TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 28 FEVRIER 2025

N° RG 24/01728 - N° Portalis DB3R-W-B7I-ZVDR

N° de minute :

S.A.R.L. YF PARTICIPATIONS

c/

S.E.L.A.R.L. PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY

DEMANDERESSE

S.A.R.L. YF PARTICIPATIONS
41 Avenue Georges V
75008 PARIS

représentée par Maître Antoine DE LA FERTE de la SELARL LYVEAS AVOCATS, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 283

DEFENDERESSE

S.E.L.A.R.L. PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY
13 Riue de Paris
92110 CLICHY

représentée par Maître David SEMHOUN de la SELARL NAHMIAS SEMHOUN AVOCATS, avocat PARIS, vestiaire : D100

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : David MAYEL, Vice-président, tenant l'audience des référés par délégation du Président du Tribunal,

Greffière : Divine KAYOULOUD ROSE, Greffière,

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal, conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président , après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 19 décembre 2024, avons mis l'affaire en délibéré au 30 janvier 2025, et prorogé à ce jour.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 4 août 2015, la société YF PARTICIPATIONS, *in fine*, a consenti un bail commercial renouvelé à la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY portant sur des locaux situés 13 rue de Paris à Clichy (92110) pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 2015.

Le 5 octobre 2023, la société YF PARTICIPATIONS a fait signifier à la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY un congé avec refus de renouvellement du bail et offre d'indemnité d'éviction, à effet au 30 juin 2024.

Par acte en date du 16 juillet 2024, la société YF PARTICIPATIONS a assigné en référé devant le président du tribunal judiciaire de Nanterre la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY pour obtenir la désignation d'un expert afin d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur à la suite du congé délivré le 5 octobre 2023 à effet au 30 juin 2024 ainsi que l'indemnité d'occupation due par le preneur au bailleur et de réserver les dépens.

A l'audience du 19 décembre 2024, le conseil de la société YF PARTICIPATIONS a soutenu oralement ses demandes formulées dans l'acte introductif d'instance.

Le conseil de la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY a oralement émis les protestations et réserves d'usage à l'égard de la mesure d'expertise à intervenir.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux conclusions développées oralement à l'audience.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'expertise

Selon l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé. Justifie d'un motif légitime au sens de ce texte la partie qui démontre la probabilité de faits susceptibles d'être invoqués dans un litige éventuel.

L'application de ce texte, qui subordonne le prononcé d'une mesure d'instruction à la seule démonstration d'un intérêt légitime à établir ou à préserver une preuve en vue d'un litige potentiel, n'implique aucun préjugé sur la recevabilité et le bien fondé des demandes formées ultérieurement, sur la responsabilité des personnes appelées comme partie à la procédure, ni sur les chances du procès susceptible d'être engagé.

Selon l'article L.145-14 du code de commerce, s'il refuse le renouvellement du bail, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du même code, payer au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Aux termes de l'article L.145-18 du même code, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L.145-14.

L'article L.145-28 alinéa 1 du code de commerce énonce que « aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation ».

En l'espèce, le différend opposant les parties justifie d'accueillir la demande d'expertise, la société YF PARTICIPATIONS ayant délivré un congé à la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE

CLICHY au visa de l'article L.145-18 du code de commerce le 5 octobre 2023 et disposant ainsi d'un intérêt légitime à établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution du litige.

Il convient par conséquent de faire droit à la mesure d'expertise sollicitée selon la mission précisée au dispositif de la présente décision.

L'expertise étant ordonnée à la demande de la société YF PARTICIPATIONS et dans son intérêt probatoire, les frais de consignation seront à sa charge.

Sur les demandes accessoires

L'article 491 du code de procédure civile imposant au juge de statuer sur les dépens, de sorte qu'il n'est pas possible de « réserver les dépens » comme demandé, et aucune partie ne pouvant être regardée comme perdante au sein de la présente instance, il y a lieu, en application de l'article 696 du code de procédure civile, de laisser à chacune d'entre elles la charge de ses propres dépens.

PAR CES MOTIFS,

ORDONNONS une expertise et **DESIGNONS** en qualité d'expert :

Monsieur Stéphane PEYBERNES

6 allée Maillasson 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Tél. : 09.51.22.40.93

Port. : 06.16.16.74.73

Fax : 09.51.22.40.93

Mail. : stéphane.peybernes@reaval.fr

avec mission de :

-se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;

-s'entourer, si besoin est, de tout sachant et technicien de son choix ;

-visiter les lieux situés 13 rue de Paris à Clichy (92110), les décrire, les photographier en cas de contestation, les mesurer ;

-dresser, le cas échéant, la liste des salariés employés par la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY dans ces locaux et sur ce fonds ;

-rechercher en tenant compte de la nature des activités professionnelles autorisées par le bail, de la situation et de l'état des locaux, tous éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction,

a) dans le cas d'une perte de fonds (valeur marchande déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, des frais et droits de mutation, de la réparation du trouble commercial et de tous autres postes de préjudice, ainsi que de la plus-value en résultant) ;

b) dans le cas de la possibilité d'un transfert de fonds sans perte conséquente de clientèle sur un emplacement de qualité équivalente (coût du transfert, acquisition d'un titre locatif ayant les mêmes avantages que l'ancien, frais et droits de mutation, de déménagement et de réinstallation, réparation du trouble commercial et de tous autres préjudices éventuels) ;

-fournir tous les éléments permettant de fixer le montant de l'indemnité d'occupation éventuellement due par la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY ;

FAISONS injonction aux parties de communiquer aux autres parties les documents de toute nature qu'elles adresseront à l'expert pour établir le bien fondé de leurs prétentions,

DISONS que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera son rapport en un exemplaire original sous format papier et en copie sous la forme d'un fichier PDF enregistré sur un CD-ROM au greffe du tribunal judiciaire de Nanterre, service du contrôle des expertises, extension du palais de justice, 6 rue Pablo Neruda 92020 Nanterre Cedex (01 40 97 14 82), **dans le délai de six mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de ce délai dûment sollicité en temps utile auprès du juge du contrôle** (en fonction d'un nouveau calendrier prévisionnel préalablement présenté aux parties),

DISONS que l'expert devra, dès réception de l'avis de versement de la provision à valoir sur sa rémunération, convoquer les parties à une première réunion qui devra se tenir avant l'expiration d'un délai de deux mois, au cours de laquelle il procédera à une lecture contradictoire de sa mission, présentera la méthodologie envisagée, interrogera les parties sur d'éventuelles mises en cause, établira contradictoirement un calendrier de ses opérations et évaluera le coût prévisible de la mission, et qu'à l'issue de cette première réunion il adressera un compte-rendu aux parties et au juge chargé du contrôle,

Dans le but de limiter les frais d'expertise, invitons les parties, pour leurs échanges contradictoires avec l'expert et la communication des documents nécessaires à la réalisation de la mesure, à utiliser la voie dématérialisée via l'outil OPALEXE,

DISONS que, sauf accord contraire des parties, l'expert devra adresser à celles-ci une note de synthèse dans laquelle il rappellera l'ensemble de ses constatations matérielles, présentera ses analyses et proposera une réponse à chacune des questions posées par la juridiction,

DISONS que l'expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l'article 276 du code de procédure civile et rappelons qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives ;

DÉSIGNONS le magistrat chargé du contrôle des expertises pour suivre la mesure d'instruction et statuer sur tous incidents ;

DISONS que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux d'expertise et des diligences accomplies et qu'il devra l'informer de la carence éventuelle des parties dans la communication des pièces nécessaires à l'exécution de sa mission conformément aux dispositions des articles 273 et 275 du code de procédure civile ;

FIXONS à la somme de **4.000 euros** la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, qui devra être consignée par la société YF PARTICIPATIONS entre les mains du régisseur d'avances et de recettes de ce tribunal, 179-191 avenue Joliot Curie, 92020 Nanterre, deuxième étage, bureau 243, **dans le délai de 6 semaines à compter de la présente ordonnance, sans autre avis et accompagné d'une copie de la présente décision** ;

Il convient de privilégier le paiement par virement, la partie demanderesse devant solliciter les coordonnées de la régie par mail (avec une copie scannée de la décision) : regie.tj-nanterre@justice.fr ;

DISONS que, faute de consignation dans ce délai impératif, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la société SELARL PHARMACIE DE LA PORTE DE CLICHY ;

LAISSONS à chacune des parties la charge des dépens qu'elle a exposés ;

REJETONS les demandes plus amples ou contraires.

FAIT À NANTERRE, le **28 février 2025**.

LA GREFFIÈRE
Divine KAYOULOUD ROSE, Greffière

LE PRÉSIDENT
David MAYEL, Vice-président