience publique

Après clôture des débats, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu par mise à disposition au Greffe le 02 juin 2022 puis prorogé au 16 juin 2022.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au Greffe
Contradictoire
En premier ressort

Sous la rédaction de Pascale COMPAGNIE

FAITS ET PROCEDURE

Par acte du 1^{er} mars 2007, modifié par avenant du 24 mai 2016, la Caisse Nationale R.S.I., aux droits de laquelle vient la

(la) a donné à bail commercial à la société ERIC des locaux à destination d'« *équipement de la personne sous toutes ses formes, prêt à porter, chaussures et accessoires et ventes de tous articles ou lignes développées sous la marque Eric* », dépendants de l'immeuble situés au 91 avenue des Champs-Élysées à Paris 8^{ème}, pour 9 ans à compter du 1^{er} avril 2007 et un loyer annuel d'un montant de 1.090.000 euros en principal.

Par exploit d'huissier du 9 août 2018, la société ERIC a sollicité le renouvellement de son bail aux mêmes clauses et conditions, pour 9 années à compter du 1^{er} octobre 2018.

Par acte extrajudiciaire des 25 et 29 octobre 2018, la a refusé le renouvellement du bail et offert le paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte du 16 mai 2019, la société ERIC a fait assigner la devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins essentielles de faire fixer le montant de l'indemnité d'éviction lui revenant à la somme de 29.950.100 euros.

Par ordonnance du 8 novembre 2019, le juge de la mise en état a désigné M. Gaël LE VEVE en qualité d'expert judiciaire, aux fins de déterminer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation.

La société ERIC a quitté les lieux le 31 mars 2020.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 31 décembre 2020, retenant une indemnité d'occupation d'un montant de 1.571.446 euros et une indemnité d'éviction égale à la somme de 19.426.000 euros se décomposant comme suit : 17.184.000 euros au titre de l'indemnité principale, 1.718.400 euros au titre de l'indemnité de emploi, 30.000 euros au titre du trouble commercial, 481.400 euros au titre des frais de réinstallation, 6.793 euros au titre des frais de déménagement et 5.000 euros au titre des frais administratifs et juridiques.

Saisi par la société ERIC d'une demande de provision à valoir sur l'indemnité d'éviction, par ordonnance du 21 mai 2021, le juge de la mise en état a :

- Dit que le présent litige oppose d'une part, la société ERIC , au , d'autre part.

- Condamné le à payer à la société ERIC la somme provisionnelle de 7.000.000 euros à valoir sur l'indemnité d'éviction, - Fixé à l' un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision pour régler la somme de 7.000.000 euros à la société ERIC .

Par conclusions récapitulatives n°3 notifiées par voie électronique au greffe le 2 décembre 2021, la société ERIC demande au tribunal, au visa des articles L.145-14 du code de commerce, et 1231-7 et 1343-2 du code civil, de :

« juger ses demandes bien fondées.

En conséquence

Fixer l'indemnité d'éviction due, in solidum, par le C

, à la société ERIC à la somme de 24 169 600 € (vingt-quatre millions cent soixante-neuf mille six cents euros).

Condamner, in solidum, le

à payer à la société ERIC une indemnité d'éviction d'un montant 24 169 600 € (vingt-quatre millions cent soixante neuf mille six cents euros).

A titre subsidiaire :

Fixer l'indemnité d'éviction due, in solidum, par le

, à la société ERIC à la somme de 23.289.000 € (vingt-trois millions deux cent quatre-vingt-neuf mille euros).

Condamner, in solidum, le

à payer à la société ERIC une indemnité d'éviction d'un montant 23.289.000 € (vingt-trois millions deux cent quatre-vingt-neuf mille euros).

En tout état de cause :

Juger que l'indemnité d'éviction sera productive d'intérêts légaux à compter de l'assignation, avec le bénéfice de l'anatocisme.

Fixer l'indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2018 à un montant annuel de 989 000 €HT (neuf cent quatre-vingt-neuf mille euros hors taxes).

Condamner, in solidum, la

à restituer à la société ERIC le trop perçu entre les loyers acquittés et l'indemnité d'occupation fixée, avec intérêts légaux à compter de chaque échéance, et le bénéfice de l'anatocisme.

Condamner, in solidum, la

à payer à la société ERIC la somme de 30.000 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir. »

Par conclusions récapitulatives n°3 notifiées par voie électronique le 23 décembre 2021, le et demandent au tribunal au visa des articles L145-14 et L145-28 du code de commerce de :

« JUGER irrecevable toute demande à l'encontre de la qui a été dissoute au 1er janvier 2020 par l'effet de la loi n°2017-1836 du 30 décembre 2017 de Financement de la Sécurité Sociale pour 2018

FIXER l'indemnité d'éviction principale due à la société ERIC à la somme de 6.498.000 € ;

FIXER le montant des indemnités accessoires à la somme de 686.300 € et, à titre subsidiaire 758.510 € si l'indemnisation des frais de réinstallation devait être retenue;

ORDONNER la consignation des indemnités de emploi, de trouble commercial et éventuellement de frais de réinstallation sur le compte séquestre du Conseil de dans l'attente de la justification par la société ERIC de la réinstallation effective d'un établissement à Paris dans un délai d'un an à compter du jugement à intervenir ;

JUGER que a d'ores et déjà versé une provision de 7.000.000 € à valoir sur l'indemnité d'éviction de la société ERIC qui viendra en déduction des sommes dues ;

CONDAMNER la société ERIC à verser à la, à compter du 1er octobre 2018, une indemnité d'occupation de 1.624.500 € HT et HC, sauf à parfaire ;

JUGER que cette indemnité d'occupation sera indexée automatiquement le 1er octobre de chaque année et pour la première fois le 1er octobre 2019, en fonction de l'évolution de l'indice du Coût de la Construction, l'indice de base pour la première indexation étant celui du 2ème trimestre 2018 (1699) et l'indice de référence celui du 2ème trimestre 2019 (à paraître) et pour les indexation suivantes, l'indice de base étant l'indice de référence de l'indexation précédente et l'indice de référence étant l'indice du même trimestre de l'année suivante.

CONDAMNER la société ERIC à payer l'arriéré d'indemnité d'occupation dû depuis le 1er octobre 2018 avec intérêt au taux légal à chaque échéance trimestrielle à compter de cette date.

JUGER que les intérêts seront capitalisés annuellement dans les conditions de l'article 1343-2 du Code Civil ».

Il est expressément renvoyé aux conclusions des parties pour un plus ample exposé des moyens de fait et de droit développés au soutien de leurs prétentions.

Par ordonnance du 7 janvier 2022, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction et renvoyé l'affaire devant le tribunal de céans statuant en formation collégiale à l'audience du 10 mars 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

Il sera précisé dès à présent que le bail liant les parties portant sur **les locaux situés 91 avenue des Champs-Élysées**, a pris fin le 30 septembre 2018 à minuit, par l'effet de la demande de renouvellement du bail sollicitée par la société locataire le 9 août 2018.

Sur l'irrecevabilité des demandes formées à l'encontre de la

La société ERIC qui ne dirige plus dans le dispositif de ses dernières conclusions, ses demandes principales de condamnation à l'encontre de la , maintient toutefois des demandes de condamnation *in solidum*, de la , de , et du à lui restituer le trop perçu entre les loyers acquittés et l'indemnité d'occupation fixée, avec intérêts légaux à compter de chaque échéance, et le bénéfice de l'anatocisme et à lui payer la somme de 30.000 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Or, ainsi que rappelé par le juge de la mise en état dans l'ordonnance du 21 mai 2021, l'article 15-XVI 2° de la loi n°2017-1836 du 30 décembre 2017 de financement de la sécurité sociale pour 2018 dispose que :

« 2° A compter du 1^{er} janvier 2018,

prennent

*la dénomination, respectivement, de
et de*

Les caisses mentionnées au présent 2° sont dissoutes le 1^{er} janvier 2020 ».

Dès lors, la société ERIC ayant été dissoute le 1er janvier 2020, les demandes formées par la société ERIC à son encontre sont irrecevables.

Sur l'indemnité d'éviction

Selon l'article L.145-14 du code de commerce, le refus de renouvellement signifié par le bailleur met fin au bail mais ouvre droit, sauf exception, au profit du locataire à une indemnité d'éviction qui 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.

1. Sur l'indemnité principale

1.1. Sur la qualification de l'indemnité principale

L'indemnité d'éviction a pour objet de compenser le préjudice qui résulte pour le locataire de la perte de son droit au bail. Si le fonds de commerce est transférable, l'indemnité principale est qualifiée d'indemnité de déplacement et correspond au minimum à la valeur du droit au bail, élément incorporel majeur du fonds de commerce. Si le fonds n'est pas transférable, l'indemnité principale correspond à la valeur du fonds et est dite de remplacement et comprend donc la valeur marchande du fonds, déterminée selon les usages de la profession. Si la valeur du droit au bail est supérieure à la valeur marchande du fonds, le locataire doit alors se voir allouer une indemnité de remplacement égale à la valeur du droit au bail.

En l'espèce, l'expert judiciaire estime que compte tenu de la situation du fonds et de l'activité exercée, un transfert du fonds de commerce sans perte significative de la clientèle semble impossible. La bailleuse estime pour sa part que nombre de boutiques se trouvant libres sur les Champs-Élysées et ne trouvant pas preneur, compte-tenu des circonstances ayant fortement ébranlé la commercialité de cette zone, la société locataire aurait pu transférer son fonds de commerce. Toutefois, d'une part, elle ne justifie pas de la possibilité d'un tel transfert et d'autre part, elle indique que « l'intérêt d'un tel débat est limité car selon l'expert et sous réserve de la communication par le Preneur de son bilan 2019, la valeur du droit au bail est supérieure à la valeur du fonds de commerce ». Il sera donc retenu par le tribunal que l'indemnité d'éviction doit compenser le préjudice résultant pour le locataire de la perte de son fonds de commerce qui se confond en l'espèce avec la perte de son droit au bail et qui sera apprécié au jour de son départ des lieux, le 31 mars 2020.

1.2. Sur la détermination du droit au bail

Il est d'usage que l'indemnité principale soit calculée pour ce type de bien selon la méthode dite du différentiel de loyer, soit, en fonction de l'écart mesuré entre la valeur locative de marché des locaux, objets de l'éviction, et le montant du loyer en cas de renouvellement, avec application d'un coefficient représentatif de la valeur de l'emplacement au différentiel ainsi obtenu.

a) Sur le loyer en cas de renouvellement

Les parties s'accordent sur le fait qu'en cas de renouvellement du bail, le loyer renouvelé au 1er octobre 2018 aurait été fixé à la valeur locative, la société ERIC retenant une valeur locative d'un montant en principal de 1.163.500 euros inférieure au loyer plafond estimé à la somme de 1.273.000 euros et la bailleuse retenant pour sa part, une valeur locative d'un montant en principal de 1.624.500 euros, arguant des motifs de déplafonnement du loyer suivants : une modification notable des obligations respectives des parties, une modification notable des caractéristiques des locaux, une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Les articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce imposent de fixer le prix du bail renouvelé à la valeur locative si celle-ci est inférieure au prix plafonné, et le preneur soutenant que tel est le cas en l'espèce, il est nécessaire de fixer dans un premier temps la valeur locative avant d'examiner le cas échéant, le motif de déplafonnement invoqué

par la bailleuse.

L'expert judiciaire, non contesté sur ce point par les parties, expose que les locaux loués sont situés au 91 avenue des Champs-Élysées à Paris 8ème, large voie arborée, à double

sens de circulation automobile, de renommée mondiale, rappelant qu'il s'agit de « *la plus prestigieuse artère commerciale de Paris qui bénéficie d'une fréquentation touristique très active tout au long de l'année, en journée comme en soirée* », « *très prisée par les marques de luxe et les enseignes internationales* » et qui relie la place de la Concorde à la place Charles de Gaulle. L'expert précise que les activités d'équipement de la personne et de restauration sont particulièrement bien représentées sur cette avenue (environ 80% des commerces). Il considère que les locaux sont situés sur le segment du trottoir côté numéros impairs de l'avenue entre la rue Pierre Charron et la rue de Bassano qui est, selon lui, le plus intéressant, tout en précisant : « *le trottoir côté numéros pairs pris dans sa globalité bénéficiant toutefois d'un flux de chalands beaucoup plus dense et relevant d'un marché immobilier bien distinct* ». Ces lieux sont desservis par la station de métro « George V » située à environ 50 mètres et dont la fréquentation entre 2007 et 2018 a très légèrement augmenté de 242.099 personnes.

Les lieux donnés à bail dépendent d'un immeuble d'angle élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de quatre étages droits et d'un 5ème étage en léger retrait, à la structure en maçonnerie de béton et à la couverture en zinc.

Le rapport et les photographies qu'il comporte mettent en évidence le linéaire de façade réduit, d'environ 4 mètres, sur l'avenue des Champs-Élysées.

Les locaux se développent sur trois niveaux, rez-de-chaussée, entresol et sous-sol reliés entre eux, comme suit :

- au rez-de-chaussée accessible par une large porte vitrée à battant unique, surmontée du nom de l'enseigne ERIC : une aire de vente, un petit local technique, quatre cabines d'essayage, un couloir de dégagement desservant des réserves,
- à l'entresol relié au rez-de-chaussée par un large escalier (environ 1,20 m de large) et un élévateur pour personnes à mobilité réduite, une aire de vente avec une partie directement éclairée par la large baie vitrée donnant sur l'avenue des Champs-Élysées ; cet étage présente un important poteau en partie centrale et comporte trois cabines d'essayage ; un couloir de dégagement mène à un vestibule avec lavabo et deux cabines de toilettes,
- au sous-sol relié au rez-de-chaussée par un large escalier (1,05), un local technique attenant au palier ; en contrebas de trois marches, une vaste réserve ; un long couloir de dégagement avec une porte sur les parties communes, distribuant deux sanitaires avec lavabos, deux vestiaires, un bureau, six réserves, deux locaux techniques attenants dont une ancienne chaufferie de grande dimension et un local de ménage.

L'expert judiciaire précise que les locaux du sous-sol sont en bon état et que ceux du rez-de-chaussée et de l'entresol sont en état d'usage, ce qui n'est pas contesté par les parties.

Pour procéder à l'appréciation de la surface pondérée, l'expert judiciaire a fait application des coefficients de pondération recommandés par la Charte de l'expertise immobilière, sur les surfaces utiles relevées par le Cabinet de géomètres-experts DANIEL LEGRAND sur des plans dressés le 30 avril 2020, communiqués par le bailleur. Il retient une surface totale utile pondérée de 179 m²B, retenue par la société ERIC et qui est, en revanche, contestée par le bailleur. Ce dernier estime la surface totale pondérée à 180,50 m²B, soulignant que le cabinet DANIEL LEGRAND n'a pas tenu compte, à tort, de la surface inférieure à 1,80 m sous l'escalier du sous-sol qui représente environ 5,1m² à laquelle il applique un coefficient de pondération de 0,10, ni de la surface du local technique au 1er étage qui représente environ 3m² à laquelle il applique une pondération de 0,25, qui sont deux surfaces utiles, le local technique assurant le fonctionnement optimal de la boutique et l'espace sous l'escalier étant un lieu d'entreposage. Toutefois, c'est à juste titre que M. LE VEVE a répondu au dire formé à ce sujet par le bailleur, que ces surfaces n'ont pas à être prises en compte, les plans et

les photographies figurant au rapport d'expertise faisant ressortir d'une part, que le local situé sous l'escalier du sous-sol présente une hauteur technique inférieure à 1,80 mètres, d'autre part, que le local technique du 1er étage est très exigü, et que de ce fait, ceux-ci présentent une utilité extrêmement faible et une valeur locative quasi-nulle. Dès lors, le tribunal retiendra une surface pondérée totale de 179 m²B.

Au titre des références locatives, l'expert judiciaire cite comme élément de comparaison: deux fixations judiciaires pour des locaux situés aux 25 et 27, avenue des Champs-Élysées, d'une surface respective de 171,28 m²B et 139 m²B et des valeurs en août 2014 et mars 2010, de 3300 euros/m²B et de 4000 euros/m²B, un loyer de renouvellement amiable au 1er janvier 2012, pour des locaux situés au 91 avenue des Champs-Élysées, d'une surface pour la partie boutique de 320 m²B et une valeur de 4800 euros/m²B, un loyer en première location pour une boutique située côté impair, de l'avenue d'une surface de 107,50 m²B et une valeur locative de 10233 euros/m²B, et trois valeurs locatives de marché pour des boutiques situées côté impair de l'avenue, comprenant selon le cas un droit d'entrée et/ou un droit au bail, d'une surface comprise entre 44,25 m²B et 127 m²B et une valeur de marché située entre 14470 euros/m²B et 17520 euros/m²B (soit entre 7.910 euros/m²B et 12.992 euros/m²B, sans prise en compte du droit d'entrée ou du droit au bail) entre 2018 et 2019. Par ailleurs, l'expert judiciaire a également étudié les références locatives communiquées par la société locataire et le bailleur suivantes :

- la société ERIC a cité six références locatives, dont l'expert judiciaire précise ne pas avoir eu communication des baux, des plans, des rapports d'expertise amiables afférents à ces fixations de loyers afin de pouvoir en vérifier les informations, pour des boutiques situées du côté pair de l'avenue des Champs-Élysées, pour des surfaces pondérées comprises entre 73 m²B et 345,50 m²B et une valeur locative tenant compte du droit au bail versé comprise entre 13.592 euros/m²B et 20.000 euros/m²B, pour des dates d'effet situées entre 2012 et 2017, et une référence locative de 2013, pour des locaux situés au 35 avenue des Champs-Élysées, d'une surface de 107,47 m²B et une valeur locative de 10.235 euros/m²B ;
- La bailleresse a produit le rapport d'expertise judiciaire de M. COLOMER établi pour la fixation du loyer en renouvellement à compter du 1er juillet 2017 du magasin Disney Store sis 44 avenue des Champs-Élysées, qui cite cinq locations nouvelles, pour des locaux situés sur le trottoir impair, dont les surfaces sont comprises entre 93,25 m²B et 306,60 m²B et une valeur entre 6305 euros/m²B et 19303 euros/m²B et des dates comprises entre mai 2012 et janvier 2014 ; six loyers reconstitués réintégrant le droit d'entrée ou le droit au bail, pour des locaux situés sur le trottoir impair, dont les surfaces sont comprises entre 44,25 m²B et 381,20 m²B, et une valeur comprise entre 7632 euros/m²B et 17.162 euros/m²B (soit hors droit d'entrée ou droit au bail entre 4050 euros et 12 727 euros/m²B) et des dates comprises entre juin 2014 et mars 2019 ; six renouvellements de baux dont un pour des locaux sis sur le trottoir pair de l'avenue, avec des surfaces comprises entre 64,20 m²B (local sur le trottoir pair) et 311,55 m²B et des valeurs entre 2200 euros et 11583 euros/m²B et des dates d'effet entre janvier 2012 et octobre 2017.

M. LE VEVE précise que les références locatives citées par M. COLOMER dans son rapport sont pertinentes, à l'exception de celle relative à la boutique Quicksilver située sur le trottoir côté numéro pair. Il souligne que « *la commercialité du trottoir côté des numéros pairs des Champs-Élysées a toujours été, pris dans sa globalité très supérieure à celle du trottoir côté des numéros impairs, dont dépendent les locaux objets de l'expertise. Les loyers des boutiques situées sur le trottoir côté des numéros pairs qui relèvent d'un marché immobilier bien distinct de celui dont dépendent les lieux loués ne peuvent, à notre avis, dans la présente affaire, valablement servir d'éléments de référence.* » Cette constatation ressort également du rapport de M. PAIN et des deux rapports dressés par M. COLOMER, versés aux débats par la bailleresse, qui relèvent le caractère plus attractif du trottoir côté n° pair dans sa globalité, du fait de son

exposition au soleil. Par ailleurs, l'expert judiciaire a tenu compte, à juste titre, dans l'appréciation des différentes références recueillies du fait que « *la participation contributive au loyer des commerces d'équipement de la personne est relativement importante et, en tout état de cause, très supérieure à celle par exemple des cafés-restaurants. La valeur locative unitaire des commerces de prêt-à-porter n'est pas, selon nous, inférieure à celle des bijouteries-horlogeries* ».

Sollicitant la fixation du prix unitaire à 9000 euros/m²B et précisant qu'au 1er octobre 2018, la société locataire s'acquittait d'un loyer annuel de 1.318.102,82 euros, la bailleuse estime que le prix unitaire retenu par l'expert judiciaire de 6500 euros/m²B, qui n'est pas contesté par la société locataire, est largement sous-évalué au regard des références citées par M. COLOMER qui a retenu pour le magasin Disney Store, une valeur de 8.000 euros au 1er juillet 2017. Elle fait valoir que les deux fixations judiciaires citées par l'expert judiciaire doivent être écartées car trop anciennes et portant sur des activités autres que l'équipement de la personne, que le loyer de 4800 euros/m²B de la partie boutique de l'agence de la Société Générale attenante à la boutique n'est pas représentatif puisqu'il a été fixé en janvier 2012 et que cette banque bénéficie d'un bail ancien qui ne correspond plus à la valeur locative des lieux et que la référence relative au bail QUICKSILVER ne doit pas être prise en considération, celui-ci n'étant « *plus d'actualité puisqu'il a été cédé à l'enseigne de télécommunication XIAOMI* ».

L'ensemble des références locatives proposées par M. LE VEVE, notamment celles considérées par la bailleuse comme anciennes ou celles portant sur des loyers décapitalisés ou celles portant sur des activités autres que l'équipement de la personne, seront retenues, en ce qu'elles permettent d'avoir une idée générale des prix pratiqués dans le secteur, de leur évolution au cours du bail expiré ainsi que de l'attractivité de l'emplacement.

Par ailleurs, il sera observé que les locaux loués à la société ERIC présentent des caractéristiques très différentes de celles des locaux du DISNEY STORE en terme d'emplacement, ces derniers étant situés sur le trottoir côté des numéros pairs, présentant un linéaire de façade de 14,90 m sur l'avenue des Champs-Élysées et de 24,90 m sur la rue du Colysée avec un pan coupé de 3,50 m les faisant bénéficier d'une visibilité nettement supérieure à celle des locaux sous expertise et se développant sur quatre niveaux, avec une surface pondérée de 453,30 m²B, justifiant que le prix unitaire du loyer en renouvellement au 1er juillet 2017 proposé par M. COLOMER était de 8.000 euros/m²B. Il sera également relevé que le juge des loyers commerciaux a retenu un prix unitaire de 9.000 euros/m²B, celui-ci étant offert par le preneur.

Dès lors, au regard de l'ensemble de ces éléments, notamment de la date à laquelle est évaluée la valeur locative en renouvellement, de l'emplacement, de la surface et des caractéristiques des locaux et de l'activité exercée, le prix unitaire de 7.000 euros/m²B paraît adapté et sera retenu.

L'expert judiciaire ne retient pas d'abattement en raison des clauses exorbitantes de droit commun stipulées dans le bail du 24 mai 2016, notamment au titre des taxes foncières supportées par le preneur (16.655 € en 2018, TEOM non comprise), exposant que « *les clauses stipulées dans les baux des boutiques exploitées avenue des Champs-Élysées sont très favorables aux bailleurs puisque les locataires supportent généralement (à l'exception de baux anciens qui se renouvellent) les taxes foncières, les travaux de mise en conformité des locaux, les primes de police d'assurance de l'immeuble.* » Contrairement à ce que soutient la bailleuse, la société locataire ne sollicite pas d'abattement au titre des clauses exorbitantes. Dès lors, la valeur locative en renouvellement s'établit à la somme en principal de 1.253.000 euros [7.000 euros/m²B x 179 m²B].

Le loyer plafonné s'établit comme suit :
1.090.000 euros x [112,59 (ILC 2ème trim 2018)/ 96,40 (ILC 4ème trim 2016)]=
1.273.061,2 euros arrondi à 1.273.061 euros.

Dès lors, le loyer plafonné étant supérieur à la valeur locative en renouvellement, la valeur locative en renouvellement de 1 253 000 euros sera retenue, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les motifs de déplafonnement invoqués par la bailleuse.

b) Sur la valeur locative de marché

Au vu des caractéristiques des locaux loués, de leur emplacement et des nouvelles locations précédemment citées, M. LE VEVE estime la valeur locative de marché à la somme de 14.500 euros/m²B qui est contestée tant par la bailleuse, qui retient une valeur locative de marché de 12.000 euros/m²B, que par le preneur, qui retient une valeur locative de marché de 15.500 euros/m²B.

La bailleuse relève que dans le rapport d'expertise établi pour les locaux sis 44 avenue des Champs-Élysées, M. COLOMER a retenu au 1er juillet 2017 une valeur de marché de 13.000 euros/m²B alors que ces locaux sont situés sur le côté ensoleillé présentant une commercialité supérieure. Elle soutient que par la suite, la valeur de marché a baissé, l'image internationale de l'avenue des Champs-Élysées s'étant dégradée avec les violences et les dégradations commises dans le cadre du mouvement dit des Gilets Jaunes à partir de novembre 2018, puis avec les grèves de transports qui ont fait chuter la fréquentation des Champs-Élysées, et enfin avec la crise sanitaire dont les effets se faisaient déjà sentir le 31 mars 2020 et qui a ébranlé de manière durable l'économie et les commerces de cette avenue, du fait de la disparition des touristes étrangers, de la fermeture des grands hôtels et des palaces, de la mise en œuvre du télétravail pour les salariés des sociétés du secteur tertiaire présentes dans cette zone. Elle souligne que, selon les données Key Plan de mars/avril 2018 et de mars/avril 2020, les valeurs locatives de marché aux abords immédiats de la boutique qui s'établissaient en 2018 en moyenne à 12.000 à 15.000 € HT et HC, ressortent à 9.000 et 12.000 € HT et HC, soit une baisse de 20 à 25%. Pour preuve, elle relève que le chiffre d'affaires de la société ERIC a baissé sur les trois dernières années d'exploitation de 18,76%. Elle se réfère également au rapport amiable établi par M. COLOMER pour la détermination de l'indemnité d'occupation de la boutique ZARA sis 44 avenue des Champs-Élysées qui acte également une baisse des valeurs locatives de 9% entre 2017 et 2020. Elle expose qu'à ce jour, la commercialité de l'avenue n'est toujours pas rétablie puisque des enseignes sont parties ou annoncent leur départ telles H&M, ZARA, GAP, soulignant que M. ROBINE, expert a, lors de son allocution à la sous-commission des baux commerciaux de l'Ordre le 9 juin 2020, indiqué que la fréquentation des Champs-Élysées a chuté de 57% entre la période allant du 1er avril au le 30 mai 2019 et celle allant du 1er avril au 30 mai 2020, et que la presse (journal LES ECHOS) fait état d'une baisse des valeurs locatives de 20% sur cette avenue. Elle considère que les quatre références de marché situées sur le côté impair citées par l'expert judiciaire ne sont pas pertinentes car une seule concerne une activité de prêt-à-porter et les autres activités telles celles d'horlogerie-bijouterie sont plus porteuses sur les Champs-Élysées, que la valeur de marché de la boutique DUBAIL est décorrélée du marché dès lors que le preneur était prêt à accepter de lourdes conditions financières pour étendre son commerce sur la boutique voisine, que la parfumerie AL JAZEERA, marque confidentielle du Qatar était prête à s'acquitter d'un important droit d'entrée pour bénéficier d'une adresse sur cette avenue, et que la décapitalisation a pour effet de déconnecter les valeurs de la réalité du marché. Enfin, elle soutient que le tronçon le plus recherché du trottoir côté des numéros impairs est celui situé à proximité de la place de l'Etoile qui comporte les boutiques LOUIS VUITTON, DIOR, HUGO BOSS, et le Fouquet's.

En réplique, le preneur conteste toute baisse de la valeur locative de marché sur l'avenue des Champs-Élysées, particulièrement dans le segment entre la rue de Washington et la rue Boétie qu'il estime être le cœur commercial de l'avenue, soutenant que le bailleur ne verse aucune pièce économique probante au soutien de sa démonstration. Il rappelle que les coûts locatifs sur cette avenue ont toujours été distants des rendements des commerces. Il souligne que si des enseignes ont quitté les Champs-Élysées telles H&M et GAP, cela s'inscrit dans le cadre de la stratégie de ces groupes à une échelle nationale voire mondiale de fermeture de leurs établissements et non à une dégradation, du fait du mouvement dit des Gilets Jaunes ou de la grève des transports de 2019, de l'image des Champs-Élysées, qui historiquement ont toujours été un lieu de confrontations politiques, sociales et financières. Il fait valoir que des enseignes prestigieuses s'y sont installées depuis 2018, (Apple, Galeries Lafayette, Xiaomi, Grandoptical, Monoprix, Lancôme, Moncler ou Foot Locker). Il conteste les chiffres annoncés dans les articles « Key plan » versés aux débats par la bailleuse qui ne sont pas produits dans leur intégralité et ne sont ni vérifiés ni vérifiables, et ajoute que l'article du magazine « Immoweek » versé aux débats est construit sur la base d'informations glanées auprès de deux « brokers » dont les données sont discordantes.

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué sur le trottoir des Champs-Élysées, côté des numéros impairs dans le segment situé entre la rue Pierre Charron et la rue de Bassano, le 31 mars 2020, date de libération des lieux loués par la société locataire, sans qu'une évolution postérieure ne puisse être prise en considération.

Il ne peut être soutenu qu'au 31 mars 2020, la pandémie de la Covid-19 avait d'ores et déjà eu un impact sur la valeur locative de marché alors que l'état d'urgence sanitaire venait d'être déclaré huit jours auparavant, le 23 mars 2020 et que les mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, découlant du décret n°2020-293 du 23 mars 2020 et de l'arrêté du 14 mars 2020, venaient d'être édictées. L'expert judiciaire relève à juste titre que « *l'ampleur de l'incidence désastreuse et durable de la crise sanitaire sur l'économie mondiale et sur les commerces n'était pas à notre avis alors avérée.* » Au demeurant, la bailleuse ne produit aucune référence de nouvelle location datant du premier trimestre 2020 démontrant la baisse de valeur locative de marché alléguée. Elle ne peut également faire valoir les difficultés rencontrées pour relouer les locaux, sous expertise, au soutien de la baisse de la valeur locative dont elle fait état.

Par ailleurs, s'il est incontestable que les heurts, les dégradations et les manifestations survenus sur l'avenue des Champs-Élysées durant le mouvement dit des Gilets Jaunes, entre le mois de novembre 2018 et le 1er trimestre 2019, ont renvoyé au niveau international, une image dégradée de la ville de Paris et qu'ils ont été, avec la grève perlée de la SNCF en 2018 (36 jours sur 3 mois) et la grève de la RATP de plus d'un mois à compter du 5 décembre 2019, à l'origine d'une diminution du flux de chalands sur cette avenue et du chiffre d'affaires des commerces, comme le relève l'expert judiciaire dans son rapport, ce dernier conclut qu'ils n'ont pas entraîné, une baisse sensible des loyers. Les articles de presse en ligne versés par les parties aux débats font certes ressortir que certaines enseignes ont quitté depuis 2018 les Champs-Élysées, telle l'enseigne GAP, toutefois, il n'est pas démontré que cette fermeture découle des événements précités puisque selon la pièce n°16 produite par la société locataire (article LSA du 12 septembre 2019), cette entreprise a fermé 230 magasins dans le monde dont 8 en France et non le seul magasin situé sur cette avenue. En outre, il ressort également de ces pièces qu'entre 2018 et mars 2020, de nombreuses autres enseignes se sont implantées telles Apple, Grand Optical, Xiaomi, Monoprix, les Galeries Lafayette, les enseignes les plus prestigieuses s'étant pour l'essentiel implantées dans le segment situé entre l'avenue Georges V et la place de l'Etoile dont ne relèvent pas les locaux sous expertise.

Par ailleurs, les données figurant dans les deux extraits des articles « Key Plan » de mars 2018 et mars 2020 du magazine Immoweek émanent de deux cabinets de conseil en immobilier différents, Knight Frank en 2018 et CBRE France 2020, et ne peuvent constituer une preuve de la chute des valeurs locatives de marché invoquée par la bailleuse puisque rien n'assure que les deux cabinets conseils ont suivi la même méthode de recueil de traitement de ces données et que celles-ci sont exhaustives et représentatives des valeurs locatives de marché pratiquées, segment par segment, sur l'avenue des Champs-Élysées. Il sera relevé que l'article « Key Plan » daté de mars 2020 expose que l'avenue des Champs-Élysées a fait l'objet « d'une réelle transformation depuis trois ans », et plus particulièrement que « par manque d'opportunités et en raison d'une pénurie d'offres du côté pair, un glissement s'est opéré depuis trois ans du côté impair avec des opérations de restructuration importantes », côté sur lequel se situent les locaux sous expertise, ce qui contredit la perte de prestige de cette avenue invoquée par la bailleuse. Le tribunal constate en outre, que cette dernière ne verse pas aux débats l'intervention de M. ROBINE dont elle se prévaut et qu'elle n'étaye d'aucune pièce les développements sur le manque de représentativité des valeurs locatives des boutiques Dubail (17138 euros/m²B en 2018) et Al Jazeera (17520 euros/m²B en 2019). Enfin et ainsi qu'il a déjà été précédemment énoncé, il n'y a pas lieu de retenir que la seule référence citée par l'expert judiciaire relative à une activité de prêt-à-porter.

Au vu de l'ensemble des caractéristiques et de l'emplacement des lieux loués, des références analysées par l'expert judiciaire, la valeur locative de marché de 14.500 euros/m²B retenue par l'expert judiciaire apparaît adaptée. La valeur locative de marché s'établit donc au 31 mars 2020 à la somme de 2 595 500 euros.

Sur la valeur du droit au bail et l'indemnité principale d'éviction

Le coefficient de capitalisation de 12 retenu par l'expert judiciaire n'étant pas contesté par les parties, la valeur du droit au bail s'établit à la somme de 16 110 000 euros : (2 595 500 VLM - 1 253 000 loyer en renouvellement) x 12.

L'indemnité d'éviction principale sera ainsi fixée à la somme de **1.611.000 euros**.

Sur les indemnités accessoires

2.1 Sur les frais de emploi

Les parties s'accordent sur le fait que l'indemnité de emploi peut être évaluée sur la base de 10% de l'indemnité principale mais ne parviennent pas en raison de leurs divergences quant à l'appréciation de l'indemnité principale d'éviction à des montants similaires.

Les frais de emploi comprennent les frais et droits que doit supporter le locataire évincé pour se réinstaller, à savoir le rachat d'un fonds et donc les droits de mutation et les honoraires nécessaires.

Il est d'usage de retenir un taux forfaitaire de 10 % de l'indemnité principale pour calculer les frais d'acte, d'honoraires de rédaction et de transaction. Les frais de emploi seront donc fixés à la somme de **1.611.000 euros**.

2.2 Sur les frais de déménagement

Ces indemnités accessoires ont pour objet d'indemniser le preneur des frais exposés pour laisser le local loué vide de toute occupation.

euros.

La bailleresse conteste une facture (pièce E7) correspondant à un entretien plomberie.

En l'espèce, le preneur ne verse aux débats aucun des justificatifs des frais de déménagement acquittés. Il ressort néanmoins du rapport d'expertise qu'il a remis à l'expert judiciaire une facture APR2 du 25 mars 2020 d'un montant de 6501 euros, hors taxes et une facture ESPACE 4 du 30 avril 2020 d'un montant de 292 euros hors taxes ; que l'expert précise que la seconde facture correspond à la dépose de l'enseigne murale qui doit selon lui être prise en considération mais ne fait pas état d'une facture de plomberie.

Dès lors, faute de pièce complémentaire ou contraire, les frais de déménagement seront fixés à la somme de **6.793 euros** retenue par l'expert judiciaire au vu des pièces produites.

2.3 Sur le trouble commercial

Les parties s'accordent sur une évaluation du trouble commercial sur la base de **15 jours** de masse salariale, soit **30.000 euros** (730.000 euros x 15/365).

2.4 Sur les frais de réinstallation

La société ERIC sollicite une somme de 2.862.585 euros, à titre principal et de 1.982.000 euros, à titre subsidiaire, au titre des frais de réinstallation, soutenant que cette indemnité doit être appréciée en fonction des agencements du local, objet de l'éviction. Elle fait valoir que les boutiques ERIC, qui est une marque de très grande notoriété, répondent à un concept unique de présentation des produits dans une ambiance raffinée, qui s'est traduit par l'aménagement intérieur de la boutique et la modification de la façade des locaux évincés « *afin de sublimer l'entrée du magasin* ». Elle retient un prix unitaire de 5783 euros HT appliqué à la superficie brute des locaux, sans aucun abattement pour dépréciation ou vétusté, les locaux ayant été restitués en parfait état.

En réplique, la bailleresse s'oppose à toute indemnisation des frais de réinstallation faisant valoir que les boutiques ERIC ne répondent pas à un concept spécifique, qu'elles sont toutes aménagées de manière différente et que de surcroît, les travaux entrepris lors de son arrivée par la demanderesse ne concernent que l'aire de vente et non l'ensemble des locaux, ceux du sous-sol ayant été laissés dans l'état des aménagements du précédent locataire. Elle souligne que pour parvenir à un prix unitaire de 5783 euros HT/m², la société locataire s'est fondée sur le prix d'aménagement d'une boutique située à Lyon pour laquelle elle a procédé notamment à la dépose et au remontage complet des façades. Elle précise que tous les aménagements effectués par la demanderesse sont amortis et que celle-ci a refusé de reprendre ses aménagements (étagères, banque d'accueil...) lors de son départ. Elle conteste notamment les factures relatives aux frais de curage, de vitrophanie, les factures pour le mobilier ou les luminaires, la facture relative au store et celles relatives aux enseignes et demande à ce que les factures sans relation avec l'aménagement de la boutique soient écartées. Dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait ce poste de préjudice, elle estime que l'indemnisation ne peut excéder 600 euros/m², appliquée à la seule aire de vente de 240,70 m² avec un abattement de 50%, soit la somme totale de 72.210 euros.

Au regard des factures d'aménagement des locaux produites par la société locataire dans le cadre des opérations d'expertise, l'expert judiciaire a apprécié à la somme de 4000 euros/m² le coût des travaux d'aménagement auquel il a appliqué un abattement de 50% pour dépréciation, pour aboutir à des frais de réinstallation estimés à la somme de 481.400 euros.

L'indemnité au titre des frais de réinstallation a pour vocation de compenser les frais supportés par le preneur évincé pour mettre en place dans ses futurs locaux des aménagements semblables et non étrangers à ceux qu'il perd.

En l'espèce, les photographies figurant au rapport montrent que les zones de vente comportent des mobiliers de présentation des produits commercialisés principalement laqués en blanc avec quelques modules en bois (caissons, étagères et meubles présentoirs) et des portants, qui ne révèlent pas un style spécifique rattachable à la marque ERIC , ni ne dénotent « *un concept* » ou « *une ambiance raffinée* », la réalisation d'aménagements sur mesure dans une boutique de prêt-à-porter, pour tenir compte de la configuration des locaux et en tirer le meilleur parti n'étant pas propre à la société locataire. Elle ne verse au demeurant aucune pièce aux débats démontrant que ses boutiques présentent toutes une même identité visuelle s'agissant notamment de leur façade, ni ne justifie en quoi elle ne trouverait pas d'aménagement équivalent lors de l'achat d'un nouveau fonds. Dès lors, il y a lieu de rejeter la demande d'indemnité au titre des frais de réinstallation formée par la société ERIC .

2.5 Sur les frais administratifs

L'expert judiciaire retient une somme de 5.000 euros au titre des frais administratifs et divers, précisant n'avoir reçu aucun devis. Cette évaluation n'est pas contestée par la société ERIC . En revanche, la bailleuse fait valoir que les frais administratifs et divers ne pourront être évalués que sur justificatifs.

S'il est exact, ainsi que le relève la bailleuse pour conclure à l'absence d'indemnisation de ce poste, que la société ERIC n'a pas produit de justificatif, il n'en demeure pas moins que cette dernière a des clients et des fournisseurs qu'elle a été tenue d'informer de son changement d'adresse, et qu'elle a dû exposer divers frais de nature juridique et administrative pour la fermeture de son fonds de commerce, de sorte que le tribunal lui allouera une indemnité de 2.000 euros de ce chef.

Le montant total des indemnités accessoires s'élève à la somme de **1.649.793 euros** (1.611.000 + 30.000 + 6.793 + 2000).

L'indemnité d'éviction totale due à la société ERIC s'élève, par conséquent, à la somme de **17.759.793 euros** (16.110.000 + 1.649.793). Il sera rappelé que par ordonnance du 21 mai 2021, le juge de la mise en état a d'ores et déjà alloué à la demanderesse, une somme provisionnelle de 7.000.000 euros à valoir sur l'indemnité d'éviction, dont elle ne conteste pas avoir reçu le versement par la bailleuse, qui sera déduite du montant de l'indemnité principale.

La société locataire ayant définitivement libéré les lieux, le ne peut plus exercer son droit légal de repentir, le et qui n'a pas contesté être également tenue de ce paiement au même titre que le CPSTI seront donc condamnés *in solidum* à payer à la société ERIC la somme de **11.759.793 euros**.

Les dispositions de l'article L.145-30 du code de commerce ne faisant pas obstacle à l'exigibilité des intérêts de retard avant la date prévue par cette disposition, l'indemnité d'éviction sera assortie des intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision en application des dispositions de l'article 1231-7 du code civil. Les intérêts seront annuellement capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil.

2.6 Sur la demande de consignation

La bailleuse sollicite la consignation des indemnités accessoires (frais de réinstallation, indemnités de emploi ou de trouble commercial) auprès de la CARPA, en l'absence de réinstallation effective de la société ERIC , 19 mois après avoir quitté les locaux loués. Elle souligne qu'en tant que caisse de sécurité sociale, elle ne peut se défaire de frais qui ne seront vraisemblablement jamais exposés, sans aucune garantie de restitution, et pour les seuls besoins de la trésorerie du preneur dont l'activité de prêt-à-porter a été affectée par la crise sanitaire.

En réplique, la société ERIC soutient qu'elle ne peut être contrainte à faire l'avance des frais pour acquérir un nouveau fonds de commerce. Elle souligne ne pas s'être réinstallée depuis 20 mois car elle n'avait pas été indemnisée. Elle fait valoir que les dispositions du statut des baux commerciaux doivent s'appliquer indistinctement, même si le bailleur est un organisme de sécurité sociale.

En l'espèce, la société ERIC a restitué les locaux à la bailleuse, le 31 mars 2020. Par ailleurs, par ordonnance du 21 mai 2021, le juge de la mise en état a alloué à la demanderesse une somme provisionnelle de 7.000.000 euros à valoir sur l'indemnité d'éviction, dont elle ne conteste pas avoir reçu le versement par la bailleuse. Le fait que la société ERIC ne s'est pas réinstallée depuis son départ des lieux, soit depuis 20 mois et ce, en dépit du versement d'une somme provisionnelle de 7.000.000 euros au cours de l'année 2021, ne démontre pas pour autant que celle-ci n'entend pas se réinstaller à proximité. De surcroît, le fait que la crise sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19 a pu impacter l'activité d'équipement de la personne de la société ERIC BOMPARD, durant les périodes de confinement, ne suffit à lui seul à établir que cette société ne serait pas en capacité de rembourser la bailleuse des sommes versées au titre des indemnités de emploi et du trouble commercial, dans l'hypothèse où elle ne se réinstallerait pas. Dès lors, le et seront déboutés de leur demande formée de ce chef.

3. Sur l'indemnité d'occupation

En application de l'article L.145-28 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 calculée d'après la valeur locative, tout en corrigeant cette dernière de tous éléments d'appréciation.

Partant de la valeur locative en renouvellement qu'il estime à la somme de 1.163.500 euros, l'expert judiciaire pratique un abattement et retient une indemnité d'occupation de 1.047.150 euros pour la période allant du 1er octobre 2018 au 31 mars 2020.

La société ERIC ne conteste pas la valeur locative en renouvellement de 1.163.500 euros retenue par l'expert judiciaire mais conteste le coefficient d'abattement pour précarité de 10% pratiqué par ce dernier, sollicitant un abattement de 15%, en exposant que cette éviction frappe le magasin situé sur l'avenue vitrine des Champs-Élysées, que le refus de renouvellement lui a interdit la moindre initiative pour maintenir la pérennité de son exploitation et qu'il a entraîné la démotivation du personnel dont les perspectives d'évolution ont été restreintes. Elle sollicite une fixation de l'indemnité d'occupation à la somme annuelle hors taxes de 988.975 euros arrondie à 989.000 euros. Elle s'oppose à toute indexation de l'indemnité d'occupation relevant que l'indice du coût de la construction ne s'appliquait pas au bail expiré.

En réplique, la bailleuse conteste tout abattement pour précarité faisant valoir que le preneur a fait le choix de restituer les clefs au 31 mars 2020 et a pu ainsi organiser son départ, que s'agissant d'un magasin appartenant à une chaîne de magasins de prêt-à-porter, l'éviction n'a pas fortement perturbé l'approvisionnement et l'activité, que le

preneur n'avait pas à envisager de gros investissements puisque le magasin avait été rénové lors de l'entrée dans les lieux. Elle souligne que la procédure ne présente pas une longueur inhabituelle et que pour sa part, elle ne s'est rendue coupable d'aucune attitude dilatoire. Elle sollicite la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.624.500 euros hors taxes et hors charges (180,50 m²B x 9000) dont elle demande en outre, l'indexation annuelle en fonction de l'évolution de l'indice du Coût de la Construction, prévue au bail.

Ainsi que le rappelle à juste titre l'expert judiciaire en réponse aux dires des parties, le fait que le preneur ait fait le choix de quitter les locaux avant de percevoir l'indemnité d'éviction ne remet pas en cause le caractère précaire de l'occupation. Dès lors que la délivrance d'un refus de renouvellement du bail a fragilisé le titre d'occupation de la société ERIC , faisant obstacle à la mise en œuvre de mesures propres à favoriser à long terme la commercialité de son fonds situé sur l'avenue des Champs-Élysées, qui constitue une vitrine internationale pour toute entreprise disposant d'une adresse commerciale sur cette avenue, le tribunal retiendra un abattement pour précarité d'usage de 10%.

L'indemnité d'occupation due par la société ERIC à compter du 1^{er} octobre 2018 jusqu'au 31 mars 2021, date de libération effective des locaux est ainsi fixée à la somme annuelle de **1.127.700 euros** [1.253.000 x 0,90] et produira intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décisions, par application des dispositions de l'article 1231-7 du code civil. Les intérêts seront annuellement capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil.

Le tribunal accueillera la demande de la bailleresse du chef de l'indexation et dira que l'indemnité d'occupation doit être annuellement indexée, dans les termes de l'article 6.4-INDEXATION du bail expiré, tel que modifié par le protocole d'accord transactionnel du 24 mai 2016 valant avenant n°1 .

4. Sur la compensation

Le , d'une part, et la société ERIC , d'autre part, 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 à hauteur de la somme la plus faible, en tenant compte de la somme provisionnelle de 7.000.000 euros d'ores et déjà versée à la société ERIC

5. Sur les autres demandes

L'instance et l'expertise ayant eu pour cause le refus de renouvellement opposé par la aux droits de laquelle vient à présent le , il appartient au et à d'en supporter *in solidum* les dépens, en ce compris le coût de l'expertise ordonnée par le juge de la mise en état.

Le et seront de même condamnés *in solidum* à payer à la société ERIC la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, l'exécution provisoire du jugement sera ordonnée en toutes ses dispositions.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare irrecevables les demandes formées par la société ERIC à l'égard de la

Fixe à la somme globale de 17.759.793 euros le montant de l'indemnité d'éviction, due par le

décompose l'indemnité principale : 16.110.000 euros à la société ERIC, qui se
- indemnités accessoires :
1.611.000 euros pour les frais de emploi,
30.000 euros pour le trouble commercial,
6.793 euros pour les frais de déménagement,
2000 euros pour les frais administratifs et divers,

Condamne *in solidum* le

après déduction de la somme provisionnelle de 7.000.000 euros, à payer à la société ERIC, la somme de 11.759.793 euros avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision en application des dispositions de l'article 1231-7 du code civil, et dit que ces intérêts seront annuellement capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

Déboute le

de leur demande de consignation des sommes allouées au titre des indemnités de emploi et du trouble commercial,

Dit que la société ERIC est redevable à l'égard du

d'une indemnité d'occupation à compter du 1^{er} octobre 2018 et jusqu'au 30 mars 2020, date de la libération des lieux,

Fixe à la somme annuelle de 1.127.700 euros, hors charges et hors taxes, le montant de cette indemnité, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision, et dit que ces intérêts seront annuellement capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

Dit que cette indemnité d'occupation sera indexée automatiquement le 1^{er} octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} octobre 2019, en fonction de l'évolution de l'indice du Coût de la Construction, l'indice de base pour la première indexation étant celui du 2ème trimestre 2018 (1699) et l'indice de référence celui du 2ème trimestre 2019 (1746) et pour les indexations suivantes, l'indice de base étant l'indice de référence de l'indexation précédente et l'indice de référence étant l'indice du même trimestre de l'année suivante,

Dit que la compensation s'opère de plein droit entre les créances réciproques du
part, et de la société ERIC, d'autre part,

Condamne le

frais d'expertise judiciaire, *in solidum* aux dépens, en ce inclus les

Condamne le

somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à payer à la société ERIC la

Ordonne l'exécution provisoire du jugement,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires.

Fait et jugé à Paris le 16 juin 2022

Le Greffier
Robin LECORNU

Le Président
Pascale COMPAGNIE