

Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - Chambre 7, 3 octobre 2019, 17/02133

Synthèse

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro affaire : 17/02133

Dispositif : Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Président : M. Hervé LOCU

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/5fda11fbd516d35521ba2662>

Texte

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 7

ARRÊT DU 3 OCTOBRE 2019

(n° /2019 , 18 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/02133 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B2RCI

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Septembre 2016 - Juge de l'expropriation de PARIS - RG n° 1600191

APPELANT

Monsieur [S] [S] [Y]

né le [Date naissance 1] 1946 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Jocelyne GOMEZ VARONA, avocat au barreau de PARIS, toque : D1534

INTIMÉS

Commune VILLE DE PARIS

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Stéphane DESFORGES de la SELARL LE SOURD DESFORGES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0131

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE DE FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DE PARIS

Service local du domaine de Paris

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représenté par M. [R] en vertu d'un pouvoir général

Monsieur [X] [Q]

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représenté par Me Géraldine FAVIER de l'AARPI GRAPHENE AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0308

Madame [J] [Q]

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentée par Me Géraldine FAVIER de l'AARPI GRAPHENE AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0308

Société A&MB

N° SIRET : 415 026 657

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentée par Me Géraldine FAVIER de l'AARPI GRAPHENE AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : C0308

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 18 avril 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Hervé LOCU, président

Mme Marie-José BOU, Conseillère

Mme Valérie MORLET, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par M. Hervé LOCU dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière lors des débats : Mme Isabelle THOMAS

ARRÊT :

- contradictoire

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

- signé par Hervé LOCU, président et par Sarah-Lisa GILBERT, greffière présente lors du prononcé.

Exposé :

La Ville de Paris a acquis, par voie de préemption et par acte notarié du 12 septembre 1990, les immeubles situés [Adresse 4], dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat. La Ville de Paris prévoit de réaliser, à l'emplacement de l'emprise de ces immeubles et après démolition, un programme de 33 logements sociaux, nécessitant l'éviction de différents locataires et occupants.

Au [Adresse 4], M. [S] [Y] est locataire d'un terrain de 130 m² aux termes d'un renouvellement de bail consenti par l'ancienne propriétaire à compter du 1er janvier 1989 moyennant un loyer annuel de 6 285,56 euros. Il a fait édifier des constructions pour une surface utile totale de 207 m². M. et

Mme [Q] occupent la partie supérieure du local à usage d'habitation et la SARL A et MB [J] et [X] [Q] les locaux commerciaux.

Faute d'accord sur l'indemnisation, M. [S] [Y], par mémoire enregistré au greffe le 29 décembre 2015, a saisi le juge de l'expropriation de Paris.

Après transport sur les lieux le 06 avril 2016, par jugement du 22 septembre 2016, celui-ci a :

- déclaré l'exception d'incompétence irrecevable ;
- dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer ;
- fixé à la date du jugement l'indemnité due par la Ville de Paris à M. [S] [Y] à la somme de 146 500 euros se décomposant comme suit :
 - 132 270 euros au titre de l'indemnité principale ;
- [13 227 euros de loyers 'demi-bruts' x 10 annuités]
- 14 227 euros au titre du emploi ;
- débouté M. [S] [Y] de toutes ses autres demandes ;
- condamné la Ville de Paris à verser à M. [S] [Y] la somme de 3 000 euros au titre des frais exposés non compris dans les dépens ;
- condamné la Ville de Paris aux dépens ;

M. [S] [Y] a interjeté appel de cette décision le 27 janvier 2017.

Parallèlement, une procédure d'expulsion est en cours ayant donné lieu à un jugement du 31 mai 2018. M. [Y] et la SARL A et MB [J] et [X] [Q], Monsieur [X] [Q] et Madame [J] [Q] ont interjeté appel de ce jugement, cette procédure étant enrôlée sous le numéro 18/14597.

Le 17 juin 2018, la SARL A et MB [J] et [X] [Q], Monsieur [X] [Q] et Madame [J] [Q] et le 02 juillet 2018, M. [Y], ont saisi le premier président de la Cour d'appel de Paris d'une demande de suspension de l'exécution provisoire du jugement du 31 mai 2018 (relatif à l'expulsion). Par une ordonnance le 10 août 2018, cette demande a été rejetée .M. [Y] a formé un pourvoi en cassation contre cette ordonnance.

Par un arrêt du 21 février 2019, la Cour d'appel de Paris a :

- débouté M. [Y] et la société SARL A&MB et les époux [Q] de leur demande de jonction de la procédure enrôlée sous le numéro 17/02133 avec la procédure enrôlée sous le numéro 18/14597 ;
- sursis à statuer sur les prétentions et moyens des parties ;

- renvoyé l'examen de l'affaire à l'audience collégiale du 18 avril 2019.

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

- déposées au greffe, par M. [S] [Y], respectivement le 26 avril 2017, notifiées le 31 mai 2017 (AR du 08 juin 2017), le 16 février 2018, notifiées le 16 février 2018 (AR des 20 et 22 février 2017), le 25 mai 2018 notifiées le 25 mai 2018 (AR du 01er juin 2018), le 14 novembre 2018 notifiées le 14 novembre 2018 (AR du 19 novembre 2018) et le 28 mars 2019, notifiées le 29 mars 2019 (AR du 02 avril 2019) aux termes desquelles il demande à la cour :

- de le recevoir en ses écritures, fins et conclusions et le déclarer bien-fondé ;

- de déclarer recevable l'ensemble de ses conclusions dès lors que ses prétentions ne sont pas nouvelles et tendent aux mêmes fins, à savoir la réparation de son préjudice ;

- d'infirmen le jugement dont appel ; statuant à nouveau, de :

- condamner la ville de Paris à l'indemniser au titre de la perte de son droit au bail , mais également de la perte de son immeuble ;

- au titre de la valeur du droit au bail, de condamner la Ville de Paris à lui régler une indemnité principale de 132 270 euros ainsi qu'une indemnité accessoire de 14 227 euros ; - au titre de la valeur des constructions, condamner la Ville de Paris à lui régler une indemnité principale de 766 242 euros, sur la base de la plus-value apportée par ses constructions, ainsi qu'à une indemnité accessoire de 77 624,20 euros, faute pour la ville de Paris d'avoir procédé à l'option offerte par l'article 555 du code civil ;

- pour le cas où la Cour estimerait insuffisants les éléments financiers versés par l'appelant sur la valeur des biens immobiliers, obtenus sur les sites officiels, et à défaut d'éléments fournis par la Ville et le Commissaire du gouvernement, d'ordonner, aux frais de la Ville de Paris, une expertise et commettre pour y procéder l'expert qu'il lui plaira avec mission classique de déterminer l'indemnisation à lui revenir et correspondant à la perte du droit au bail ainsi qu'à la perte des constructions lui appartenant ;

- de déclarer qu'il ne lui appartient pas de reloger les différents locataires ;

- de débouter la SARL A&MB ainsi que les époux [Q] de leur demande de condamnation solidaire à son égard à leur verser une indemnité d'éviction et, subsidiairement, condamner la Ville de Paris à le garantir de toute indemnisation qui pourrait leur être allouée du fait de l'éviction ;

- de condamner la ville de Paris à lui restituer la somme de 1 920,86 euros au titre du dépôt de garantie versé ;

- de condamner la Ville de Paris à lui verser la somme de 30 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens qui pourront directement être recouverts par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;
- adressées au greffe, par la Ville de Paris, intimée, respectivement le 31 juillet 2017, notifiées le 1er août 2017 (AR du 08 août 2017) et le 14 juin 2018, notifiées le 19 juin 2018 (AR du 28 juin 2018), aux termes desquelles elle demande à la cour de :
 - constater que l'instance n'a pas été interrompue par le décès de M. [W] [E] et de donner acte de leur intervention volontaire à ses héritiers ;
 - de déclarer irrecevables car tardifs les pièces et moyens nouveaux produits au delà du délai de trois mois suivants l'appel ;
 - constater que l'exception de fin de non-recevoir soulevée par l'appelant est une exception d'incompétence irrecevable, faute de faire connaître devant quelle juridiction il est demandé que l'affaire soit portée ;
 - subsidiairement, pour le cas où l'exception d'incompétence serait jugée recevable, dire que compte tenu de la nature du bail dont bénéficie M. [S] [Y], la juridiction de l'expropriation est compétente pour fixer l'indemnité d'éviction ;
 - sur le fond, rejeter les demandes ayant trait à des tierces parties et faire droit à la valorisation du préjudice tel que fixé par le juge de première instance, à savoir 146 500 euros toutes causes de préjudices confondues ;
 - dire qu'il n'y a lieu à expertise ;
 - condamner l'appelant à l'indemniser à hauteur de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- adressées au greffe, par le commissaire du gouvernement, le 20 juillet 2017, notifiées le 26 juillet 2017 (AR du 31 juillet 2017), aux termes desquelles il demande, à la cour de confirmer le jugement dont appel ;
- adressées au greffe, par M. et Mme [Q] et la société A&MB, agissant en tierce opposition, le 08 février 2018, et le 14 novembre 2018 notifiées le 14 novembre 2018 (AR du 19 novembre 2018) aux termes desquelles ils demandent à la cour :
 - de les dire et juger recevables et biens fondés en toutes leurs demandes, fins et conclusions ;
 - d'infirmes le jugement rendu le 22 septembre 2016 ; statuant à nouveau :
 - à titre principal :
 - de prononcer la jonction de la présente procédure avec la procédure pendante devant la CA de

Paris enrôlée sous le n°18/14597 ;

- de condamner la Ville de Paris à les reloger ;
- à titre subsidiaire :
- de dire et juger qu'ils ont droit au paiement d'une indemnité d'éviction ;
- de condamner solidairement la Ville de Paris et M. [Y] à leur payer l'indemnité d'éviction ;
- de désigner tel expert qu'il conviendra avec mission usuelle pour la fixation du quantum des indemnités d'éviction ;
- à titre infiniment subsidiaire :
- de déterminer comme suit l'indemnité à leur revenir pour un total de 125 000 euros à parfaire soit :
- 85 000 euros au titre de l'indemnité principale ;
- 40 150 euros au titre des indemnités accessoires ;
- de dire que toutes les sommes qui leur sont dues devront être affectées au taux légal, conformément aux dispositions de l'article 1231-6 du Code civil, outre l'anatocisme conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil ;
- de condamner la ville de Paris et M. [Y] solidairement au paiement d'une somme de 7 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Motifs de l'arrêt :

M. [S] [Y] fait valoir que :

- l'ensemble des demandes formées dans les conclusions d'appel et conclusions récapitulatives successives sont recevables, car elles tendent aux mêmes fins, à savoir la réparation de son préjudice, et ne sont pas nouvelles ;
- il entend invoquer un défaut de pouvoirs du juge de l'expropriation et non une exception d'incompétence ; il est uniquement locataire des terrains sur lesquels ont été édifiées des constructions dont il est propriétaire ce qui exclut l'application de l'article L.213-10 du code de l'urbanisme concernant les seuls preneurs de biens ruraux, les locataires ou occupants de locaux à usage d'habitation et les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal ; en effet, à défaut d'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un immeuble à usage agricole, les locations qui lui ont été consenties ne relèvent ni du régime des baux commerciaux, ni de celui des baux ruraux ; le bail qui lui a été consenti lui confère un droit réel pouvant être hypothéqué ; il s'agit d'un droit de superficie dont le principe général est reconnu par l'article 553 du code civil

permettant de dissocier le droit de propriété sur le sol et celui sur les constructions ; le bail constitue un bail de droit commun conférant un véritable droit réel ;

- le défaut de pouvoirs du juge de l'expropriation ne constitue pas une exception de procédure, puisque le litige relève bien de la compétence materiae du TGI de Paris mais aucunement du juge de l'expropriation ; il est une fin de non-recevoir ; il est donc valablement invoqué que la juridiction de l'expropriation n'a pas le pouvoir de statuer sur la demande d'indemnisation formée par la Ville de Paris sur le fondement de l'article L 213-10 du code de l'urbanisme qui n'est pas applicable en l'espèce ce d'autant que pour l'éviction du locataire des terrains voisins, sis [Adresse 5], la ville de Paris a, en 2002, recouru aux dispositions du droit commun ; c'est donc manifestement pour tenter d'échapper à l'indemnisation des sous locataires de M. [Y] que la Ville de Paris a choisi de mettre un terme aux locations, non pas dans le cadre d'un refus de renouvellement de bail, mais dans le cadre du droit de l'expropriation ; en tout état de cause, quelle que soit la qualification juridique des baux existants, l'indemnisation des constructions est de droit, en sus de l'indemnisation pour la perte du droit au bail ;

- la location du terrain résulte d'un bail conclu le 31 décembre 1997 ; à l'expiration de celui-ci, le 31 décembre 1997, la ville de Paris n'a pas renouvelé le bail, ni fait application des clauses de nivellement ou d'accession des constructions et nonobstant la procédure d'appel et perçoit les loyers ;

- les constructions édifiées, en parfait état d'entretien, sont louées soit à usage d'habitation, soit à usage professionnel ; les revenus locatifs constituent un indispensable complément de ses ressources, à savoir une pension de retraite de 800 euros par mois ; par courrier du 25 avril 2017, il a notifié à ses locataires la copie du jugement d'éviction rendu en première instance ;

- le jugement de première instance doit être infirmé en ce qu'il méconnaît le principe de la réparation intégrale ; en effet, la réparation intégrale impose l'indemnisation de la perte du droit au bail et l'indemnisation de la perte des biens immobiliers ;

- or l'indemnité au titre du droit au bail est insuffisante, fixée en équité, méconnaissant ainsi l'article L 321-1 du code de l'expropriation prévoyant la réparation intégrale du préjudice ;

- or l'indemnisation est incomplète en ce qu'elle omet l'indemnisation des constructions édifiées sur le terrain ; en effet, il ressort de la jurisprudence que la résiliation anticipée du bail, quelle que soit sa nature, du fait de l'expropriation, ne peut priver le locataire de son droit à indemnité pour des constructions, dès lors que la clause d'accession ne prévoyait qu'elle ne jouerait qu'en fin de bail ; par ailleurs, la cause de nivellement permettant au bailleur d'opter pour une démolition des constructions en fin de bail ne peut jouer lorsque le bail est résilié dans le cadre d'une expropriation ; en l'espèce, le bail comporte une clause d'accession ou de nivellement ; or, l'accession ne jouant qu'en fin de bail, la mise en oeuvre, pendant le bail, de la procédure d'éviction prévue par l'article L 213-10 du code de l'urbanisme n'emporte pas accession des constructions au profit de la ville de Paris, d'autant qu'à compter du 1er janvier 1998, un nouveau bail est né pour une durée indéterminée conformément à l'article 1738 du Code civil ; dès lors, nonobstant la clause d'accession ou de nivellement, la valeur des constructions lui appartenant et dont il est évincé doivent être indemnisées ; de plus, la jurisprudence établit que celui qui a bâti

sur le fonds d'autrui avec l'autorisation de ce dernier doit être considéré de bonne foi ; l'indemnité versée est alors équivalente à la plus-value apportée par les constructions ou à la valeur actuelle des constructions ; dans la mesure où la Ville de Paris n'a pas exercé son choix antérieurement à la présente instance, le juge du fond doit retenir la demande formée par le constructeur, dès lors qu'elle correspond à l'une des deux options légales (Cass.civ.3ème, 17 juillet 1996, n°94-14669) ; à cet égard, il est sollicité de fixer une indemnité équivalente à la plus-value apportée par les constructions soit 766 242 euros [1 520 242 euros - 754 000 euros] ;

- en conséquence le jugement entrepris, ayant limité l'indemnisation à la somme de 146 500 euros sur la base de la valeur du droit au bail, sera infirmé et l'indemnisation sera fixée à hauteur de la somme totale de 990 363,20 euros se décomposant comme suit :

- 146 497 euros au titre de la perte du droit au bail soit :

- 132 270 euros au titre de l'indemnité principale ;

- 14 227 euros au titre du emploi ;

- 843 866,20 euros au titre de la perte des constructions soit ;

- 766 242 euros au titre de l'indemnité principale ;

- 77 624 euros au titre du emploi ;

- toutefois, en l'état des pièces du dossier, les éléments peuvent paraître insuffisants et justifier qu'un expert judiciaire immobilier soit désigné, à la charge de la Ville de Paris, afin qu'il détermine la valeur du droit au bail et la valeur des constructions afin d'évaluer les indemnités à lui revenir ;

- concernant le relogement ou l'éventuelle indemnisation des sous locataires par la ville de Paris :

- la Ville de Paris ne saurait tenter de s'affranchir de son obligation légale de relogement au motif que les occupants seraient sans droit vis-à-vis d'elle ; l'occupation des lieux est opposable à la Ville de Paris, dès lors qu'elle a été informée des sous-locations consenties, qu'il n'avait aucune obligation de notification au bailleur des nouveaux contrats de location et que les articles L.314-1 et suivants ne comportent aucune exclusion liée à l'usage des lieux ; en conséquence, il ne lui appartient pas de reloger les différents locataires, ni de prendre à sa charge toute éventuelle indemnisation à ce titre ;

- la société A&MB et les époux [Q] seront déboutés de leur demande de condamnation solidaire à son égard de les indemniser, à défaut de toute obligation indemnitaire à sa charge ; en effet, la résiliation du bail principal entraîne de plein droit celle de la sous-location, sans droit à indemnisation du sous-locataire à défaut de responsabilité du locataire principal dans la résiliation ; en l'espèce, la perte de la chose/de la location correspond à un cas fortuit et ne saurait ouvrir droit à dédommagement pour les occupants conformément à l'article 1722 du Code civil ;

- la Ville de Paris doit garantir M. [Y] des éventuelles indemnités à verser à ses sous-locataires, en sus de l'indemnité lui revenant conformément à une jurisprudence constante ;
- conformément aux dispositions contractuelles, la somme versée à titre de dépôt de garantie (1 920, 86 euros) lui sera remboursée ;

La Ville de Paris répond que :

- la demande de M. [S] [Y] au titre du 'défaut de pouvoir du juge de l'expropriation, et non d'incompétence' doit être requalifiée en retenant qu'il s'agit d'une exception de procédure au sens de l'article 73 du code de procédure civile ; M. [S] [Y] soutient à tort qu'il s'agit d'une fin de non-recevoir définie par l'article 122 du code de procédure civile , puisqu'il n'est pas contesté que la Ville de Paris est propriétaire de la parcelle litigieuse et bien fondée à faire fixer les indemnités d'éviction des appelants titulaires du bail ; M. [Y] conteste en réalité la compétence du juge de l'expropriation désignée par l'article L.231-10 du code de l'urbanisme au motif que le bail dont il bénéficie ne serait pas énoncé dans cette disposition ; il s'agit en conséquence d'une exception d'incompétence irrecevable faute de désigner la juridiction dont la compétence est revendiquée comme l'exige l'article 75 du code de procédure civile ;

- en tout état de cause, si le bail dont bénéficie M. [Y] n'était pas un bail commercial, il ne serait pas susceptible de bénéficier d'une indemnité d'éviction ; l'acte produit par M. [Y] fait état d'un bail conclu pour trois, six ou neuf années, avec pour destination l'utilisation du 'terrain, plus particulièrement la construction lui appartenant pour partie à l'usage d'habitation, l'autre partie à l'usage commercial, artisanal ou professionnel' ; une telle description correspond aux caractéristiques d'un bail mixte commercial et d'habitation rendant applicable l'article L.213-10 du code de l'urbanisme ; M. [Y] n'apporte aucun élément de preuve pour soutenir l'affirmation selon laquelle leur droit serait un 'droit de superficie' ;

- la valorisation invoquée par M. [Y] correspond à la valeur vénale des constructions alors même que le bail prévoit expressément qu'elles seront acquises au bailleur par voie d'accession en fin de bail ou, même, pourront à la demande du bailleur être démolies ;

- la demande relative au relogement des différents locataires est irrecevable et mal fondée , puisqu'il n'a pas qualité pour solliciter le relogement de tierces personnes ; sur le fond, les occupants sont sans droit à son égard dès lors que leur occupation ne lui a pas été notifiée et que le bail prévoit une utilisation exclusivement 'à usage de tout commerce ou industrie' et non d'habitation ;

- la demande d'expertise n'est fondée ni sur le plan des principes généraux selon lesquels 'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve' (art.146 du code de procédure civile), ni sur le plan du droit de l'expropriation dans le cadre duquel l'expertise n'est admise que pour 'déterminer la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation' (art.R.322-1 du code de l'expropriation) ;

Le commissaire du gouvernement observe que :

- les constructions s'apparentent à des éléments corporels d'un fonds de commerce ; à défaut de propriété des sols, il y a lieu d'estimer la valeur du bien par rapport aux revenus qu'ils génèrent et non par rapport aux valeurs vénales des immeubles du secteur ;
- les biens sont vétustes, relativement rares pour les locaux de stockage et les points de comparaison sont aléatoires ;
- la capitalisation de 10 années de loyer représente une allocation équitable, fondée sur les éléments objectifs du contrat ;

La société A&B et Monsieur et Madame [Q] font valoir que :

- leur tierce-opposition est recevable dans les conditions prévues par les articles 582 et 583 du code de procédure civile ;
- il convient de joindre la procédure avec celle pendante devant la cour d'appel de Paris aux fins d'expulsion de tous les occupants ; en outre, aucune des parties n'a jugé opportun et utile de les appeler à la cause alors même que ces procédures leur étaient directement applicables ;
- la Ville de Paris est tenue de les reloger conformément aux articles L 213-10, L 314-1, L 314-2 et L 314-6 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence ; en outre, la Ville de Paris ne saurait s'affranchir de cette obligation légale au motif que les occupants seraient sans droit vis-à-vis d'elle alors que leur occupation est connue par elle depuis 2002 et qu'elle est donc parfaitement opposable ;
- si la Ville de Paris n'est pas en mesure de proposer un relogement, ou si les offres de relogement ne leur conviennent pas, il est demandé :
- à titre principal, d'ordonner une expertise afin de fixer l'indemnité d'éviction ;
- à titre subsidiaire, de fixer l'indemnité d'éviction à la somme totale de 125 000 euros se décomposant comme suit :
- 85 000 euros au titre de l'indemnité principale ;
- 5 750 euros au titre du emploi ;
- 7 700 euros au titre des frais de déménagement ;
- 15 000 euros au titre de l'indemnité pour trouble commercial ;
- 10 000 euros au titre de l'indemnité pour changement d'adresse ;
- 1 700 euros au titre de l'indemnité pour double loyer ;

SUR CE

- sur les demandes de jonction

La cour a déjà statué par arrêt 21 février 2019

- sur la recevabilité des conclusions

Aux termes de l'article R311-26 du code de l'expropriation créé par décret N°2014-1635 du 26 décembre 2014, l'appel étant du 27 janvier 2017, à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

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

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

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

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

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

En l'espèce les conclusions de M. [Y] du 26 avril 2017 notifiées le 31 mai 2017 (AR du 8 juin 2017), de la ville de Paris du 31 juillet 2017 et du commissaire du gouvernement du 20 juillet 2017 déposées dans les délais légaux sont recevables.

Monsieur [Y] a également déposé au greffe des conclusions le 16 février 2018, le 25 mai 2018, le 14 novembre 2018, et le 29 mars 2019. La Ville de Paris dans ses conclusions du 19 juin 2018, dans son mémoire d'irrecevabilité, s'agissant d'une exception de procédure pour non respect de l'article R 311-26 du code de l'expropriation demande de déclarer irrecevables, comme tardifs les pièces et moyens nouveaux produits au-delà du délai de 3 mois suivant l'appel.

Les conclusions de Monsieur [Y] du 26 avril 2017 évoquent :

'le défaut de pouvoir du juge de l'expropriation

'les biens dont il est évincé

'l'indemnité de résiliation des baux et des constructions sur le droit commun (article 555 du Code civil)

'à titre subsidiaire, l'indemnisation selon le droit d'exception de l'expropriation

'le remboursement du dépôt de garantie.

Le bordereau de pièces annexées comporte les pièces communiquées en première instance numéro 1 à numéro 12 et les pièces complémentaires numéro 14 à numéro 18.

Les conclusions hors délai de Monsieur [Y] du 16 février 2018 ne contiennent donc pas de demandes nouvelles et les pièces complémentaires N°19 à N°22 en appui des demandes initiales, du 25 mai 2018 ne contiennent pas de demandes nouvelles ; les pièces complémentaires N°23 à N°27 en appui des demandes initiales et du 14 novembre 2018 ne contiennent pas de demandes nouvelles et les pièces complémentaires N°28 à N°30 en appui des demandes initiales, du 29 mars 2019 ne contiennent pas de demandes nouvelles et une pièce N°37 constituée d'un mémoire de M. [Y] déposé à la cour de cassation en appui des demandes initiales ; il s'agit donc de conclusions de pure réplique avec production de pièces en appui des demandes initiales et qui sont donc recevables.

Monsieur et Madame [Q] et la société A & MB, agissant en tierce-opposition, ont adressé au greffe des conclusions le 8 février 2018 et le 14 novembre 2018; la tierce-opposition n' étant pas contestée, ces conclusions sont recevables.

-Sur le défaut de pouvoir du juge de l'expropriation soulevée par M. [S] [Y]

Devant le premier juge, Monsieur [Y] a rappelé les dispositions de l'article L2 13-10 du code de l'urbanisme, dont il a prétendu l'inapplicabilité au motif qu'il est uniquement le locataire d'un terrain sur lequel ont été édifiées des constructions dont il est propriétaire.

Le premier juge a considéré qu'en réalité Monsieur [Y] conteste la compétence du juge de l'expropriation désigné par cet article, au motif que le bail dont il bénéficie ne serait pas énoncé dans cette dispositions et qu'en conséquence que l'exception de procédure soulevée doit être qualifiée d'exception d'incompétence.

En application de l'article 75 du code de procédure civile, il a considéré que l'indication de la juridiction compétente ne figurant ni dans les motifs, ni dans le dispositif des conclusions du défendeur, il y avait lieu de la qualifier d' exception d'incompétence ; il l'a déclaré irrecevable , l'indication de la juridiction compétente ne figurant ni dans les motifs, ni dans les conclusions du défendeur.

En appel, Monsieur [Y] soulève le même moyen, tandis que la Ville de Paris demande la confirmation.

Monsieur [Y] indique que les conditions de l'article L213-10 du code de l'urbanisme ne sont pas réunies, qu'il est titulaire d'un bail civil de droit commun et qu'en conséquence il a bien évoqué

un défaut de pouvoir du juge de l'expropriation et non une exception d'incompétence.

L'article L213-10 du code de l'urbanisme dispose, que nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs des biens ruraux, les locataires occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situé dans un bien acquis par la voie de la préemption (') ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation extérieure de démolition de ses locaux. Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie de ces locaux ; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations prévues aux articles L314'1 et suivants.

Nonobstant toute disposition ou stipulations contraires, ils peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celui-ci, qui ne peut s'y opposer ni réclamer une indemnité à ce titre, est tenu de leur verser les indemnités auxquelles ils peuvent prétendre, (').

En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

L'article 122 du code de procédure civile définit la fin de non-recevoir comme tout moyen qui tend à faire déclarer irrecevables sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

En l'espèce, Monsieur [Y] soutient que les conditions donnant pouvoir juridictionnel à la juridiction d'expropriation, limitativement énumérées par l'article L213'10 du code de l'urbanisme ne sont pas réunies.

Cependant l'article R311-29 du code de l'expropriation dispose que sous réserve des dispositions de la présente section et des articles R311-19 et R311-22 et R 312-2 applicable à la procédure d'appel, la procédure devant la cour d'appel statuant en matière d'expropriation est régie par les dispositions du titre 6 du livre II du code de procédure civile.

Or , aux termes de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif. La cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif ; en l'espèce, M. [Y] ne reprend pas dans le dispositif de ses conclusions, le défaut de pouvoir du juge de l'expropriation.

En conséquence le jugement sera confirmé, la cour n'étant pas saisie de cette demande.

- sur le sursis à statuer.

M. [Y] ne reprend pas en appel sa demande de sursis à statuer dans l'attente de la décision définitive sur la qualification de la location conclue.

Le jugement sera donc confirmé sur le rejet de cette demande.

- sur le fond

A localisation et descriptif

La Ville de Paris a acquis par voie de préemption, le 12 novembre 1990, la parcelle cadastrée AC'[Cadastre 1], d'une surface de 1356 m², construite de 31 locaux, à usage mixte, professionnel et d'habitation, située au [Adresse 4].

Le [Adresse 4] est situé sur cette parcelle cadastrée [Cadastre 1] qui comprend un ensemble d'immeubles.

La rue [Adresse 4] est un axe secondaire situé au nord-est du [Localité 5], dans le quartier dit « du [Localité 6] » ; la circulation routière est en sens unique, de la rue Sibuet vers l'avenue du Docteur [L] [P] et la voie comporte majoritairement des immeubles d'habitation possédant peu de commerce.

La desserte de cette voie s'effectue par la ligne 6 du métro station « [Établissement 1] » à 322 m, station « [Établissement 2] » à 365 m, la ligne 64 du bus RATP et l'accès routier par les portes de [Localité 7] et [Localité 8]/boulevard périphérique/autoroute.

L'ensemble du 6 à [Adresse 4] est situé en zone UG, dans un secteur de déficit en logement social d'incitation à la mixité habitat/emploi.

Le bâtiment est édifié d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant des locaux d'activité en rez-de-chaussée et un logement premier.

Les surfaces sont occupées par la société A & MB.

L'ensemble présente un aspect défraîchi, vétuste mais salubre.

B sur la qualification du bail

Le premier juge a retenu que Monsieur [Y] est titulaire d'un bail commercial, portant sur un terrain de 130 m², comprenant une construction.

Monsieur [Y] indique qu'en réalité il est titulaire d'un bail civil de droit commun soumis aux dispositions des articles 1709 et suivants du Code civil ; que dès lors, si la Ville de Paris entendait obtenir son éviction, elle aurait dû mettre en 'uvre une procédure civile de résiliation de droit commun, ainsi qu'elle l'a fait pour les autres immeubles occupant la même parcelle ; qu'en outre, ayant été laissé en possession depuis le 1er janvier 1998, il est titulaire d'un bail à durée indéterminée, dans lequel ne figure pas la clause de nivellement, si bien qu'il peut demander à être indemnisé de la perte de construction.

Il ressort des pièces versées aux débats, que la situation juridique complexe est la suivante:

- la Ville de Paris a acquis par voie de préemption, le 12 septembre 1990, la parcelle cadastrée AC'[Cadastre 1], d'une surface de 1356 m² construite, de 31 locaux, à usage professionnel

d'habitation, située du [Adresse 4] (pièce numéro 11).

-cette parcelle, initialement un terrain nu, a été donnée à bail par le propriétaire, dans les années 40 et 50, à plusieurs preneurs, contractuellement chargés d'exploiter le terrain, d'y édifier des constructions et de développer les activités génératrices de revenus.

-les baux initiaux sont des baux commerciaux de 9 ans renouvelables, régis par les dispositions du décret du 30 septembre 1953 ; ils comprennent tous une obligation d'arasement des constructions édifiées par le preneur (clause de nivellement) , lorsque le bailleur prendrait la décision de ne pas reconduire le bail.

-la Ville de Paris, propriétaire du sol, a entrepris l'éviction des occupants afin de s'assurer la maîtrise complète de ces parcelles.

-La Ville de Paris est propriétaire du sol et l'a donné à bail à quatre preneurs principaux (Messieurs [J], [Y], [I], Monsieur et Madame [E]) ; ces derniers disposent de construction en surface et donnent même ces locaux, auprès d'occupants ayant le statut de sous-locataire ; ceux-ci exercent une activité commerciale, artisanale, libérale ou bien simplement sont occupants d'un logement d'habitation.

-le contrat initial a été conclu en 1946, entre les parents de Monsieur [Y] et la propriétaire de la parcelle, Madame [S] (pièces N°2 et N°3) ; le bail a été renouvelé depuis, le bailleur étant depuis 1990 la Ville de Paris.

-si Monsieur [Y] ne verse pas le bail lui-même et conteste la qualification de bail commercial en demandant de retenir la qualification de bail de droit commun, il ressort d'un acte qualifié de « renouvellement de bail » (pièce numéro 4) que celui-ci est conclu : « pour une durée de 3,6 ou 9 années entières et consécutives, commençant à courir le 1er janvier 1989 pour expirer à pareille époque des années 1992, 1995 et 1998 au choix seul du preneur », soit avant la préemption.

Le bail a pour destination : « le preneur déclare utiliser le terrain, et plus particulièrement la construction lui appartenant pour partie à usage d'habitation, l'autre partie à usage commercial, artisanal ou professionnel ».

Ce bail dans la rubrique construction prévoit que ' Il (M. [Y]) aura la faculté d'édifier sur le terrain, après avoir satisfait et obtenu les autorisations préfectorales et d'urbanisme, toutes les constructions qu'il jugera convenables ...'

' les constructions resteront la propriété du preneur qui, à la fin du bail resteront acquises au bailleur par voie d'accession ou à sa demande, le preneur devra les démolir et les enlever, ainsi qu'il a été dit ci-dessus , sauf en cas de renouvellement'; cette clause est qualifiée par toutes les parties, comme étant une clause de nivellement.

Ces caractéristiques démontrent donc que Monsieur [Y] est titulaire d'un bail commercial en raison de la volonté des parties, portant sur un terrain de 130 m², comprenant une construction, lequel étant ainsi prorogé, c'est-à-dire qu'il se poursuit aux clauses et conditions du bail même s'il

est devenu à durée indéterminée, ce qui rend applicable l'article L213'10 du code de l'urbanisme.

Cela correspond d'ailleurs à ce que M. [Y] a indiqué dans le bail précaire qu'il a conclu avec la société A et MB le 6 octobre 1998 qui mentionne : « préalablement à l'engagement de location précaire, objet des présentes, il est exposé que Monsieur [S] [Y] est propriétaire des biens loués pour 1/4 par suite de la succession de son père, Monsieur [F] [Y] décédé le [Date décès 1] 1962 et pour les 3/4 par suite d'un acte de donation de Madame [P] [D] [F], sa mère, veuve de Monsieur [F] [Y], intervenu le 11 mai 1979 suivant acte reçu par Maître [A] et [Z], notaire à [Localité 9] (Loiret). Le terrain sur lequel sont édifiées lesdites constructions appartient à la Ville de Paris par acte notarié du 12 septembre 1990 et a fait l'objet d'un bail de 9 années entières et consécutives, venant en renouvellement, au profit de Madame veuve de [F] [Y] et Monsieur [S] [Y], à compter du 1er janvier 1989 pour se terminer à pareille époque de l'année 1998. »

Après avoir occupés directement les locaux édifiés sur cette parcelle, la mère de Monsieur [Y], puis Monsieur [S] [Y], a donné à bail différents preneurs, M. [Y] utilisant le terme de sous location, s'agissant de la société A & MB, architecte d'intérieur, intervenant en tierce opposition. (Bail précaire pièce N°5 du 6 octobre 1998), moyennant un loyer mensuel de 1590,44 euros (pièces N°6, 7 et 33).

C sur l'indemnité due à Monsieur [S] [Y]

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

Monsieur [Y] conclut à l'insuffisance d'indemnisation du ce droit au bail comme retenue par le premier juge, et sollicite l'indemnisation en outre de la valeur des constructions.

Monsieur [Y] verse à la Ville de Paris un loyer annuel HT-HC de 6285,56 euros pour la location du terrain du numéro 10 ; le loyer perçu du sous-locataire de Monsieur [Y], la société A&MB s'élève à la somme de 19'512 euros par an.

Le loyer versé à la Ville de Paris étant de 6285,56 euros, le revenu net de Monsieur [Y] est donc de : $19'512 - 6285,56 \text{ euros} = 13'226,44 \text{ euros}$ arrondis à 13'227 euros par an.

Cette sous-location constitue la seule source de revenus de Monsieur [Y].

Le renouvellement de bail du 30 septembre 1988 prévoit à la rubrique CONSTRUCTION une clause de nivellement.

Les dispositions de l'article 555 du Code civil étant supplétives de la volonté des parties et n'étant pas d'ordre public, il est possible de prévoir un autre régime que le régime légal.

Le bail s'étant renouvelé aux clauses et conditions du bail précédent, la clause de nivellement qui n'est contraire à aucune disposition d'ordre public, fait partie des clauses renouvelées et n'est pas devenu caduque.

La Ville de Paris, propriétaire du sol, a entrepris l'éviction des occupants afin de s'assurer la maîtrise complète de la parcelle.

Monsieur [Y] indique qu'il y a indemnisation obligatoire de la valeur des constructions en plus de la perte au bail, puisque la Cour de cassation décide que les dispositions de l'article 555 du Code civil doivent être appliquées pour déterminer l'indemnisation à revenir à la partie expropriée, ce quand bien même le bail conclu entre l'autorité expropriante et la partie évincée, comporterait une clause d'accession aux constructions, car cette clause, qui ne permet un droit d'accession qu'en fin de bail, ne s'applique pas en cas d'expropriation.

Cependant, il convient de préciser au préalable qu'il ne s'agit pas d'une expropriation, et comme l'indique lui-même M. [Y] d'une préemption du terrain par la Ville de Paris en 1990 situé [Adresse 4], lequel, à cette date, n'avait pas fait l'objet d'une division parcellaire ; c'est par courrier du 12 novembre 2002, que la Ville de Paris a informé Monsieur [Y] de son projet de récupérer la jouissance de l'ensemble du terrain, et ce, après une étude sur les coûts qu'entraînerait l'éviction de l'ensemble des occupants du terrain des constructions qui y sont édifiées ;

Les baux initiaux comprennent une obligation d'arasement des constructions édifiées par le preneur, dite clause de nivellement, lorsque le bailleur prendrait la décision de ne pas reconduire le bail ; en raison de la volonté des parties, l'acte liant les parties est un bail commercial, lequel est en tacite reconduction, c'est-à-dire qu'il se poursuit aux clauses et conditions du bail même s'il est devenu à durée indéterminée.

Le refus de renouvellement par la Ville de Paris l'a été à une date où Monsieur [Y] était encore propriétaire des constructions édifiées sur le terrain loué, puisque la préemption est du 12 septembre 1990 par acte notarié, le bail de M. [Y] ayant été reconduit à compter du 1^{er} janvier 1989.

La clause de nivellement étant licite, il ne peut être ajouté comme demandé par Monsieur [Y] d'indemnisation pour la perte des constructions elle-même.

Il se déduit des dispositions combinées des articles L 23 -10, L314'1 et L314'2 du code de l'urbanisme, que les preneurs de baux commerciaux, au cas d'éviction définitive d'un bien par une personne publique ayant acquis ce bien par voie de préemption, sont indemnisés suivants les règles applicables en matière d'expropriation ; il s'ensuit qu'ils ont droit à une indemnité réparant l'intégralité de leur préjudice direct, matériel et certain résultant de l'éviction.

Il convient en conséquence de prendre en compte, dans le calcul de l'indemnité d'éviction lui revenant, l'activité de location des constructions qui était la sienne et qui est rendue impossible pour l'avenir du fait de la perte de ces constructions.

L'activité de Monsieur [Y] consiste en effet en la location des surfaces construites par lui à savoir les surfaces des immeubles situés [Adresse 4] à la société A&MB, son revenu étant constitué du produit de location réduit des charges et entretien de gestion d'immeubles.

L'installation de Monsieur [S] [Y] à des conditions équivalentes n'étant pas envisageable, il y a donc lieu de l'indemniser pour perte d'activité, cette sous-location constituant sa seule source de

revenus.

La réparation du préjudice subi par Monsieur [Y] doit prendre en compte en conséquence la perte de revenus mais également la clause de nivellement du bail et l'existence d' une sous-location conclue après la date d'acquisition de la parcelle par la Ville de Paris, la sous-location étant de septembre 2000, l'acquisition par la ville étant de septembre 1990 ; néanmoins, cette sous-location est la seule source de revenu générée par le bail principal.

La situation n'est pas équivalente à celle habituelle de propriétaire de locaux donnés en location sur des terrains dont ils sont également propriétaires, et il n'existe en conséquence aucun marché pour de tels fonds de location en surface.

La méthode consistant à calculer la valeur vénale du bien par comparaison ne peut être retenue, puisqu'elle reviendrait à reconnaître une pleine propriété à Monsieur [Y] sur le bien de surface et le sol, et en outre il n'existe pas de marché de ces fonds permettant une recherche d'éléments de comparaison.

La méthode d'estimation par le droit au bail ne peut pas plus être retenue, puisque le loyer réglé par la Ville de Paris de 6285,56 euros, est relatif à la location d'un terrain nu, ce qui ne permet pas des comparaisons sur le périmètre parisien.

L'indemnité fixée doit permettre à Monsieur [Y] de reconstituer un revenu égal à celui produit par la location de ses locaux, et comme l'indique à juste titre le premier juge, le bien doit s'analyser comme l'élément corporel du bail commercial, indemnisable en cas d'éviction du preneur.

Le préjudice subi par le preneur n'étant constitué que par la perte des revenus de la location, il est justifié, pour estimer ce préjudice de procéder à une évaluation par capitalisation des revenus, méthode admise en matière d'évaluation immobilière et qui permet en l'espèce d'évaluer le capital nécessaire au maintien des revenus tirés de locations dont le preneur se trouve privé à la suite de l'éviction, la privation de ses revenus constituant l'essentiel de son préjudice.

En conséquence, le premier juge a exactement retenu, une approche fondée sur un taux de rendement de 10 % appliqué aux loyers nets perçus, ce taux de 10 % correspondant également à 10 années de revenus ; il a exactement décidé de n'appliquer aucun abattement forfaitaire pour précarité, puisque l'estimation n'a pas été réalisée par rapport à des éléments, immeubles ou fonds de commerce, plus stables, le calcul de la valeur sur 10 annuités ne présentant, en lui-même, aucun caractère de précarité.

Compte tenu du montant total des loyers nets annuels générés par les locaux du [Adresse 4] de 13'227 euros, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité principale à la somme de $13'227 \times 10 = 132'270$ euros.

-Sur l'indemnité de emploi

Les taux n'étant pas contestés, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité de emploi à la somme de 14'227 euros.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a fixé l'indemnité totale à la somme de : 132'270+14'227= 146'497 euros, arrondie à 146'500 euros.

-sur la tierce-opposition

Il ressort des pièces versées aux débats que :

- Monsieur [Y] propriétaire des constructions édifiées sur le terrain, en surface, a donné à bail par contrat intitulé « précaire » du 6 octobre 1900, lesdits locaux à la société A &MB (pièce numéro 5) la durée du bail étant du 15 octobre 1998 au 15 septembre 2000 ; le bail a donc été renouvelé tacitement

-M. et Madame [Q] occupent la partie supérieure du local en qualité de local à usage d'habitation, à savoir le premier étage du bâtiment depuis le mois d'avril 1999 ; par courrier du 30 mars 1999, ces derniers ont demandé l'autorisation d'occuper à Monsieur [Y] qui leur a été accordée en retour, par courrier du 13 avril 1999

'par courrier du 12 novembre 2002 adressé à Monsieur [Y], la mairie de Paris l'informait qu'elle envisageait de récupérer la jouissance de l'ensemble du terrain du [Adresse 4], afin d'y réaliser un programme de logements sociaux et des locaux destinés à des activités (pièce numéro 2) ; la ville y indiquait que si elle envisageait de récupérer les constructions en l'état, « elle devra ensuite envisager l'avenir des divers occupants (associations, entreprises, locataires d'habitation) » ; la Ville de Paris a demandé la communication de la totalité des baux consentis aux différents occupants

'par mémoires daté du 29 décembre 2015 et 11 janvier 2016, la Ville de Paris et Monsieur [Y] ont saisi le juge d'expropriation de Paris, sans que soient attraités à la cause Monsieur Madame [Q] et la société A& MB.

'dans le cadre du jugement fixant ces indemnités, Monsieur [Y] n'a pas mis en cause les occupants de son chef, se contentant de demander leur relogement, demande dont il a été débouté, nul ne plaidant par procureur.

- M. [Y] les a avisés de cette décision par courrier.

Monsieur [Y] soutient qu'il appartient à la Ville de Paris et non à lui de reloger et d'indemniser les occupants de l'immeuble, que le bail qui lui a été consenti autorise la location, que la Ville de Paris avait connaissance de la convention d'occupation précaire consentie à la société A &MB [Q] ainsi qu'aux époux [Q], laquelle lui est opposable.

-L'économie du bail précaire est la suivante : loyer de base de 13'720,41 euros par an HT HC , avec une révision triennale, soit un loyer révisé au 15 novembre 2015 d'un montant de 20'930,75 euros.

La société A & MB [Q] et Monsieur et Madame [Q], intervenants volontaires, dans leurs conclusions de tierce-opposition sollicitent la condamnation solidaire de la Ville de Paris et de Monsieur [Y] à leur payer une indemnité d'éviction avec désignation d'un expert pour la fixation

du quantum; à titre subsidiaire, ils demandent la somme de 85'000 euros à titre d'indemnité principale, et la somme de 40'150 euros à titre d'indemnités accessoires.

En application des dispositions des articles L314-2 de et suivants du code de l'urbanisme, la Ville de Paris est tenue au relogement ou, à défaut, à l'indemnisation des occupants des locaux à usage d'habitation commerciaux de l'immeuble [Adresse 4].

L'occupation des lieux par les sous-locataires est opposable à la Ville de Paris, puisque celle-ci avait connaissance de l'existence des consorts [Q], des baux en cours, puisqu'elle a sollicité en 2002 la communication de l'intégralité des coordonnées des occupants du terrain (pièce numéro 2), en 2003 sur sa requête une ordonnance a été rendue permettant de faire nommer un huissier constatant pour connaître l'existence des occupants (pièce numéro 3) et en 2015 elle a échangé avec les époux [Q] (pièce numéro 9).

À titre principal, la société A & B et M. et Mme [Q] sollicitent une expertise; en effet l'article R322-1 du code de l'expropriation dispose qu'en vue de la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation, le juge peut désigner un expert par décision motivée.

Or en l'espèce, il s'agit d'un fonds de commerce dont l'activité est transférable.

Il convient donc de calculer l'indemnité principale en fonction de la valeur d'un droit au bail sans déspécialisation.

La société A&MB et Monsieur Madame [Q] proposent 3 références :

1^{er} janvier 2010 : [Localité 3], 60 m², loyer annuel de 16'020 euros, 267 euros/m².

1^{er} février 2010:21 et [Adresse 6], 150 m², 36'900 euros de loyers annuels, 246 euros/m²

1^{er} janvier 2015:27'29, [Adresse 7], 152 m², 57'760 euros de loyers annuels, 380 euros/m²

Si les 2 premières références datent de plus de 5 ans, elles ne sont cependant pas contestées, et il convient en conséquence de retenir ces 3 références pertinentes.

Les hypothèses de calcul pour la valeur locative du marché et le loyer de renouvellement estimé de 25'500 euros par an, l'écart de loyers annuels de 4569 euros, avec un total d'économie de loyers cumulés de 13'707 euros, avec un coefficient d'actualisation de 8 % sur 9 ans de 6,247, n'étant pas contestés, il convient de fixer la valeur du droit au bail à la somme sollicitée de 85'000 euros.

Cette disposition sera en conséquence ajoutée au jugement.

L'indemnité de remploi sera fixée, en fonction du barème des droits de mutation des fonds d'entreprise :

1^{ère} tranche

'tranche comprise entre 23'000 euros et 200'000 euros : 3 %

'tranche supérieure à 200'000 euros : 5 %

soit la somme de 2550 euros

L'indemnité de remploi étant destinée à permettre à l'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 comprenant notamment les droits de mutation, les frais d'agence et la rédaction d'actes, il convient de faire droit à la demande au titre des frais d'actes de conseil pour une somme de 3200 euros.

Il sera également fait droit à la demande au titre des frais de déménagement pour une somme de 7700 euros, conformément au devis.

S'agissant de l'indemnité pour trouble commercial, il sera fait droit à la demande basée sur 3 mois de la moyenne calculée sur les derniers résultats d'exploitation soit une somme de 5225 euros/12X3= 12'556 euros ; il n'y a pas lieu cependant comme demandé d'arrondir à la somme de 15'000 euros.

S'agissant de l'indemnité pour changement d'adresse, avec nécessité d'accomplissement des formalités au RCS, de résiliation des contrats et d'impressions de nouveaux supports commerciaux, il convient d'allouer une somme de 3000 euros.

Il sera alloué au titre de l'indemnité pour doubles loyers correspondant à la perte d'aménagement des nouveaux locaux la somme de $20'930/12= 1744$ euros arrondis à 1700 euros comme sollicité.

Monsieur [Y] sera donc condamné à leur payer la somme de :

85'000 (indemnité principale) + 5750(indemnité de remploi) + 7700 (indemnité de déménagement) + 12'556 (indemnité pour trouble commercial) +3000 indemnité pour changement d'adresse) + 1700 (indemnité pour doubles loyer)= 117'406 euros.

Cette disposition sera en conséquence ajoutée au jugement.

Il n'ya pas lieu, comme demandé par M. [Y] au remboursement versée à titre de garantie, en l'absence de preuve d'une disposition contractuelle en ce sens.

Il n'y a pas lieu en outre comme demandé par la société A&B et M. et Mme [Q] à la condamnation solidaire de la Ville de Paris et de Monsieur [Y], mais de dire que celui-ci sera garanti par la Ville de Paris.

- Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la Ville de Paris à payer à Monsieur

[S] [Y] la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de débouter Monsieur [Y] et la Ville de Paris de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel

L'équité commande également de condamner Monsieur [Y] et la Ville de Paris ensemble au paiement d'une somme de 3000 euros à la société A et MB et Monsieur Madame [Q] au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

-Sur les dépens

Il convient de confirmer pour les dépens de première instance.

Monsieur [Y] perdant le procès sera condamné aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS la cour statuant publiquement, contradictoirement, par mise à disposition et en dernier ressort

Déclare recevables les conclusions et pièces des parties

Confirme le jugement entrepris

Y ajoutant

Condamne Monsieur [S] [Y] à payer à la société A et MB et Monsieur Madame [Q] au titre de l'indemnité d'éviction la somme de 117406 euros se décomposant comme suit:

85'000 (indemnité principale) + 5750 (indemnité de emploi) + 7700 (indemnité déménagement) + 12'556 (indemnité pour trouble commercial) +3000 indemnité pour changement d'adresse) + 1700 (indemnité pour doubles loyer).

Condamne la Ville de Paris à garantir Monsieur [S] [Y] du montant de l'éviction due à la société A & MB Monsieur et Madame [Q] en sus de l'indemnité revenant directement à Monsieur [S] [Y]

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires

Déboute Monsieur [S] [Y] et la Ville de Paris de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne Monsieur [S] [Y] et la Ville de Paris ensemble à payer la somme de 3000 euros à la société A & MB Monsieur Madame [Q] au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne Monsieur [S] [Y] aux dépens.

La greffière Le président