

## Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction GPL437z7

Par  
Olivier JACQUIN  
Avocat au barreau de  
Paris, SAS Jacquin-  
Maruani Associés

### L'essentiel

Dans cette chronique seront étudiés trois intéressants arrêts rendus par des cours d'appel entre février et mai 2022. Un premier arrêt rappelle qu'il est possible de réactualiser ses demandes indemnitaires postérieurement au dépôt du rapport d'expertise judiciaire. Un deuxième arrêt évoque les conséquences de la pandémie de Covid-19 sur l'évaluation d'un fonds de commerce de restauration. Enfin, le dernier arrêt fournit des explications sur le régime applicable à l'exercice, par un bailleur, de son droit de repentir.

### PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 71
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 73

## I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

### Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de pressing GPL437z8

L'essentiel Locaux sis à l'angle avenue du Général Leclerc et rue des Quatre Cheminées à Boulogne-Billancourt (92100).

Indemnité d'éviction principale : 230 000 € (valeur du fonds de commerce)

Indemnités d'éviction accessoires hors frais de licenciement : 52 171 €

Outre les frais de licenciement : 21 931,43 €

Soit un total de 304 000 €

Indemnité d'occupation : 26 092 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (coefficient de précarité : 15 %)

CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 3 mars 2022, n° 20/01861, SARL Sembang Pressing c/ Commune de Boulogne-Billancourt, M. Thomas, prés., M<sup>me</sup> Muller, M. Nut, cons. ; M<sup>me</sup> Assouline Haddad, Yang Paya, av.

### Note

**1. Sur l'indemnité principale d'éviction.** Après une longue série de procédures judiciaires en fixation du loyer de renouvellement de bail, en résiliation de plein droit du bail du fait de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et en exécution d'une décision rendue par le juge de l'exécution, les bailleurs, composés d'indivisaires, ont finalement décidé de refuser le renouvellement du bail du locataire et de lui offrir une indemnité d'éviction à la suite de la délivrance d'un congé en date du 15 juin 2011 et à effet du 31 décembre 2011.

Le preneur a alors assigné en référé aux fins de voir désigner un expert judiciaire pour donner son avis sur le

montant de l'indemnité d'éviction, et le bailleur a également sollicité par assignation la désignation d'un expert judiciaire pour qu'il donne son avis sur le montant de l'indemnité d'occupation. Le rapport d'expertise a été déposé le 10 novembre 2013.

Les deux affaires ont été jointes par ordonnance du 4 avril 2014 et un expert judiciaire a été désigné par le tribunal de grande instance de Nanterre.

Par jugement en date du 6 janvier 2020, le tribunal judiciaire de Nanterre a fixé le montant de l'indemnité principale d'éviction à la somme de 200 000 €, et celui des indemnités accessoires à la somme de 52 171 €. En outre, le montant de l'indemnité d'occupation retenu par le tribunal a été de 26 092 € par an hors taxes et hors charges.

La commune de Boulogne-Billancourt est venue aux droits des précédents indivisaires à la suite de l'acquisition du bien immobilier en date du 6 mars 2014.

La société locataire a interjeté appel de la décision le 27 mars 2020.

Pour retenir une indemnité principale d'éviction de 200 000 €, l'expert judiciaire et, à sa suite, le tribunal ont considéré que l'éviction entraînait la perte du fonds de commerce et se sont basés sur les chiffres d'affaires réalisés par le preneur entre 2013 et 2015.

Or, le preneur a fait remarquer, à juste titre, à la cour d'appel de Versailles ultérieurement saisie, que plus de quatre années s'étaient écoulées entre la date à laquelle l'expert a déposé son rapport et la date à laquelle la cour statuait.

L'indemnité d'éviction se calculant systématiquement à la date la plus proche du départ du locataire, ce dernier a alors communiqué, pour réactualiser le montant

de l'indemnité principale d'éviction, les chiffres d'affaires qu'il avait réalisés entre 2018 et 2019.

C'est dans ce contexte que la cour d'appel, réformant la décision entreprise sur ce point, a établi la moyenne des chiffres d'affaires réalisés par le preneur entre 2016 et 2019, pour retenir une indemnité principale d'éviction basée sur la valeur marchande du fonds de commerce fixée à un montant de 230 000 €.

**2. Sur les indemnités d'éviction accessoires.** Les parties s'étaient accordées sur le montant des indemnités accessoires retenu aux termes du jugement entrepris et s'élevant à la somme de 52 171 €.

Le preneur sollicitait en outre que soit pris en compte le montant des frais des licenciements du personnel, lesquels sont intervenus en cours de procédure d'appel, et ce pour un montant de 21 931,42 € qu'il a dûment justifié. La cour d'appel a fait droit à la demande du preneur.

Cela permet de rappeler que lorsqu'une décision condamne un bailleur à payer au preneur une indemnité

d'éviction, outre les frais de licenciement « sur justificatif », cela signifie que ces frais ne sont dus que lorsque les indemnités de licenciement ont été effectivement versées aux salariés par le preneur, ce dont ce dernier doit rapporter la preuve.

Il ne suffit pas, pour le preneur, de justifier de l'engagement d'une procédure de licenciement ou de communiquer un tableau explicatif du calcul des frais de licenciement fait par son expert-comptable.

**3. Sur l'indemnité d'occupation.** La cour versaillaise a fixé la valeur locative des locaux à une somme annuelle de 30 697 € HT et HC, telle qu'estimée par l'expert judiciaire pour une surface pondérée de 49,73 m<sup>2</sup> B pour la partie boutique, et de 43 m<sup>2</sup> pour la partie habitation située au 1<sup>er</sup> étage.

En outre, la cour d'appel a retenu un abattement pour précarité de 15 %.

Ainsi, l'indemnité d'occupation des locaux litigieux ressort à la somme annuelle de 26 092 € HT et HC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de restauration GPL437z9

L'essentiel **Locaux sis 4 avenue Paul Pras – Bayonne (64100).**

**Indemnité d'éviction principale : 384 000 € (valeur du fonds de commerce)**

**Indemnités d'éviction accessoires :**

- frais de emploi : 38 400 € (10 % de l'indemnité principale)

- trouble commercial : 17 441 € (3 mois d'EBE)

- frais de réinstallation : réservés

- frais de licenciement : sur justificatifs

Soit un total de 439 841 €

CA Pau, 2<sup>e</sup> ch., 1<sup>er</sup> sect., 24 févr. 2022, n° 18/02420, Consorts S. c/ SAS Coeurs vaillants, M. Gracia, vice-prés., MM. Magnon et Darracq, cons. ; SCP ABC Avocat, Selarl Lexavoué, SARL Sophie G., av. : cette décision est consultable sur <https://lext.sof/MSoNYI>

Note

### I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

À la suite d'un refus de renouvellement du bail pour motif grave et légitime notifié par des bailleurs et contesté par le preneur, la cour d'appel de Pau, par un arrêt confirmatif, a débouté les premiers de leur demande et désigné un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 7 janvier 2021 et a conclu à : une indemnité principale d'éviction d'un montant de 384 000 € ; et des indemnités accessoires se décomposant comme suit : frais de emploi : 38 400 €

(10 % de l'indemnité principale) ; trouble commercial : 17 441 € (3 mois d'EBE).

**Sur la perte du fonds de commerce.** Les parties ne s'accordaient pas sur les conséquences de l'éviction sur la pérennité du fonds évincé.

Le bailleur considérait que le fonds était transférable, et le preneur soutenait que l'éviction avait entraîné la perte du fonds de commerce.

La cour d'appel, après avoir retenu que les locaux litigieux se trouvaient au cœur des activités sportives, étant à proximité immédiate du stade de Bayonne, et que de ce fait, ils jouissaient d'un attrait que n'ont pas les établissements du centre-ville historique, difficilement accessibles, le preneur évincé perdrait en visibilité, ainsi que sa clientèle d'habitues du stade.

Ainsi, ces conséquences entraîneraient la perte du fonds de commerce.

**Sur la méthode d'évaluation, le pourcentage retenu et l'impact de la crise sanitaire liée au Covid-19.** Pour déterminer le montant de l'indemnité principale d'éviction, l'expert, suivi par la cour d'appel, s'est basé sur la méthode des « usages professionnels », c'est-à-dire en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur.

À cet égard, la cour d'appel rappelle que « les barèmes s'appliquant sur le chiffre d'affaires doivent être préférés à ceux s'appliquant sur les bénéfices, car deux commerces ayant des objets identiques et réalisant des chiffres d'affaires semblables peuvent faire ressortir des bénéfices nettement différents lorsqu'on constate des méthodes d'exploitation différentes et des écarts sensibles dans le montant des frais généraux (personnel plus ou moins important). Le bénéfice ne constitue pas une base certaine d'appréciation ».

La cour précise aussi que « le fonds de restauration s'évalue agencements et matériels inclus selon des

pourcentages qui, selon les barèmes proposés par la littérature spécialisée, peuvent varier de 50 à 170 % du chiffre d'affaires TTC. À noter que le barème de l'administration fiscale varie de 60 à 85 % du CA TTC ; celui des annales des loyers de 50 à 170 % et celui des Éditions Francis Lefebvre de 50 à 120 %. Le pourcentage qui ressort de la moyenne des ventes réalisées et publiées au BODACC est, quant à lui, de 71,70 % du chiffre d'affaires HT ».

Ce faisant, la cour a retenu le taux de 85 % du chiffre d'affaires TTC. Notons que pour retenir ce taux, l'expert judiciaire a tenu compte « des effets de la pandémie de Covid-19 et des mesures sanitaires restrictives qui ont eu nécessairement des conséquences sur le chiffre d'affaires et la valeur du fonds. » Cependant, l'expert a tenu compte de cette conjoncture négative en indiquant que le « pourcentage de 85 % correspond à une situation qui devrait s'améliorer, et que, si tel n'est pas le cas au moment où la cour statue, ce pourcentage devra être ramené à 80 %. »

Aux termes de l'arrêt commenté, et pour retenir le taux de 85 % préconisé par l'expert, la cour retient qu'à « la date où la cour statue, les mesures sanitaires restrictives liées à la pandémie de Covid-19, telles que la fixation de jauges, ont été assouplies avec la mise en œuvre du passe sanitaire, puis du passe vaccinal. Le taux de vaccination de la population ne cessant d'augmenter et la situation

épidémique s'améliorant, la fin du passe vaccinal et du port du masque en intérieur est annoncée pour la mi-mars 2022, de sorte que l'accès aux établissements de restauration ne connaîtra plus de restrictions. »

Ainsi, et compte tenu du chiffre d'affaires réalisé par le preneur, la cour d'appel a fixé le montant de l'indemnité principale à la somme de 384 000 €.

## II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

La cour de Pau a retenu les indemnités accessoires suivantes : (i) frais de remploi : 38 400 € (10 % de l'indemnité principale) ; (ii) trouble commercial : 17 441 € (3 mois d'EBE) ; (iii) frais de réinstallation (la cour indique que « l'expert ne s'est pas expliqué sur les frais de réinstallation qu'il mentionne pourtant dans ses conclusions définitives, sans les détailler, se bornant à indiquer qu'ils seront dus sur justificatifs, sous réserve de l'appréciation de la cour. L'intimée ne formule aucune demande chiffrée à ce titre, et se contente de reprendre la formulation de l'expert. Ces frais étant susceptibles de recouvrir des postes très variables, source possible de contentieux entre les parties, la cour ne peut en l'état faire droit à cette demande et il appartiendra à la société [locataire] de saisir le tribunal lorsque ces frais seront identifiés ») ; (iv) frais de licenciement : sur justificatifs.

## II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

### Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de librairie GPL438a0

L'essentiel Locaux : 59 rue de l'Amiral Mouchez, Paris 13<sup>e</sup>.

Indemnité d'éviction principale : 112.644 € (valeur de droit au bail)

Indemnités d'éviction accessoires :

- Frais de remploi : 529 €
- Trouble commercial : 3 252 €
- Frais de déménagement : 882,94 €
- Frais divers : 429,49 €
- Frais de double loyer : 151,89 €
- Frais de licenciement : 6 343,32 €

Soit un total de 124 232,64 €

Indemnité d'occupation : 18 900 € à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015 (coefficient de précarité : 10 %)

CA Paris, 5-3, 11 mai 2022, n° 19/12032, M. P. c/ SARL L'œil au vert, M. Bala, prés., M<sup>me</sup> Gil, cons. ; AARPI Aeven Avocats, Selarl Barbier Associés, av.

Note

### I. SUR L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION PRINCIPALE

**Sur la notion de réinstallation du preneur et le droit de repentir du bailleur.** Dans cette affaire, un preneur exerçait une activité de librairie au sein de locaux situés dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. À la suite d'une demande de renouvellement sollicitée par le preneur à effet du 1<sup>er</sup> avril 2015, le bailleur lui a notifié, par acte d'huissier en date du 20 mars 2015, le refus de renouvellement de son bail et a offert le bénéfice d'une indemnité d'éviction. Plusieurs mois après, le 24 mai 2016 précisément, le preneur a signé un bail portant sur un local situé dans l'Oise (60), à Chaumont-en-Vexin, et l'a enregistré pour lui donner date certaine, souhaitant y exercer la même activité de librairie. Par lettre recommandée en date du 6 juillet 2016, le preneur, sans renoncer au bénéfice de l'indemnité d'éviction, informait le bailleur de la restitution des clés des locaux pour le 11 juillet 2016, date à laquelle les clés ont effectivement été restituées et acceptées par le bailleur. Entretemps, le bailleur, par acte extrajudiciaire en date du 8 juillet 2016, soit trois jours avant la date prévue pour la remise des clés, a exercé son droit de repentir. De son côté, le preneur l'a assigné en fixation d'une indemnité d'éviction par acte d'huissier en date du 30 novembre 2016, et le bailleur a quant à lui assigné son preneur en constatation de la validité de l'exercice de son droit de repentir et pour faire dire que le bail s'était renouvelé le 8 juillet 2016, date dudit repentir.

Les deux affaires ont été jointes ; un expert judiciaire avait été désigné et a rendu son rapport concluant à la perte du fonds de commerce.

Par jugement en date du 18 avril 2019, le tribunal de grande instance de Paris a déclaré nul et de nul effet le droit de repentir exercé par le bailleur, a fixé le montant de l'indemnité d'éviction à une somme totale de 124 431,38 € et a déclaré l'action en fixation d'une indemnité d'occupation prescrite.

Le bailleur a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 12 juin 2019. Il considérait que le preneur n'avait pas engagé de processus irréversible de départ des lieux à la date de délivrance du droit de repentir, et qu'il n'y avait pas de réinstallation au sens de l'article L. 145-58 du Code de commerce, mais création d'un nouvel établissement qui n'empêchait pas la poursuite de l'exploitation du premier fonds à la date de la délivrance du repentir. Au surplus, le bailleur considérait que le preneur avait signé le bail des nouveaux locaux et libéré les locaux dont il était évincé avec une « hâte anormale ». Ces manœuvres avaient pour but, selon lui, de faire échec à l'exercice de son droit de repentir, ce au mépris de la loyauté contractuelle, et qu'en agissant ainsi, le preneur avait commis un abus de droit.

Le preneur contestait évidemment ces affirmations.

La cour d'appel de Paris, aux termes de l'arrêt étudié, rappelle dans un premier temps les dispositions de l'article L. 145-58 du Code de commerce : « Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. »

La question intéressante que posait cet arrêt concernait la notion de « réinstallation » telle que visée audit article.

En l'espèce, le preneur ne s'était pas vraiment « réinstallé », mais avait signé un bail peu avant la remise des clés des locaux objets de l'éviction. De plus, le relevé Kbis de la société locataire faisait apparaître pendant cette période transitoire les nouveaux locaux comme étant un « établissement secondaire ». Ainsi, le bailleur considérait qu'il ne s'agissait pas d'une réinstallation au sens de l'article L. 145-58 du Code de commerce mais de la création d'un nouvel établissement.

Pour dire que le droit de repentir exercé par le bailleur était dépourvu d'effet, la cour d'appel a considéré que « c'est à bon droit que le jugement de première instance a retenu que la notion de réinstallation n'est pas limitée à l'hypothèse du transfert du fonds de commerce dont le preneur est évincé dans un autre local ou au rachat d'un fonds identique en cas de perte de fonds mais s'étend à celle où le preneur, qui perd son fonds, prend des mesures pour en créer un nouveau en concluant un bail ayant date certaine antérieure au repentir, et justifie ainsi d'une réinstallation au sens juridique du terme même s'il n'a pas restitué les clés. Il faut que l'acte permettant la réinstallation ait date certaine avant l'exercice du droit de repentir ou qu'il soit établi, si l'acte n'a pas date certaine, que le bailleur en avait connaissance », ce qui était le cas en l'espèce puisque le preneur n'a pas exploité effectivement et concomitamment les deux fonds.

En outre, la cour précise que n'est pas non plus rapportée par le bailleur la preuve que le preneur aurait eu connaissance de « ce que le bailleur souhaitait exercer son droit de repentir ou s'apprêtait à l'exercer de sorte qu'il ne peut pas lui être reproché d'avoir voulu y faire échec, ni qu'il aurait manqué à une prétendue obligation de loyauté », ni même qu'il « aurait quitté les lieux avec une hâte anormale dans le seul but de faire échec au droit de repentir. »

Cette motivation est intéressante et permet de faire écho à des décisions similaires rendues récemment concernant le régime de l'exercice par le bailleur de son droit de repentir (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 déc. 2021, n° 21-11634 ; GPL 1<sup>er</sup> mars 2022, n° GPL432t6, note C.-E. Brault ; CA Paris, 5-3, 23 mars 2022, n° 19/12191).

**Sur l'indemnité principale d'éviction.** La cour, renvoyant à la motivation du jugement entrepris, a retenu que l'éviction entraînait la perte du fonds de commerce du preneur, non seulement parce que ce dernier n'avait pas pu transférer son fonds dans des locaux équivalents, mais aussi parce que la clientèle était essentiellement constituée de particuliers résidant dans le quartier et de quelques institutionnels proches (établissements scolaires, bibliothèque). Enfin, la cour a précisé que le preneur ne réalisait aucune vente sur internet.

Ce faisant, et compte tenu du fait que le droit au bail était supérieur à la valeur marchande du fonds de commerce, la cour a retenu à titre d'indemnité principale d'éviction, le montant du droit au bail qui se décompose de la manière suivante, en l'absence de motif de dé plafonnement retenu : montant du loyer plafonné : 10 626,49 € ; surface pondérée des locaux : 84 m<sup>2</sup> B ; prix unitaire de marché : 350 €/m B par an ; valeur locative de marché : 29 400 € HT et HC ; coefficient de situation retenu : 6. Soit un droit au bail d'un montant de : (29 400 € - 10 626,49 €) x 6 = 112 644 €

## II. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTIION ACCESSOIRES

La cour d'appel a retenu les indemnités accessoires suivantes : indemnités au titre du double loyer : 151,89 € correspondant à 11 jours de double loyer ; trouble commercial : 3 252 € correspondant à 1 mois de charges de personnel ; frais de emploi : 529 € ; frais de déménagement : 882,94 € ; frais divers : 429,49 € ; frais de licenciement : 6 342,32 €. Soit une somme totale de 11 588,64 € au titre des indemnités accessoires.

Le preneur réclamait en outre le remboursement du préjudice lié à la perte du label LIR (Librairie indépendante de référence).

La cour rappelle de manière pertinente que cet avantage a déjà été valorisé « dans l'indemnité principale qui a été retenue sur la valeur du droit au bail, laquelle est supérieure à la valeur du fonds de commerce exploité dans les locaux parisiens, et elle ne peut donner lieu à une indemnité supplémentaire liée à la perte de ces avantages dans l'exploitation du fonds. »

## III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Après avoir considéré que l'action en fixation d'une indemnité d'occupation n'était pas prescrite, la cour a fixé le montant de ladite indemnité, due à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015, à la somme annuelle de 18 900 € HT, se décomposant comme suit : prix unitaire retenu : 250 €/m<sup>2</sup> B ; surface pondérée : 84 m<sup>2</sup> B ; coefficient de précarité retenu : 10 %.