

D.2021.04.07.1.16

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 7 Avril 2021

1 – 3^{ème} LIGNE DE METRO - LIGNE AÉROPORT EXPRESS - CONNEXION LIGNE B

1.16 - 3^{ème} ligne de métro – Ligne Aéroport Express : Acquisition de la parcelle cadastrée 837 BC 129 – Transfert d'activité

L'an deux mille vingt et un, le sept avril à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS-EXCUSES
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique	X		
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
PERRIN Philippe	X		
PORTARRIEU Jean-François		X (M. Perrin)	
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre		X (M. Briand)	
TRAVAL-MICHELET Karine		X (M. André)	
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique		X (M. Lubac)	
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick	X		
MURETAIN AGGLO			
SUAUD Thierry	X		
TERRISSE Jean-Marc		X (M. Suaud)	

Exposé de Monsieur le Président :

- Par délibération n° D.2017.07.05.1.1 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé le programme de l'opération 3^{ème} ligne de métro et Aéroport Express.
- Par délibération n° D.2017.07.05.1.2 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a confié, par mandat de maîtrise d'ouvrage à Tisséo Ingénierie (SMAT), la réalisation de l'opération 3^{ème} ligne de métro et Aéroport Express.
- Par délibération n° D.2019.11.27.1.1 du 27 novembre 2019, le Comité Syndical a approuvé la déclaration de projet, a déclaré d'intérêt général l'opération Toulouse Aerospace Express (3^{ème} Ligne de Métro et Ligne Aéroport Express) et décidé de poursuivre la réalisation.
- Par arrêté préfectoral en date du 7 février 2020, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux de réalisation de la 3^{ème} ligne de métro.

Le propriétaire de l'activité commerciale située sur la parcelle cadastrée 837 BC 129 à Toulouse a donné, au travers du protocole d'accord en annexe, son accord pour le transfert de son activité commerciale selon les modalités financières suivantes ; basées notamment sur l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat, complété d'une expertise de l'IPFEC et de l'AMO foncier :

Perte de droit au bail	175 950.00
Remploi calculé sur le droit au bail (5 % jusqu'à 23 000 €, 10 % au-delà)	16 445.00
Indemnité pour trouble commercial	155 000.00
Indemnité pour perte d'exploitation	154 200.00
Coût de réinstallation sur le site de Colomiers	426 679.00
Coût de réinstallation sur le site de Toulouse	411 809.00
Coût de déménagement des deux sites	20 000.00
Frais de maîtrise d'ouvrage	28 500.00
Frais administratifs	5 000.00
Indemnité totale	1 393 583.00

L'ensemble des indemnités porte le montant du transfert de l'activité à 1 393 583.00 €.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver les termes du protocole d'accord valant transfert d'activité ci-annexé.

.....

Le Comité Syndical :

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés :

[MM. Suaud et Terrisse (pouvoir) n'ont pas pris part au vote]

ARTICLE 1 : APPROUVE les termes et AUTORISE la signature du protocole d'accord valant transfert d'activité pour montant total de **1 393 583.00 €**.

ARTICLE 2 : AUTORISE les dépenses correspondantes.

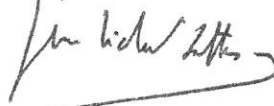
ARTICLE 3 : AUTORISE le Président aux effets ci-dessus, à passer et signer tous actes, documents et pièces et généralement faire le nécessaire.

ARTICLE 4 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

Le Président,



Jean-Michel LATTES

3^{ème} ligne de métro de l'agglomération toulousaine
PROTOCOLE D'ACCORD D'INDEMNISATION ET PORTANT TRANSFERT
D'ACTIVITE

ENTRE

[REDACTED] Société par actions simplifiée au capital de 224 818 150 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT sous [REDACTED] dont le siège social est situé [REDACTED]
[REDACTED] représentée par son directeur général [REDACTED]
[REDACTED] dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date du 15 AVRIL 2019

Dénommée « Le locataire commercial »,

D'une part

ET

TISSEO COLLECTIVITES, syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine, dont le numéro SIREN est 253 100 986, ayant pour siège le 7 Esplanade Compans Caffarelli, 31 000 Toulouse
Représenté par Jean-Michel LATTES, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération

Dénommée « L'Expropriant »,

D'autre part

Après avoir rappelé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

TISSEO Collectivités doit acquérir les biens immobiliers situés dans les emprises du projet de la 3^{ème} ligne de métro, projet déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 7 février 2020.

A ce titre, la parcelle cadastrée commune de TOULOUSE 837 BC 129 d'une contenance de 6281 m², actuellement propriété de l'Etablissement Public Foncier du Grand Toulouse, est en cours d'acquisition par TISSEO. Cette acquisition a été approuvée au conseil syndical du 10/02/2021. Cette parcelle est occupée par [REDACTED] au titre d'un bail commercial en date du 31/08/2005 pour une durée de 9 années renouvelée le 12/06/2015 à effet du 1/9/2014 et courant jusqu'au 31/8/2023.



Le projet de 3^{ème} de ligne nécessite la démolition des locaux occupés par le locataire commercial.

Ainsi, les parties se sont rapprochées et sont tombées d'accord sur les modalités, objet de la présente convention.

CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole, que les parties entendent voir soumis aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil, a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du transfert d'activité des agences [REDACTED] et [REDACTED] en raison de la destruction programmée des locaux occupés sur la commune de TOULOUSE sur la parcelle louée et cadastrée 837 BC 129.

Les nouveaux locaux seront situés, après travaux :

- Pour l'agence [REDACTED]
- Pour l'agence [REDACTED]

Ces deux sites nécessitent d'être construit pour le premier, agrandi et rénové pour le second pour permettre au locataire d'exercer son activité dans des conditions équivalentes. Le site situé sur TOULOUSE devra être précédé d'un dépôt de permis de construire afin d'accueillir la nouvelle activité, celui de COLOMIERS nécessitera la réalisation de travaux d'extension et de rénovation / adaptation.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS OCCUPES

Les biens occupés par le locataire sont constitués, principalement, d'un local d'activités à vocation de « bureau administratif, agence commerciale et atelier ». Il s'agit d'un bâtiment d'activités élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage situé sur la parcelle 837 BC 129 d'une contenance de 6 281 m² pour une surface utile de 1 275 m². Le loyer annuel, fixé aux termes du bail commercial renouvelé le 12/06/2015, s'élève à 60 000.00€ HT et HC

Le locataire exerce une activité de location de matériels de BTP par le biais de ses deux agences [REDACTED] implantées sur le site objet des présentes.

ARTICLE 3 – MONTANT DE L'INDEMNITE

Afin de couvrir le préjudice direct, matériel et certain découlant du transfert d'activités des agences [REDACTED] « L'Expropriant » s'engage à verser au « Locataire » qui l'accepte irrévocablement, une indemnité forfaitaire et définitive couvrant l'ensemble des préjudices subis par lui.

8u

Cette indemnité forfaitaire et définitive d'un montant de **1 393 583.00 € hors taxe (un million trois cent quatre-vingt-treize mille cinq cent quatre-vingt-trois euros)** se décompose comme suit :

Perte de droit au bail.	175 950.00
Remploi calculé sur le droit au bail (5% jusqu' à 23 000 € ; 10% au-delà)	16 445.00
Indemnité pour trouble commercial	155 000.00
Indemnité pour perte d'exploitation	154 200.00
Coût de réinstallation sur le site de COLOMIERS	426 679.00
Coût de réinstallation sur le site de TOULOUSE	411 809.00
Cout de déménagement des deux sites	20 000.00
Frais de Maitrise d'ouvrage	28 500.00
Frais administratifs	5 000.00
Indemnité totale	1 393 583.00 €

Les parties conviennent que les méthodes de calcul de l'indemnité totale susvisée sont fermes et ne seront pas renégociées.

ARTICLE 4 – MODALITES DE REGLEMENT DE L'INDEMNITE ET DE LIBERATION DES LIEUX

4.1 - Modalités de versement de l'indemnité

Les parties conviennent que l'indemnité sera versée ainsi :

- 50% à la signature du protocole d'accord après délibération en conseil syndical d'avril 2021 et sous réserve que les nouveaux baux auront été signés par « Le Locataire » au plus tard à la date de la délibération d'avril 2021.
- 5% à la purge de tous recours du permis de construire sur le site de transfert d'activité de l'agence [REDACTED] pour une purge attendue au plus tard en novembre 2021 (sur communication à Tisséo Ingénierie de (i) l'attestation du propriétaire maître d'ouvrage ou (ii) d'une attestation de la maîtrise d'œuvre du propriétaire).
- 5% au démarrage des travaux de construction (sur communication à Tisséo Ingénierie de (i) l'ordre de service de démarrage ou (ii) d'une attestation propriétaire maître d'ouvrage ou (iii) d'une attestation de la maîtrise d'œuvre du propriétaire)



- 15 % au transfert de l'activité de l'agence [REDACTED] sur communication à Tisséo Ingénierie d'une attestation de [REDACTED]
- 25% à la libération du bien occupé au plus tard le 01/09/2022 (par établissement d'un constat par exploit d'huissier après que [REDACTED] a informé Tisséo Ingénierie de son transfert)

Si l'une de ces échéances ne pouvait être tenue pour quelle que raison que ce soit, « l'Expropriant » se verrait alors dans l'obligation de diligenter la procédure en vue de la fixation judiciaire de l'indemnité à l'encontre du « Locataire » pour s'assurer de la libération effective des lieux au jour de la date convenue d'un commun accord **soit le 01.09.2022**. Il est précisé que les sommes déjà réglées au « Locataire » par « l'Expropriant » viendraient alors en déduction de l'indemnité à fixer par le Tribunal compétent.

Toutefois, en cas de décalage dans une phase, les parties conviennent de se réunir pour décider de l'opportunité d'amender l'échéancier afin de l'adapter pour respecter l'objectif final de libération au 1/09/2022 au plus tard. En pareille hypothèse, les parties s'engagent à établir un avenant déclinant ce nouvel échéancier.

En outre, « Le Locataire » garantit l'absence d'inscriptions de créances ou de nantissement sur le fonds transféré.

4.2 - Modalités de maintien dans les lieux et de la libération foncière

4.2.1 Conditions de maintien dans les lieux

Il est précisé que le Locataire continuera à s'acquitter de son loyer envers son propriétaire actuel EPFL puis futur (Tisséo), et ce, conformément au bail commercial renouvelé le 12/6/2015.

4.2.2 Modalités de la libération du site

- Engagements du Locataire

Le locataire s'engage à libérer le site au plus tard le 01/09/2022. Cet engagement de quitter les lieux à cette date constitue une condition substantielle du présent protocole.

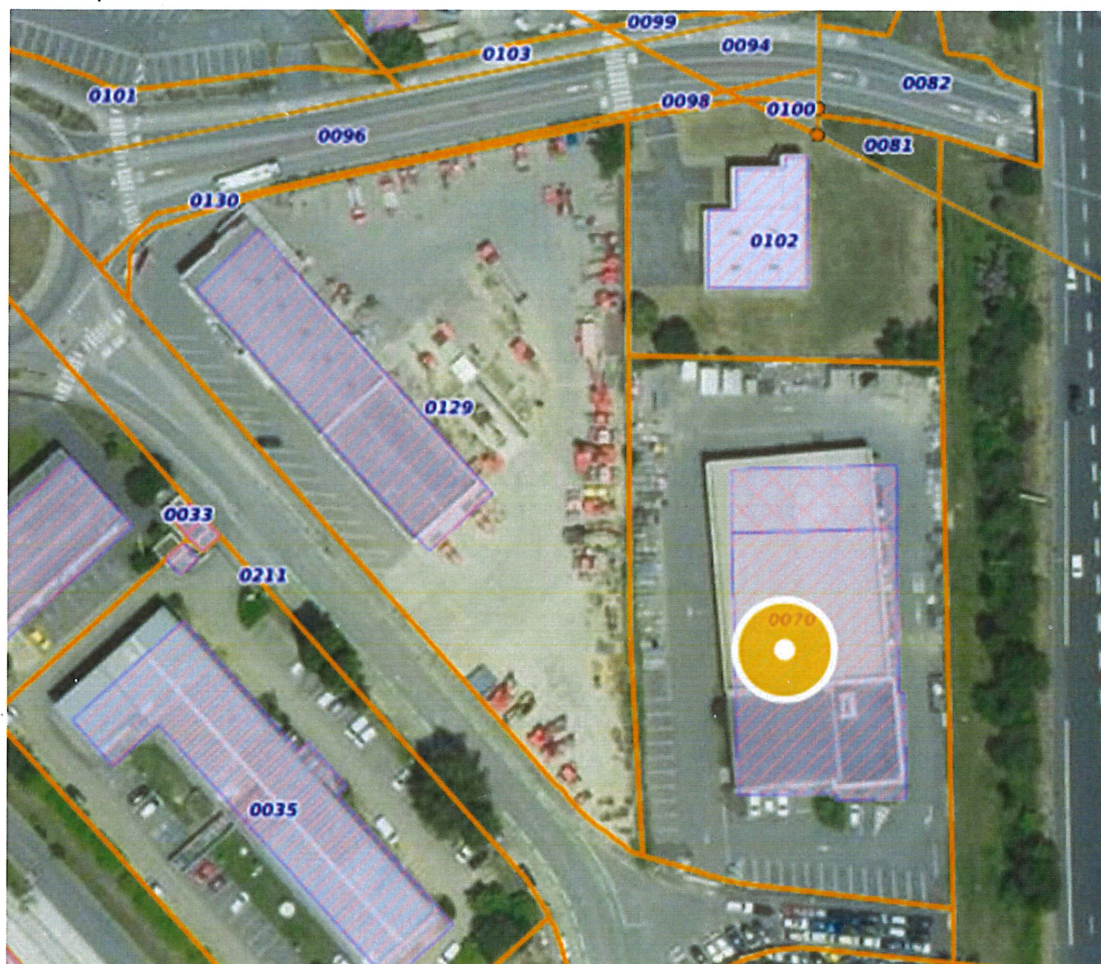
Durant la phase travaux à engager sur les deux sites de relocalisation, Le Locataire s'engage à rendre compte mensuellement auprès de « L'Expropriant » de l'avancement des projets et chantiers sur les deux sites. Ce suivi d'avancement sera envoyé par mail avec accusé de réception à l'attention de contact-foncier-m3@tisseo-ingenierie.fr.

En cas de force majeure conduisant à un retard dans l'un ou l'autre des chantier de réinstallation, Le Locataire s'engage à en informer l'expropriant par mail (contact-foncier-m3@tisseo-ingenierie.fr) avec accusé de réception, dès qu'il a connaissance de la survenance de l'évènement et s'engage à présenter à l'expropriant les mesures correctives envisagées et le planning associé.

SM

Si un évènement, du fait ou non du « Locataire » venait perturber la libération foncière au 01/09/2022, [REDACTED] s'engage, à ses frais, à déplacer temporairement ses engins et matériels sur la parcelle cadastrée 837 BC 70 d'une surface disponible d'environ 1000 m² sise [REDACTED] se trouvant à proximité immédiate, et, en cours d'acquisition par TISSEO et ce afin de permettre la démolition des locaux occupés dans les délais impératifs liés aux travaux, lesquels ne pouvant être différés.

Extrait parcellaire



A défaut, TISSEO sera contraint de faire procéder, par toute société de son choix, au déménagement de l'ensemble du matériel et/ou démontage et enlèvement des machines et de tous encombrants, aux frais et à la charge du Locataire, sans que ce dernier puisse engager la responsabilité de « L'Expropriant » en cas de détérioration occasionnée aux matériels et mobiliers lors de cette opération

- Conséquences de la libération
- Paiement du solde indemnitaire : A la date de libération des lieux, un constat de remise des clefs sera réalisé entre Le Locataire » et « L'expropriant » ou son représentant afin de constater la

8u

libération des locaux. La signature d'un état des lieux de restitution permettra le-paiement des 25 % restant d'indemnités en suivant.

- Résiliation du bail commercial renouvelé le- 12/6/2015.: la libération du site emportera résiliation du bail commercial auprès du propriétaire.
- « Le Locataire » déclare libérer l'expropriant de toutes ses obligations concernant l'indemnité d'éviction une fois le versement total de ladite indemnité effectuée sur le compte dont les références bancaires ont été préalablement transmises.
- « Le Locataire » déclare renoncer à tout recours et toute contestation ultérieure contre l'expropriant concernant le montant de ladite indemnité. Il ne pourra se prévaloir d'une quelconque autre indemnité.

ARTICLE 5 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent protocole est conclu sous la condition suspensive suivante :

- Approbation du présent protocole par le Comité Syndical de TISSEO qui se réunira le 7 avril 2021

ARTICLE 6 - ASTREINTES

S'il était constaté que le Locataire ne libérait pas les locaux à compter du 01/09/2022, pour quelle que raison que ce soit, une indemnité d'occupation journalière fixée à 10 000 € par jour calendaire de retard, serait due par « le Locataire » à « l'Expropriant », sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, et qui serait déduite des sommes restant dues.

ARTICLE 7 - CONTRATS ET ASSURANCES

« Le Locataire » évincé s'engage à maintenir les lieux assurés tant qu'ils n'ont pas été libérés. A la fin de l'occupation, il fera son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats et assurances liés à son activité et en apportera la preuve à l'expropriant sur simple réquisition.

ARTICLE 8 – AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE

Il est convenu entre les Parties que le présent accord a valeur de transaction entre elles au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.



Le présent protocole a ainsi l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être révoqué ni pour cause de lésion, ni pour cause d'erreur de droit conformément à l'article 2052 du Code civil et vaut extinction irrévocable de toutes les contestations nées ou à naître entre les Parties.

Toutefois, les Parties conviennent qu'à défaut du respect par TISSEO COLLECTIVITES des clauses et conditions du présent Protocole, La société [REDACTED] se verrait dans l'obligation de saisir le juge, lequel arbitrera l'indemnité à laquelle [REDACTED] pourrait prétendre.

ARTICLE 9 –HOMOLOGATION DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole fera l'objet d'une homologation par le tribunal judiciaire compétent sur simple requête qui lui sera adressée par la partie la plus diligente.

ARTICLE 10 – FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des parties conserve à sa charge les frais et honoraires qu'elles ont pu exposer à l'occasion de l'établissement de la présente transaction.

ARTICLE 11 - CONFIDENTIALITE

Les Parties s'interdisent de faire état auprès de quiconque du contenu du présent protocole d'accord. Cette interdiction ne s'applique pas à l'égard de l'administration, des autorités juridictionnelles, et plus généralement dans tous les cas où cette communication est requise par la loi.

Les Parties conviennent que le présent accord en toutes ses stipulations, y compris les négociations menant à sa conclusion et les documents et informations échangés entre les Parties dans ce cadre sont confidentiels dans toute la mesure permise par les lois et règlements applicables.

Plus généralement, aucune information, sous quelque forme que ce soit, ayant trait directement ou indirectement au Protocole ne pourra être divulguée à quelque personne que ce soit, sauf si la divulgation est requise par la loi ou contrainte par l'autorité publique, ou dans le cadre d'une procédure juridictionnelle visée à l'article 11 du Protocole.

L'accord pourra néanmoins être communiqué aux commissaires aux comptes, conseils juridiques, autorités de surveillance ou de tutelle des Parties et à toute entité, bureau ou assemblée devant ou pouvant se prononcer sur le présent accord ainsi qu'au comptable public.

ARTICLE 12 – JURIDICTION COMPETENTE

Les Parties conviennent que tout différend qui pourrait survenir à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du Protocole sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Toulouse.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

Fait en 3 exemplaires dont un pour chacune des parties,
à Toulouse, le 01.03.2021

Pour le Locataire



Pour l'Expropriant « TISSEO »,
M. Jean-Michel LATTES



TISSEO
3^{ème} ligne de métro de
l'agglomération toulousaine

Direction du Foncier et de l'Immobilier

Votre contact : Isidro Perez Mas

i.perez-mas@ipfec.net

ipfec@ipfec.net

Portable : 06 44 23 23 43



INDEMNITÉ D'EVICION DUE À L'EXPLOITANT **EN CAS DE PERTE DE FONDS DE COMMERCE**



Vanves le 23 Janvier 2020

Expert Sénior Certifié REV : Isidro Perez-Mas



Isidro Perez-Mas

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210408-20210407-1-16D-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2021



SARL IPFEC - 7, bd du Lycée - 92170 VANVES // Tel : 01 73 48 10 02 ou 06 44 23 23 43 // Email : ipfec@ipfec.net

SIRET : 528 230 477 00010 / NAF 6831Z / Tva intra : FR 18528230477 / RC Pro : Groupama n° 41375492



Sommaire

1	SYNTHESE	3
2	OBJET ET ENJEU DE LA MISSION	4
2.1	Le contexte.....	4
2.2	Les limites.....	4
3	LE DESCRIPTIF DES LOCAUX ET DE L'EXPLOITATION.....	4
3.1	Les locaux.....	4
3.1.1	Situation géographique.....	4
3.1.2	Situation cadastrale	5
3.1.3	Situation urbanistique.....	5
3.1.4	Descriptif des locaux	5
3.2	L'exploitant des locaux.....	7
3.2.1	L' activité	7
3.2.2	La clientèle de la société	8
3.2.3	Données comptables de la société	9
4	CALCUL DE L'INDEMNITE D'eviction	9
4.1	Evaluation de l'indemnité principale	9
4.1.1	Principe	9
4.1.2	Etude de marché	9
4.1.3	Valeur du fonds de commerce	11
4.2	Indemnités accessoires	11
4.2.1	Indemnité de emploi	11
4.2.2	Autres indemnités accessoires.....	11
4.3	Récapitulatif	12
5	ANNEXE : JUGEMENT SUR MARSEILLE.....	13
5.1	Analyse de la portée du jugement précité du 18 Juin 2019	13
5.2	Texte du jugement	14



1 SYNTHÈSE

L'expertise a consisté à évaluer le coût de l'indemnisation du fonds de commerce dans une hypothèse de perte de fonds de commerce de l'exploitation de [REDACTED] sur [REDACTED] – parcelle cadastrée 837 BC 129.

Conformément à la mission et à la demande du Mandant, le Cabinet n'a pas effectué de visite des lieux. Les renseignements nous ont été communiqués par SYSTRA mandataire du Groupement.

Méthodologie retenue :

- Examen des pièces du dossier
- Analyse de marché, recherche de comparables,
- Détermination des valeurs indemnitaires,
- Restitution des travaux.

Nous retenons les valeurs indemnitaires suivantes :

Indemnités d'éviction liées à la perte du fonds de commerce : 1.962.000 €

Remarque :

Les indemnités d'éviction sur la base de la perte du fonds de commerce ont été chiffrées sur la base des éléments comptables communiqués par l'entreprise évincée ; s'ils se révélaient erronés, nous pourrions être amenés à revoir nos conclusions.



2 OBJET ET ENJEU DE LA MISSION

2.1 Le contexte

██████ exploite sur Toulouse, sur le terrain ██████████ – cadastré 837 BC 129, un établissement commercial de location de matériel destiné au BTP.

Les locaux sont concernés par l'opération de la future 3^{ème} ligne du métro toulousain et feraient, à ce titre, l'objet d'une acquisition par voie amiable ou d'expropriation.

Dans le cadre du marché Tisséo M3 2018 013403M, il a été demandé au Cabinet IPFEC de livrer un focus aux fins de chiffrer les indemnités d'éviction liées à la perte du fonds de commerce éventuellement dues à l'exploitant dans le cadre de l'opération précitée.

Important : il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt s'opposant à la réalisation de cette mission par le cabinet.

L'expertise a été réalisée par Isidro Perez Mas.

2.2 Les limites

La mission n'intègre pas :

- la vérification des documents et éléments qui nous ont été transmis ;
- la conformité du droit d'exploiter de l'exploitant.

La présente étude ne peut en aucune manière être considérée comme une préconisation de contracter ; il appartient au mandant de faire pratiquer toutes les diligences nécessaires en matière technique, administrative ou commerciale avant de prendre une décision définitive.

3 LE DESCRIPTIF DES LOCAUX ET DE L'EXPLOITATION

3.1 Les locaux

3.1.1 Situation géographique

██████████ est située dans le quartier Montaudran-Lespinet, à proximité d'un important axe routier et autoroutier (A620, 623 et 61).



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210408-20210407-1-16D-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2021



3.1.2 Situation cadastrale

La parcelle est cadastrée 837 BC 129 pour 6281 m².



La parcelle bénéficie d'une situation d'angle formant un triangle avec une façade sur la [REDACTED] et une façade sur [REDACTED]

837 BC 129
6 281 mètre carré
[REDACTED]
31000 TOULOUSE

Propriété : L'EPFL du Grand Toulouse a acquis le bien en date du 9 janvier 2019 au prix de 800 000 €, le bien étant loué à la société [REDACTED] aux termes d'un bail de 9 ans renouvelé le 12 juin 2015 ayant commencé à courir le 1^{er} septembre 2014 pour se terminer le 1^{er} septembre 2023. Le loyer annuel hors taxe et hors charges était à la date de la mutation de 60 000 €.

3.1.3 Situation urbanistique

Le bien est situé en zone urbaine UE2 -UP4c du PLU en vigueur.

3.1.4 Descriptif des locaux



Bâtiments d'activités élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel occupés par [REDACTED]

Surface au sol : 880 m².

Surface utile totale retenue pondérée : 1275 m² (cf. extraits du mémoire du Commissaire du Gouvernement ci-dessous).

Faute de mesurage précis, ce chiffrage de la surface est donné à titre indicatif et n'engage nullement IPFEC.

Au bail, les locaux sont décrits de la façon suivante :

un bâtiment à usage industriel et commercial, élevé d'un rez-de-chaussée sur terre plein et d'un étage droit, à savoir : Un hall d'entrée permettant l'accès aux bureaux, comptoir de vente et atelier de fabrication ainsi qu'à l'étage où sont situés bureaux d'étude, bureaux comptables et dépôt de marchandises



Dans le contexte de la mission, la visite du site n'étant pas prévue, nous avons repris la description faite par le Commissaire du Gouvernement dans ses conclusions du 8 décembre 2017 lors de la procédure de fixation de prix (référence au greffe 17/00050).

Extraits

Construit en briques pour le plus ancien, et en blocs de béton cellulaire pour le plus récent, l'ensemble est couvert en plaques ciment sur charpente métallique. Il est constitué au rez-de-chaussée, d'une salle d'exposition et comptoir de vente ou de location, de bureaux, et de sanitaires. À cela s'ajoute une partie atelier et stockage de pièces détachées, ainsi qu'un autre bureau et un escalier menant à l'étage. Ces différentes parties sont accessibles par des entrées séparées et indépendantes (portes vitrées, portails sectionnels, portails coulissants). La surface relevée lors de la dernière expertise (Myriam BENHAÏM, expert en estimations immobilières près le tribunal administratif de Toulouse) fait état d'une surface utile, pour le RDC, d'environ 900 m².

Au 1^{er} étage, on trouve une vaste mezzanine à usage de stockage, donnant sur l'atelier, une salle de réunion, un local social, deux bureaux, ainsi qu'un grand espace de stockage ou d'archives non cloisonné. La surface relevée lors de la dernière expertise est d'environ 375 m².

On obtient ainsi une surface utile brute d'environ 1 275 m² qui correspond approximativement à la surface retenue par le service des domaines pour établir son avis. La surface de 850 m² mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner apparaît non cohérente au regard de l'emprise du bâtiment.

Les façades sont crépies et peintes, ou en bardages métalliques, huisseries PVC, volets roulants en PVC.

Chauffage et rafraîchissement par ventilo-convecteurs. Alarme et caméra de surveillance.

Le dépôt extérieur est goudronné, ainsi que les stationnements. Le terrain est clos et fermé par un portail en métal à double vantaux. L'ensemble est en bon état.

Vue d'ensemble de la partie administrative

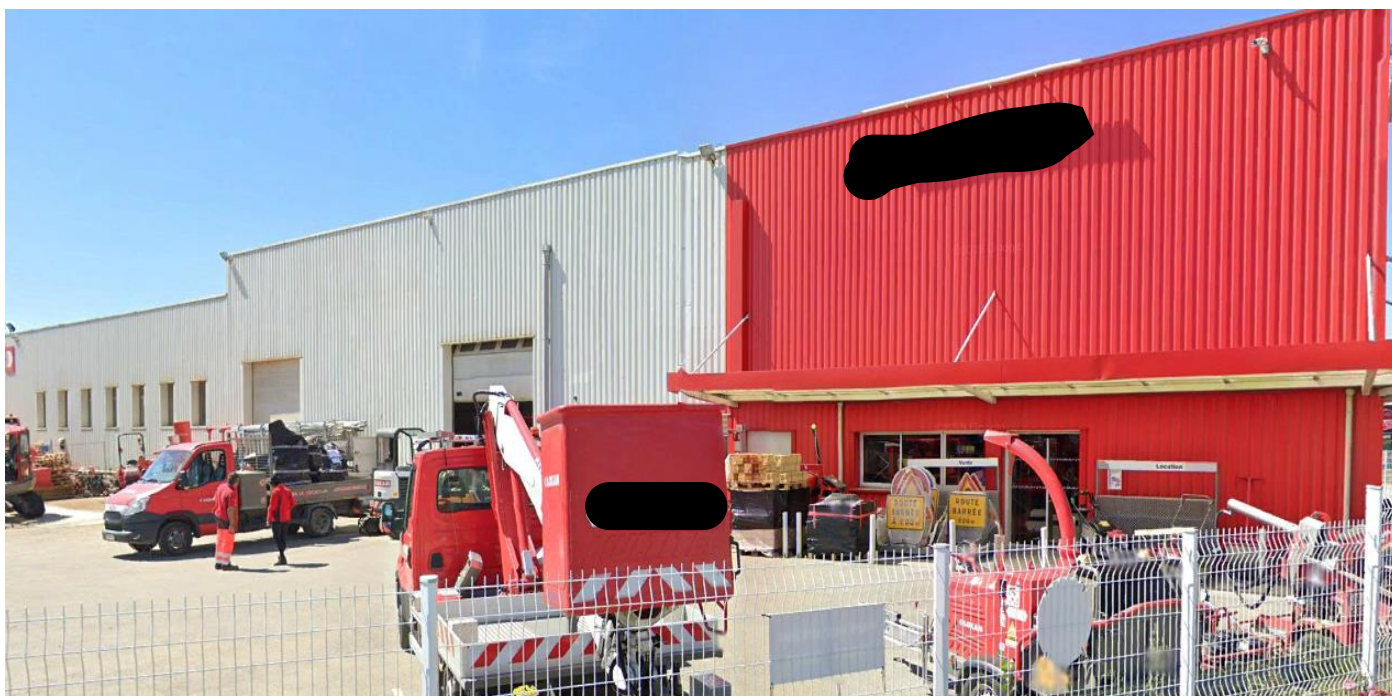


Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210408-20210407-1-16D-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2021



IPFEC : UNE EQUIPE D'EXPERTS CONFIRMES

Vue d'ensemble de la partie commerciale



Vue aérienne de la partie
stockage.

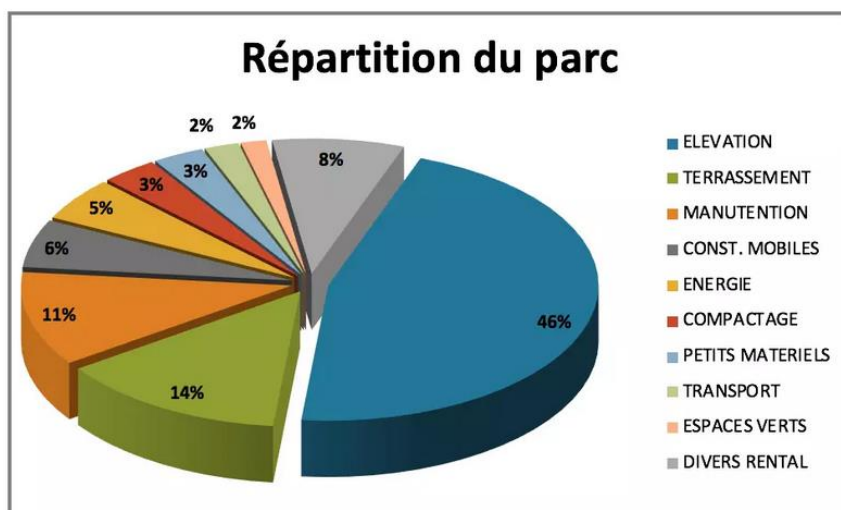
3.2 L'exploitant des locaux

3.2.1 L'activité

L'activité exercée par la société [REDACTED] est la location de matériels de BTP (APE 7732Z). [REDACTED] leader de la location de matériels pour le bâtiment, les travaux publics, les espaces verts, les services, l'industrie et l'événementiel, propose tous les équipements et outillages pour la réalisation de travaux : notamment location de minipelle, location tractopelle, location de dumpers, location de chargeuse, brise-roches, broyeur de branches, location de marteau piqueur, location de nacelle, camion benne, location de base-vie, location de groupe électrogène...

Au 31 décembre 2016, 750 agences [REDACTED] étaient implantées dans 21 pays (3^{ème} rang mondial et leader en France et en Europe sur le secteur). Dans un marché français et européen en croissance, le groupe [REDACTED] a vu son chiffre d'affaires consolidé s'établir en 2018 à près de 1,5 milliard d'euros, avec une croissance de 8% répartie moitié-moitié entre croissance interne et acquisitions. En France, le marché a été tiré par la bonne santé des travaux publics, alors que le marché du logement neuf marque le pas.

031-253100986-20210408-20210407-1-16D-DE
www.sanjour.com



Lien : <https://www.batiweb.com/actualites/vie-des-societes/loxam-un-loueur-heureux-dans-une-conjoncture-porteuse-2019-06-04-34729>

La société dispose de plusieurs sites de distribution sur Toulouse.



3.2.2 La clientèle de la société

La particularité de l'activité de [REDACTED] comme celle de ses concurrents directs [REDACTED] (notamment) est que c'est la clientèle qui vient retirer son matériel et le rapporte ensuite. Les clients de [REDACTED] sont des entreprises principalement du BTP qui viennent chercher du matériel loué le temps d'un chantier.

Implantations de [REDACTED] sur Toulouse :





Implantations de [REDACTED] Toulouse :



3.2.3 Données comptables de la société

La société a communiqué les éléments comptables suivants :

Eléments comptables portant sur la période 2016/2018 :

Eléments comptables	2016	2017	2018	Moyenne	Ratio su CA
CA HT des années connues sur site Toulouse Est	1 261 100 €	1 419 900 €	1 568 600 €	1 416 533 €	
CA HT des années connues sur [REDACTED]	1 700 800 €	1 263 700 €	2 039 800 €	1 668 100 €	
Sous-Total CA HT	2 961 900 €	2 683 600 €	3 608 400 €	3 084 633 €	
Salaires et charges sur site Toulouse Est	239 400 €	241 100 €	236 500 €	239 000 €	
Salaires et charges sur [REDACTED]	233 100 €	229 900 €	247 600 €	236 867 €	
Sous-Total Salaires et charges	472 500 €	471 000 €	484 100 €	475 867 €	
Marge courante sur site Toulouse Est	521 200 €	579 500 €	693 300 €	598 000 €	
Marge courante sur site [REDACTED]	773 700 €	566 700 €	953 900 €	764 767 €	
Sous-Total Marge courante	1 294 900 €	1 146 200 €	1 647 200 €	1 362 767 €	44%

La marge courante dans ce type d'activité se doit d'être importante pour absorber les coûts des investissements.

4 CALCUL DE L'INDEMNITE D'EVICION

Au cas d'espèce, à la demande du Mandant, la seule hypothèse envisagée est l'indemnisation de la perte du fonds de commerce. L'indemnité d'éviction sera basée sur ce parti pris.

4.1 Evaluation de l'indemnité principale

4.1.1 Principe

Le fonds de commerce s'évalue généralement par application d'un ratio sur le chiffre d'affaire. Le ratio applicable peut s'identifier à partir d'un benchmark réalisé sur les cessions de fonds de commerce publiées au BODACC (recherche des transactions de fonds afin d'en tirer des coefficients : prix du fonds/CA HT du vendeur).

4.1.2 Etude de marché

Les mutations suivantes ont été recensées ; elles portent sur :

- des activités de locations portant sur du matériel de BTP et assimilés ;
- des activité de location de véhicules professionnels ; ces mutations sont données à titre complémentaire.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210408-20210407-1-16D-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2021



4.1.2.1 Activité de location de matériel de BTP

4.1.2.1.1 Cession de fonds concernant des CA < 1 M€

Références	Annonce	Adresse	Activité	Dénomination acheteur	Dénomination vendeur	Siren vendeur	Prix	N-1	N-2	N-3	N-4	Moyenne CA	Coeff vendeur
CA < 1 M€													
n°20130170 publié le 04/09/2013	175	██████████ ██████████ ██████████	Commerce et location de tous matériels équipements outillages, accessoires et fournitures destinés aux entreprises et aux collectivités, commerce de quincaillerie, d'articles de ménage au détail	██████████	██████████	388 580 599	40 000 €	NC	172 000 €	182 000 €	NC	177 000 €	22,6%
n°20130058 publié le 22/03/2013	167	La ██████████ ██████████	location de matériel, outils, outillages dans le domaine du bâtiment, travaux publics, industrie, agriculture, jardinage, bricolage, cuisine, organisation de réception. Réparation, entretien et maintenance desdits matériels, outils et outillages.	3 ██████████	██████████	064500457	150 000 €	451 500 €	472 000 €	NC	NC	461 750 €	32,5%
n°20120031 publié le 14/02/2012	108	██████████ ██████████ ██████████	location de matériel et Outillage et accessoirement la vente d'outillage et de petits et moyens Matériels et outillages aux particuliers et aux entreprises relevant essentiellement des secteurs du bâtiment au sens le plus large (travaux publics, construction, nettoyage, jardinage, manutention).	██████████	██████████	481 960 193	150 000 €	NC	163 000 €	177 000 €	NC	170 000 €	88,2%
n°20100136 publié le 16/07/2010	122	Avenue ██████████ ██████████	location outillages, matériels, engins pour le bâtiment, les travaux publics et agricoles.	██████████	██████████	451 727 283	80 000 €	189 000 €	179 000 €	NC	NC	184 000 €	43,5%
n°20100014 publié le 21/01/2010	38	██████████ ██████████ ██████████	location, négoce, réparations de matériel et outillage, commerce de gros et détail de matériaux de construction.	██████████	██████████	385 083 910	299 500 €	583 000 €	667 000 €	NC	NC	625 000 €	47,9%
n°20150210 publié le 31/10/2015	112	██████████ ██████████ ██████████	Location de machines, de matériels et d'équipements pour la construction	██████████	██████████	450 965 397	122 000 €	NC	320 700 €	296 500 €	NC	308 600 €	39,5%
n°20150189 publié le 02/10/2015	237	Zone ██████████ ██████████ ██████████	Location de machines, de matériels et d'équipements pour la construction	██████████	██████████	432 196 087	160 000 €	NC	298 900 €	NC	324 300 €	311 600 €	51,3%
												Moyenne	46,5%

4.1.2.2 Cessions de fonds concernant des CA > 1 M€

Références	Annonce	Adresse	Activité	Dénomination acheteur	Dénomination vendeur	Siren vendeur	Prix	N-1	N-2	N-3	N-4	Moyenne CA	Coeff vendeur
CA > 1 M€													
n°20190115 publié le 18/06/2019	1 et 956	La ██████████ ██████████ ██████████	Location, négoce, réparations de matériel et outillage, commerce de gros et détail de matériaux de construction.	██████████	██████████	380 094 847	1 488 000 €	NC	1 080 500 €	1 762 600 €	1 867 000 €	1 570 033 €	94,8%

Observons que dans le jugement du TGI DE Marseille (affaire ██████████ N°RG 18/00108 du 18 Juin 2019, on peut lire que le Commissaire du Gouvernement a pu identifier 3 références de cession de fonds comparables, en termes de CA, à l'unité ██████████ expropriée dont le CA moyen s'élevait 1 140 666 €. Ces références faisaient ressortir un ratio moyen de 19,78 %. Ce point n'a pas été contesté par l'Exproprié.

La moyenne se situe donc pour les cessions dont le CA > 1 M€ à 57, 29 %.



4.1.2.3 Activité de location de véhicules utilitaires

4.1.2.3.1 Cession de fonds concernant des CA < 1M€

Références	Adresse	Activité	Dénomination acheteur	Dénomination vendeur	Code APE	Prix	2016	2015	2014	2013	Coeff vendeur
CA Vendeur > 300 000 € < 1 M€											
Acte du 05/10/2016 Ref. 1029 1 2934	██████████ ██████████	Location de véhicules industriels sans conducteur (vendeur: frêt de proximité)	██████████	██████████ ██████████	7712Z	168 951 €	142 642 €	203 825 €	314 605 €	310 356 €	70%
Acte enreg. Le 03/10/2016 Ref. 2016/1334 5	██████████ ██████████ ██████████	Location de véhicules utilitaires et tourisme	██████████ ██████████	██████████ ██████████	7711A	85 000 €	nc	307 904 €	345 940 €	388 929 €	24%
										Moyenne	47%

4.1.2.3.2 Cession de fonds concernant des CA > 1M€

Références	Adresse	Activité	Dénomination acheteur	Dénomination vendeur	Code APE	Prix	2016	2015	2014	2013	Coeff vendeur
CA Vendeur > 1 M€											
Acte enreg. Le 18/01/2016 Ref. 2016/96 12 311	██████████ ██████████ ██████████	Location de véhicules et le négoce et le reconditionnement de véhicules	██████████ ██████████	██████████	7712Z	461 000 €	nc	2 843 400 €	2 610 946 €	2 913 720 €	17%
Acte enreg. Le 25/03/2016 Ref. 2016/582 19 2425	██████████ ██████████ ██████████	Location courte et longue durée sans conducteur de véhicules industriels et utilitaires neufs de marque Renault, de véhicules d'occasion, de remorques et semi-remorques	██████████	██████████	7712Z	1 028 873 €	nc	1 857 835 €	2 037 339 €	2 245 387 €	50%
Acte du 26/02/2016 Ref. 2016/289 4 1186	██████████ ██████████	Parc de materiel roulant (tracteurs)	██████████	██████████	4941B	387 474 €	nc	1 366 032 €	1 349 002 €	1 402 545 €	28%
Acte du 26/02/2016 Ref. 2016/289 4 1186	██████████ ██████████	Transports de matières dangereuses en citernes	██████████	██████████	4941B	217 205 €	nc	1 366 032 €	1 349 002 €	1 402 545 €	16%
										Moyenne	28%

4.1.3 Valeur du fonds de commerce

Compte tenu du marché constaté et du chiffre d'affaire réalisé, un ratio de 40 % sur le CA HT sera retenu.

Sur la base du chiffre d'affaire	
Base CA retenue arrondie	3 084 633 €
Coefficient retenu	50%
Valeur du fonds de commerce	1 542 317 €
Valeur arrondie à	1 542 000 €

4.2 Indemnités accessoires

4.2.1 Indemnité de emploi

Fraction inférieure à 23 000 € : 5 %	1 150 €
Fraction au-delà de 23 000 € : 10 %	151 900 €
Total indemnité de emploi	153 050€

4.2.2 Autres indemnités accessoires

Dans le contexte, nous retiendrons :

- une indemnité pour trouble commercial ;
- une indemnité pour perte d'exploitation.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210408-20210407-1-16D-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2021



4.2.2.1.1 Indemnité pour trouble commercial¹

L'indemnité pour trouble commercial correspond au préjudice subi par le locataire pendant la période de négociation liée à la procédure d'expropriation. Elle est fréquemment évaluée à trois mois de bénéfice net.

« La Cour de cassation² a retenu que l'indemnité était due même en cas d'indemnisation du fonds : Attendu que, pour débouter la société X... de sa demande d'indemnité pour trouble commercial, l'arrêt retient qu'une indemnisation au titre du trouble commercial ne trouve pas de justificatif, la valeur totale du fonds ayant été indemnisée par l'indemnité principale et l'indemnité de emploi ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la société X... n'avait pas subi, du fait de l'interruption temporaire de son activité, un préjudice actuel et direct distinct du préjudice indemnisé par l'allocation de la valeur totale du fonds et par l'indemnité de emploi, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; ».

En absence d'élément concernant le bénéfice, nous retiendrons à titre provisionnel : 1 mois de marge courante

Indemnité pour trouble commercial	1 mois de marge courante	Base annuelle arrondie	1 362 000 €	113 500 €
-----------------------------------	---------------------------------	------------------------	--------------------	-----------

4.2.2.1.2 Indemnité pour perte d'exploitation

On peut admettre du fait de l'importance de l'établissement de Toulouse au niveau du Groupe, que celui-ci ait à se réorganiser générant une perte d'exploitation momentanée, celle-ci est forfaitisée, sauf preuve du contraire, à 5 % du CA HT réalisé sur site. Ce chiffre est à comparer avec le ratio sur CA qui a permis de chiffrer la perte du fonds de commerce.

Indemnité pour trouble d'exploitation	5 % CA	Base annuelle site arrondie	3 084 000 €	154 200 €
---------------------------------------	--------	-----------------------------	--------------------	-----------

4.2.2.1.3 Indemnités de licenciement

Le locataire peut être amené à licencier une partie de son personnel à la suite de l'éviction dont il est l'objet. Ce chef de préjudice est indemnisable mais dans la mesure seulement où il constitue une conséquence normale et directe de l'éviction (V. J. Viatte, L'indemnité d'éviction et les indemnités de licenciement : Rev. loyers 1976, p. 320. – Cass. 3e civ., 3 oct. 2007, n° 06-12 186 : JurisData n° 2007-040626. – Cass. 3e civ., 2 févr. 1982 : Gaz. Pal. 1982, 2, pan. jurispr. p. 195. – Cass. 3e civ., 15 mars 1977 : Bull. civ. 1977, III, n° 118. – Cass. 3e civ., 16 mars 1976 : JCP G 1976, IV, 162. – CA Rouen, 8 nov. 1994 : JCP G 1995, IV, 298).

4.3 Récapitulatif

Indemnité d'éviction principale	1 542 000 €
Indemnité de emploi	153 250 €
Indemnité pour trouble commercial	113 050 €
Indemnité pour perte d'exploitation	154 200 €
Total	1 962 500 €
TOTAL INDEMNITE D'EVICION ARRONDIE (HORS LICENCIEMENTS)	1 962.000 €

Soit une indemnité d'éviction de 1.962.000 €

¹ Cour d'appel de Toulouse, 30 octobre 2007, n° 04/05754

² Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 25 juin 1997, 95-70.257



5 ANNEXE : JUGEMENT SUR MARSEILLE

5.1 Analyse de la portée du jugement précité du 18 Juin 2019

Après analyse du mode de fonctionnement sur le site de Marseille comportant un maillage d'antennes (26 agences dont 4 à proximité : 11,2 et 17,3 kms), le juge de l'expropriation conclut à l'absence de clientèle propre avec la possibilité de report de la clientèle sur les autres agences du groupe [REDACTED]. En effet, « la distance constatée ne saurait constituer un obstacle pour la clientèle professionnelle ». Les juges ont indemnisé Loxam sur la base du transfert (droit au bail + indemnités accessoires de transfert).

La société [REDACTED] a fait appel de cette décision.

Observons qu'en 2009, pour une société du groupe [REDACTED] la CA de Versailles concluait également à l'absence de clientèle propre avec la possibilité de report de la clientèle sur les autres agences du groupe [REDACTED] (CA Versailles 4e ch. expro 10/03/2009 n°08 04578).

Relevons que la demande de [REDACTED] au titre de l'indemnisation de son fonds de commerce s'élevait à 2 420 354 € :

- indemnité principale : 1 763 000 € calculée sur la base de la marge courante par application d'un multiple de 5, soit : $352\,600\,€ \times 5 = 1\,763\,000\,€$ correspondant à 154 % du CA HT.

Notons qu'à la lecture du jugement, cette demande ne semblait être basé sur aucun benchmark ni élément de jurisprudence.

Par extrapolation sur le site de Toulouse les prétentions [REDACTED] pourrait voisiner :

(soit $1\,362\,767 \times 5 = 6\,813\,835\,€$ représentant par rapport au CA HT un pourcentage de l'ordre 220 %.

Concernant l'indemnisation du transfert que le Juge a retenu elle s'est élevée à :

- Droit au bail 49 069 € ;
- Remploi : 3 760 € ;
- Trouble commercial : 55 392 € ;
- frais de déménagement : 15 180 € (253 matériels stockés) ;
- frais de réaménagement : non retenus [REDACTED] s'était déjà réinstallé au jour du jugement) ;
- indemnités de licenciements : en l'absence de justificatifs pas d'indemnité prévu.

Somme indemnisé sur la base du transfert : 123 401 €.

Nota : ce montant d'indemnisation ne saurait être extrapolé sur le site de Toulouse dans la mesure où le l'indemnité du droit au bail dépend du différentiel entre le loyer effectivement payé sur site et la valeur locative de marché et que concernant les autres postes la situation est différente puisque l'exploitation de Toulouse est en cours.

Pour approcher le montant de l'indemnisation due sur la base du transfert il conviendrait de procéder à une expertise ad hoc.



5.2 Texte du jugement

JURIDICTION D'EXPROPRIATION DES BOUCHES DU RHONE Palais de Justice - 6, rue Joseph AUTRAN 13281 MARSEILLE CEDEX 06 Tél. 04.91.01.69.77

JUGEMENT

N° R.G. N° RG 18/00108 - N° Portalis
DBW3-W-B7C-VY25

Etablissement public
EUROMEDITERRANEE

C/

ETABLISSEMENT PUBLIC EUROMEDITERRANEE

pris en la personne de son représentant légal,
dont le siège social est sis 79 Boulevard de Dunkerque -
L'Astrolabe - CS 70443 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02

représenté par Me Olivier BURTEZ-DOUCEDE, avocat au
barreau de MARSEILLE

EXPROPRIANT

ZAC LITTORALE
Eviction de la parcelle cadastrée section
901 K n° 44 située 110 chemin de la
Madrague-ville à Marseille.

LE 19 JUIN 2019

CONTRE :

prise en la personne de son représentant légal.

EXPROPRIEE

En présence de Monsieur le Commissaire du Gouvernement
de MARSEILLE

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Présidente : Isabelle GORCE, Présidente du tribunal de grande
instance de Marseille désignée en qualité de Juge de
l'Expropriation

Greffière : Virginie NAVEAUX-LEMPEREUR

Débats à l'audience publique du 15 mai 2019.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DU L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 15/07/2019 Dossier 2019 00022126, référence : 1314P61 2019 A 08786
Tribunal de grande instance de Marseille
Total liquidé : 0 € Pénalités : 0 €
Montant reçu : Zero Euro
Le Contrôleur des finances publiques

Sylvie KREMEUR
Conseiller
des Finances Publiques



FAITS, MOYENS, PROCÉDURE :

Un établissement public et d'aménagement d'Etat à caractère industriel et commercial, dénommé EUROMEDITERRANEE, a été créé par décret du 13 octobre 1995 ; il a pour mission d'intervenir sur un périmètre d'intérêt national, d'une superficie de 310 hectares, dans un triangle SAINT CHARLES-SAINT LAZARE- ARENC LA JOLIETTE.

Dans la première phase de son action, EUROMEDITERRANEE a concentré ses actions sur 5 secteurs, qui présentent la même logique foncière, dont la ZAC de la cité Méditerranée ; une valeur foncière a été constituée sur divers sites compris dans la ZUS CENTRE NORD de MARSEILLE, en vue d'entreprendre un projet de rénovation urbain.

Une extension de ce projet se situe dans le périmètre dit EUROMED II, qui constitue une reconquête vers le Nord, se poursuivant sur un nouveau périmètre étendu de l'opération déclarée d'intérêt national par décret du 22 décembre 2017, incluant une surface complémentaire de 169 hectares dans l'opération.

Le projet de la ZAC LITTORALE constitue une nouvelle étape dans cette réalisation, c'est la première de l'extension D'EUROMED II.

Par arrêté du 13 octobre 2013, M. le Préfet de Région, Préfet des Bouches du Rhône, a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC LITTORALE, le programme des équipements publics de cette ZAC ayant été approuvé par arrêté du 9 octobre 2015.

Une enquête unique a été prescrite par arrêté du 4 mai 2016 de M. le Préfet des Bouches du Rhône, préfet de la région PACA, portant sur l'utilité publique et le parcellaire en vue de la réalisation de cette ZAC par EUROMEDITERRANEE.

Elle s'est déroulée du 8 juin au 8 juillet 2016.

A la suite de cette enquête, M. le Préfet des Bouches du Rhône a pris le 27 février 2017 un arrêté d'utilité publique au bénéfice d'EUROMEDITERRANEE, concernant les travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de la ZAC.

C'est en l'état que l'Etablissement Public EUROMEDITERRANEE poursuit l'acquisition par voie d'expropriation des immeubles prévus au plan d'aménagement ; l'ordonnance d'expropriation a été rendue le 30 juin 2017, portant notamment sur l'ensemble immobilier sis à MARSEILLE (15^{ème}) 110, chemin de la Madrague Ville, cadastré section 901 K n° 44, dont était propriétaire la société CARDEUROP. Ce tènement a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 30 juin 2017, et l'indemnité revenant à la société CARDEUROP a été fixée par jugement rendu le 30 mai 2018.

Sur ce tènement immobilier sont édifiés des locaux d'activités donné à bail à la société [REDACTED] dont l'objet social est la location de matériel professionnel.

L'Etablissement public d'aménagement EUROMEDITERRANEE a notifié à [REDACTED] par courrier recommandé AR du 18 octobre 2018, un mémoire en expropriation valant offres, suivant les modalités prévues par l'article R311-6 du code de l'expropriation.

La société expropriée n'ayant pas répondu à cette offre dans le délai d'un mois, l'établissement public expropriant a saisi la juridiction de l'expropriation de céans le 10 décembre 2018 pour qu'elle fixe le prix.

Vu le mémoire en réponse déposé au greffe de la juridiction le 21 janvier 2019 par la société [REDACTED]

Vu les conclusions de M. Le commissaire du Gouvernement en date du 25 janvier 2019,

La visite des lieux a été fixée par ordonnance du 11 décembre 2018 au 30 janvier 2019.

Elle s'est déroulée en présence [REDACTED]

[REDACTED] assistés de leur conseil [REDACTED], avocat au Barreau de PARIS, substituant Me [REDACTED] de Mm [REDACTED] représentante d'EUROMEDITERRANEE, assistée de Me [REDACTED] avocat au Barreau de Marseille, et de M. LONGCHAMPS, inspecteur des [REDACTED]



Domaines, désigné en qualité de commissaire du Gouvernement par M. Le Directeur Départemental des Impôts.

L'audience s'est tenue sur les lieux, immédiatement après la visite.

Le délibéré a été fixé au 5 mars 2019. La [REDACTED] devant compléter son dossier par la production des écritures comptables pour les années 2017 et 2018, au plus tard le 15 février 2019.

Vu le courrier recommandé adressé par la [REDACTED] à l'expropriant et à M. Le commissaire du Gouvernement le 25 février 2019, reçu le 26 février 2019, communiquant un mémoire n° 2 ainsi que 7 pièces supplémentaires dont une pièce n° 7 "réservée",

Vu le courrier recommandé adressé par la [REDACTED] à l'expropriant et à M. Le commissaire du Gouvernement le 27 février 2019, reçu le 1^{er} mars 2019 au greffe de la juridiction de l'expropriation, par lequel la [REDACTED] communique la pièce n°7,

Vu le courrier recommandé adressé par la [REDACTED] à l'expropriant et à M. Le Commissaire du Gouvernement le 1^{er} mars 2019, reçu le 4 mars 2019 au greffe de la juridiction de l'expropriation, par lequel la [REDACTED] communique une pièce n° 15,

Vu l'avis de prorogation du délibéré adressé le 15 mars 2019 aux parties,

Vu le jugement avant dire droit rendu le 3 avril 2019, rouvrant les débats sur la demande de la société [REDACTED] invoquant la violation du contradictoire au motif qu'elle avait reçu tardivement les écritures de M. Le commissaire du Gouvernement, et fixant l'audience au 15 mai en enjoignant aux parties de communiquer leurs écritures en dernier délai 8 jours avant cette date,

Vu le mémoire n° 3 ainsi qu'une nouvelle pièce n° 16 communiquée par [REDACTED] aux parties par voie d'email le 14 mai 2019, adressé également par courrier recommandé AR le même jour,

L'audience s'est tenue le 15 mai 2019 en l'absence de la [REDACTED], qui n'a pas comparu à l'audience à laquelle était présents l'établissement public expropriant et M. Le commissaire du Gouvernement.

Description :

Le bien occupé par la [REDACTED] est composé de plusieurs locaux d'activités :

- un bâtiment principal de 386,74 m2 dans lequel sont organisés au rez-de-chaussée l'accueil et le magasin, le bureau de direction, des sanitaires, une mezzanine d'archivage, un entrepôt ; au 1^{er} étage : des bureaux, une salle de réunions et des sanitaires
- un bâtiment secondaire (61,66 m2) à usage d'atelier de réparation
- un bâtiment en algeco (13,63 m2) : un bureau d'accueil de location et de retour matériel

L'offre de l'expropriant :

L'Etablissement Public EUROMEDITERRANEE, expropriant, expose que les négociations qu'il a engagées avec la [REDACTED] sur la base d'une indemnité de transfert n'ont pas abouti, la [REDACTED] n'ayant fourni aucune pièce.

Le loyer qu'elle paie, de 59.748 € annuels, est plus cher que celui qu'elle a estimé en comparant les prix de 8 locaux commerciaux cédés entre 2011 et 2015 dans le même quartier qui fait ressortir une valeur au m2 de 70 €.

Le différentiel entre les deux est de 26.498 €, ce qui a pour conséquence qu'aucune indemnité pour perte de droit au bail ne pourra être octroyée.

L'établissement public a chiffré les indemnités accessoires :

- pour trouble commercial durant 2 mois : 57.983 €
- indemnité de double loyer durant 2 mois : 5.542 €
- soit un montant de 63.525 €



Les autres indemnités ne sont chiffrables que sur justificatifs : l'indemnité pour installations non récupérables, indemnité de déménagement, pour frais de réinstallation, pour recherche de nouveaux locaux, pour perte de salaires et charges.

En l'état, sa proposition est donc de 63.525 €, chiffrée sur les seuls éléments dont il dispose.

Il admet devoir supporter les dépens.

Les demandes de l'expropriée :

La [REDACTED], par mémoire en réponse déposé au greffe le 26 février 2019 conteste pouvoir se réinstaller dans un périmètre qui lui permettrait de conserver sa clientèle, et demande donc à être indemnisée au titre de la disparition du fond.

Elle souligne que l'expropriant semble tout ignorer de son activité, qui consiste à louer des engins, des véhicules mais encore tous types de matériels de chantier, y compris du matériel lourd non motorisé : chariot télescopique, marteau-piqueur, tractopelle, camion benne, mini pelle, échafaudage, bétonnière, nacelle, remorques, etc...

Que son activité présente actuellement la caractéristique que c'est la clientèle qui vient retirer son matériel et le rapporte ensuite, économisant des frais de transport ; que l'augmentation du coût de la logistique diminue l'intérêt de la location. Elle fait observer que 3 de ses concurrents sont situés à proximité de son agence [REDACTED] et que sa perte de clientèle est inéluctable, car il s'agit d'une clientèle de proximité, en priorité des entreprises liées à l'activité du Port et le Port lui même.

Sur le montant de l'indemnisation, elle conteste que la valeur locative, soit de 70 € du m², comme le soutient l'expropriant, mais en prenant comme comparaison 4 termes qui concernent des baux consentis sur le chemin du Littoral à proximité, à la Valentine et à la Barasse, la moyenne des valeurs est de 119 € du m². Pour le terrain attenant de 1321 m², où elle stocke le matériel, la moyenne des 3 valeurs qu'elle propose à la comparaison est de 20 € du m².

Ce qui revient à chiffrer les valeurs locatives :

- pour le local d'activité : $(119 \text{ €} \times 475 \text{ m}^2) = 56.525 \text{ €}$
 - pour le terrain restant : $(20 \text{ €} \times 1.321 \text{ m}^2) = 26.420 \text{ €}$
- soit au total 82.945 € par an

Son loyer actuel étant de 59.748 €/an, l'avantage locatif dont elle peut se prévaloir est de 23.197 €/an.

Elle propose d'appliquer un coefficient de 5, compte tenu des caractéristiques des locaux parfaitement adaptées à l'activité soit une indemnité sollicitée de $23.197 \text{ €} \times 5 = 115.985 \text{ €}$, qui représente la valorisation du droit au bail.

- pour la valorisation comparée du fonds de commerce, elle rappelle que la consistance du fonds s'apprécie à la date de l'ordonnance d'expropriation rendue le 30 juin 2017.

Elle a repris au 1^{er} janvier 2016 l'exploitation qui était menée dans ce fonds par la [REDACTED]. Elle en déduit que seul l'exercice 2016 est significatif et que pour celui-ci le chiffre d'affaires a été de 1.055.000 € et la marge courante agence à 352.600 €.

Elle applique à cette marge courante un coefficient de 5, tenant compte des critères d'appartenance à un groupe à forte notoriété, une situation géographique adaptée, une activité stable, une grande importance du terrain et des locaux adaptés, une valeur de droit au bail importante.

La valorisation s'établit ainsi au prix de : $352.600 \text{ €} \times 5 = 1.763.000 \text{ €}$.

Ce montant étant supérieur à celui du différentiel de droit au bail, elle argue que c'est celui-ci qui doit être retenu à titre d'indemnité principale.

Pour les indemnités accessoires elle sollicite :

- pour le trouble commercial : 2 mois de chiffre d'affaires 2016 ce qui lui revient à 105.500 €

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210409-20210407-1-16D-DE
Date de réception en préfecture : 06/04/2021



- elle demande à être indemnisée pour ses frais de réinstallation, faisant état d'une jurisprudence établie de la Cour de Cassation depuis 2007 (Civ. 3^{ème} 21 mars 2007 n° 06-10.780). En 2012 la Cour de cassation aurait précisé que le bailleur est tenu d'indemniser le preneur évincé d'un fonds non transférable des frais de réinstallation, sauf s'il est établi que le locataire ne se réinstallera pas dans un autre fonds (Civ. 3^{ème} 18 décembre 2012 n° 11-23.273) puis en 2017 : Civ. 3^{ème} 12 janvier 2017 n° 15-25.939).

Cette indemnité de réinstallation est indispensable pour indemniser [REDACTED] au titre de la réimplantation de son agence dans de nouveaux locaux, et elle correspond au principe de la réparation intégrale du préjudice subi par le preneur exproprié ou évincé. Elle détaille les installations techniques exigées par la norme Iso de ses agences.

Elle sollicite à ce titre :

- pour les frais de déménagement de 253 matériels : 15.180 €
- pour les frais de remploi ou frais et droits de mutation (10 % de l'indemnité principale) : 176.300€
- pour l'indemnité de double loyer : 9.958 €
- frais divers liés au changement d'adresse : 5.000 €
- indemnités de licenciement et autres coûts sociaux : poste à réserver sur justificatifs

soit un total d'indemnités accessoires de **657.354 €**

Elle chiffre donc l'indemnité totale correspondant à la perte du fonds à la somme de **2.420.354 €**

L'avis de Monsieur le Commissaire du Gouvernement :

M. Le Commissaire du Gouvernement propose un avis sur les deux hypothèses d'éviction pure et simple et de transfert.

Sur l'éviction : il relève que la valeur du bien s'appréciant à la date du jugement de première instance, les chiffres des 3 exercices auraient pu être produits.

Sur l'évaluation faite à 1.763.000 € par l'expropriée, il note que les prix de cessions n'atteignent jamais un tel niveau, étant très largement constitués par la valeur du matériel, la valeur des éléments incorporels étant souvent très faible. il communique 3 points de comparaison de cessions de fonds d'activités comparables avec des chiffres d'affaires également comparables à celui de la société [REDACTED] et il en ressort que la moyenne des prix des éléments incorporels dans les trois mutations s'établit à 19,78 %.

Sur la base du seul chiffre d'affaires connu, la valeur vénale du fonds peut être calculée comme suit :

$1.140.666 \text{ €} \times 20\% = 228.000 \text{ €}$ (valeur à parfaire avec les C.A. 2017 et 2018)
à laquelle s'ajoute le remploi calculé de manière dégressive : $(23.000 \text{ €} \times 5\%) + (205.000 \text{ €} \times 10\%) = 15.512 \text{ €}$

La valeur nette comptable des équipements et matériels devra être appréciée sur attestation délivrée par le commissaire aux comptes.

L'indemnité de licenciement est due sur justificatifs selon les droits acquis.

Pour l'éviction pure et simple, le montant d'indemnité total proposé est donc de **240.512 €**.

sur le transfert d'activité : dans ce cas, l'indemnité porte sur le droit au bail et les indemnités accessoires (trouble commercial, déménagement, réinstallation, double loyer, VNC des équipements non transférables).

- pour le droit au bail évalué par la méthode du différentiel de loyer, les 5 points de comparaison qu'il propose, dont 4 sont dans le même secteur et un à Vitrolles - zone de l'Anjoly, montrent que le loyer payé par [REDACTED] de 126 €/m2 est très largement supérieur au prix du marché actuel, ce qui fait obstacle à une indemnisation de ce chef.

Par la méthode de différentiel murs libres/ murs loués, il se réfère à un jugement rendu par la juridiction en 2008 qui fait apparaître un différentiel de **49.609 €**. Il propose de chiffrer à ce montant la valeur du droit au bail.

Pour le trouble commercial, l'indemnisation se fait sur la base de 15 jours du CA moyen : soit à ce



stade 1.055 500 € 250 j * 15j €/ 52 775 € mais ce montant est à préciser avec les bilans 2017 et 2018. Les frais de déménagement sollicités pour 15 180 € et les frais de réinstallation de 275.000 € pour l'aménagement d'un nouveau local devront être justifiés par devis. Pour l'indemnité de double loyer, les parties sont d'accord sur 2 mois et la demande de 59 748 € fondée sur le loyer actuel est recevable. Pour les frais divers sollicités à hauteur de 5.000 € la demande est également recevable.

En cas de transfert d'activité, le montant d'indemnité proposée s'établit à 185.532 € auxquels se rajouteront les frais d'installation sur justificatifs.

La fixation de l'indemnité par la juridiction :

- Sur la recevabilité du mémoire n° 3 et des pièces communiquées par la [REDACTED] la veille de l'audience :

C'est à juste titre que la société expropriante demande que le mémoire n° 3 et une nouvelle pièce n° 16 soit écartée des débats, celles-ci ayant été transmises par email la veille de l'audience, ce mode de transmission étant d'ailleurs qualifié " d'aucune valeur " par la [REDACTED] elle même dans ses conclusions n° 2.

En effet, le jugement sur réouverture des débats rendu, le 3 avril 2019, est intervenu à la demande de la [REDACTED] dans le souci du contradictoire, et il était enjoint aux parties de conclure au moins 8 jours avant la date de l'audience fixée au 15 mai 2019. Les dernières écritures et communication de pièces de la [REDACTED] seront donc écartées des débats.

- Sur l'évaluation :

En application de l'article L 321-1 du Code de l'Expropriation, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

La date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien est celle définie par l'article L 213-4 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un bien qui est situé dans le périmètre d'une ZAC soumis au droit de préemption urbain. Cette date de référence est donc celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme, délimitant la zone dans lequel l'immeuble est situé. La révision du plan local d'urbanisme est en date du 28 juin 2013 ; les modifications qui lui ont succédées n'ont pas modifié le zonage. C'est donc le 28 juin 2013 qui sera retenue comme date de référence.

A cette date, la réglementation d'urbanisme applicable au terrain est celle d'une zone UAeE2, Centre et tissu de type central , urbanisé à vocation mixte habitat/activités.

- Sur le transfert ou la disparition du fonds :

L'établissement public expropriant a considéré que le jour de la visite des lieux, ceux-ci n'étaient déjà plus exploités, ce qui est contesté par la [REDACTED]. L'expropriant a fait procéder à deux constats par huissier de justice.

Le 6 février 2019 l'huissier de justice a constaté, à 14 heures 45, soit à une heure d'ouverture du commerce, telle qu'indiquée par un panneau qu'il a photographié, que ceux-ci sont fermés, et gardés par un agent de sécurité qui lui a indiqué qu'il est chargé de surveiller les locaux le temps que l'entreprise déménage, et qu'ils sont fermés au public. Il est revenu sur les lieux le 7 février, à 9 heures 30, et a de nouveau constaté qu'ils étaient fermés. Le 8 avril 2019, l'huissier de justice s'est présenté à 14 heures 30, à une heure donnée comme ouverte au public par la [REDACTED], il a constaté que toutes les portes étaient fermées. Le portail étant ouvert, il a pu pénétrer dans l'enceinte extérieure et n'a noté aucune activité ni dans la cour, ni dans les allées.



Ces deux constats établissent, comme l'invoque l'établissement public expropriant, que l'activité de la [REDACTED] a déjà été transférée. Si l'activité devait cesser comme elle l'argue, elle aurait poursuivie celle-ci jusqu'au paiement de l'indemnité.

Cette dernière n'est donc pas fondée à invoquer la disparition du fonds et sera indemnisée sur la base d'un transfert, qui a effectivement pu se faire sur une des antennes situées à proximité immédiate de celui aujourd'hui évalué. En effet, le maillage de la société est très dense sur l'agglomération de Marseille, comme en atteste la capture d'écran communiquée par l'expropriant, tirée du site même de la [REDACTED]. On y recense 26 agences, dont 4 à proximité immédiate de la rue André Allar, soit entre 11,2 et 17,3 kms, ce qui ne peut constituer un obstacle à la clientèle professionnelle du loueur d'équipement et matériel.

L'évaluation du droit au bail, sur le différentiel de loyer, n'est pas possible car la comparaison de monsieur le commissaire du Gouvernement entre 5 points, dont 4 sur le même secteur et un à Vitrolles, dans une zone d'activité dense, tout à fait comparable à celle de la ZAC, montre que le loyer qui est payé de 126 €/m² est très supérieur au prix du marché, qui se situe entre 64 et 71 € du m². Ce qui montre que si la [REDACTED] avait dû rechercher un autre local, elle aurait payé un bien moindre prix. A défaut, la proposition de M. le commissaire du Gouvernement de fixer en fonction d'une comparaison murs libres et murs loués, tirée d'une décision rendue par la juridiction de céans en 2018 (jugement 18/008) pour un commerce dans le même secteur, est recevable.

La valeur du droit au bail sera donc fixée à 49.069 € ; le remploi qui s'ajoute à cette valeur sera calculé suivant la méthode en usage soit 5% de 23.000 € et 10 % sur le solde soit de 26.069 €, ce qui produit la somme de 3.760 €.

Pour le trouble commercial, les bilans de 2017 et 2018 ont finalement été communiqués par la [REDACTED]. La moyenne de 15 jours des 3 résultats, donne le chiffre de 55.392 €, tel que proposé par l'expropriant. Il n'y a pas lieu à indemnisation pour frais de réinstallation car l'activité est déjà transférée sur un autre site et aucun document ne vient justifier de frais engagés.

La [REDACTED] sera indemnisée pour le double loyer à hauteur de 9.958 €, soit 2 mois de son loyer annuel.

Les frais de déménagement exposés seront remboursés sur le devis produit, soit la somme de 15.180€ qui correspond au déménagement, déjà effectué, des 253 matériels stockés par la société.

Sur les frais de réaménagement des locaux où le transfert s'est fait, que la société [REDACTED] entend voir fixer à la somme de 275.000 € HT, elle sera déboutée de ce chef de demande. En effet, ainsi qu'il l'a été dit ci-dessus, l'activité est déjà transférée, et si la [REDACTED] avait eu à engager des frais d'aménagement, ceux-ci seraient déjà facturés et payés. Elle sollicite cette somme de 275.000 € sur une simple projection de travaux prévisibles, ce qui n'est pas justifié.

Sur les indemnités de licenciement du personnel, celles-ci ne sont pas chiffrées, et la [REDACTED] se borne à formuler une demande pour mémoire. En l'absence de tout justificatif de la réalité de ces licenciements, cette demande sera également rejetée.

L'indemnité forfaitaire pour frais divers de transfert du siège sera accordée à hauteur de 5.000€. Soit un montant total d'indemnité dû par l'établissement public EUROMEDITERRANEE de 52.809€ pour le droit au bail dont 3.760 € pour le remploi auquel s'ajoute la somme de 85.530€ au titre des indemnités retenues.

Les frais irrépétibles et les dépens :

L'équité commande que l'établissement public EUROMEDITERRANEE soit condamné au titre de l'article 700 du code de procédure civile à payer à la [REDACTED] la somme de 2.000€, outre qu'il supportera les dépens.