

Éviction à grands frais de Bompard sur les Champs-Élysées UN BOM(DE)PARD

Dans une décision plus que documentée sur les valeurs locatives des Champs-Élysées rendue le 16 juin 2022 (RG n° 19/05802), la 18^e chambre – 2^e section du tribunal judiciaire de Paris, a accordé à Eric Bompard des indemnités d'éviction étonnement confortables : près de 18 millions. Suivant l'expert sur le fait que la valeur locative du trottoir impair est inférieure à celle du trottoir pair, il s'en remet à une ancienne tradition qui ne tient pas compte de l'évolution réelle de ce que l'on appelait autrefois le côté à l'ombre. L'enseigne ne s'en plaindra pas.

Par M^e Olivier Jacquin, avocat à la Cour (Jacquin-Maruani&Associés)

Par un jugement devenu définitif, le tribunal judiciaire de Paris a eu l'occasion de fixer l'indemnité d'éviction de la boutique Eric Bompard du 91, avenue des Champs-Élysées, à Paris. Cette dernière s'est vue refuser le renouvellement de son bail par son bailleur, à effet du 1^{er} octobre 2018. Par suite, la société locataire a quitté les lieux le 31 mars 2020, sans pour autant se réinstaller dans d'autres locaux.

La discussion sur la question du transfert ou la perte du fonds de commerce fut brève puisqu'en l'espèce, la valeur du droit au bail était supérieure à la valeur du fonds de commerce. Ainsi, l'indemnité principale d'éviction devait être fixée en tout état de cause à la valeur du droit au bail, appréciée au 31 mars 2020, date de départ des locaux par la société Eric Bompard, cette dernière constituant la «valeur plancher».

Pour rappel, le droit au bail est calculé selon la méthode dite du «différentiel de loyer», c'est-à-dire en fonction, selon le tribunal judiciaire, de «l'écart mesuré entre la valeur locative de marché des locaux, objets de l'éviction, et le montant du loyer en cas de renouvellement, avec application d'un coefficient représentatif de la valeur de l'emplacement au différentiel ainsi retenu».

Sur la valeur locative en renouvellement de bail des locaux au 1^{er} octobre 2018

Il est apparu que la valeur locative des locaux était inférieure au montant du loyer plafonné. En effet, après avoir retenu une surface pondérée de 179 m² B et un prix unitaire de 7.000 euros par mètre carré B HT et HC, la valeur locative des locaux en renouvellement au 1^{er} octobre 2018 s'élevait, en l'absence de clauses exorbitantes dans le bail justifiant une majoration ou une diminution de la valeur locative, à la somme annuelle de 1.253.000 euros HT et HC. Le montant du loyer plafonné ressortait quant à lui à la somme annuelle de 1.273.061 euros HT et HC.

Pour retenir le prix unitaire de 7.000 euros par mètre carré B, le tribunal s'est approprié l'analyse de l'expert judiciaire, considérant que la «commercialité du trottoir côté des numéros pairs des Champs-Élysées a toujours été, pris dans sa globalité, très supérieure à celle du trottoir côté des numéros impairs, dont dépendent les locaux objets de l'expertise. Les loyers des boutiques situées sur le trottoir côté des numéros pairs qui relèvent d'un marché immobilier bien distinct de celui dont dépendent les lieux loués ne peuvent à notre avis, dans la présente affaire, valablement servir d'éléments de référence.»

Cette analyse paraît critiquable et ne semble pas tenir compte des réels prix de marché côté impair, dont l'évolution est telle depuis ces dernières années, qu'aujourd'hui, la différence des prix constatée historiquement entre les deux trottoirs semblent être gommée (Enseigne Tumi située au 63 de l'avenue à 18.370 euros par mètre carré B et installée en 2018 ; la société Al-Jazeera a pris à bail en 2018 des locaux au 97 avenue des Champs-Élysées, selon un prix de 19.534 euros par mètre carré B).

Aussi, le tribunal a retenu que la «participation contributive au loyer des commerces d'équipe-

ment de la personne est relativement importante et, en tout état de cause, très supérieure à celle par exemple des cafés-restaurants. La valeur locative unitaire des commerces de prêt-à-porter n'est pas, selon nous, inférieure à celle des bijouteries-horlogeries».

Sur la valeur locative de marché

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

Sur l'impact de la Covid sur la valeur locative de marché au 31 mars 2020

Le tribunal rappelle «qu'il ne peut être soutenu qu'au 31 mars 2020, la pandémie de la Covid-19 avait d'ores et déjà eu un impact sur la valeur locative de marché, alors que l'état d'urgence sanitaire venait d'être déclarée huit jours auparavant, le 23 mars 2020, et que les mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus, découlant du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 et de l'arrêté du 14 mars 2020, venaient d'être édictées. L'expert judiciaire relève à juste titre que l'ampleur de l'incidence désastreuse et durable de la crise sanitaire sur l'économie mondiale et sur les commerces n'était pas à notre avis alors avérée.»

Au demeurant, la bailleuse ne produisait aucune référence de nouvelles locations datant du 1^{er} trimestre 2020 démontrant la baisse de la valeur locative dont elle fait état.

Sur l'impact des Gilets Jaunes et autres événements intervenus sur les Champs-Élysées

Le tribunal indique que «s'il est incontestable que les heurts, les dégradations et manifestations survenus sur les Champs-Élysées durant le mouvement des Gilets Jaunes [...] ont renvoyé au niveau international une image dégradée de la Ville de Paris, et qu'ils ont été avec la grève de la Ratp, [...] à l'origine d'une diminution du flux de chalands sur cette avenue et du chiffre d'affaires des commerces, comme le relève l'expert judiciaire dans son rapport, ce dernier conclut qu'ils n'ont pas entraîné une baisse sensible des loyers».

Le tribunal a également rappelé qu'entre 2018 et 2020, de «nombreuses autres enseignes se sont implantées comme Apple, GrandOptical, Xiaomi, Monoprix, Galeries Lafayette.» Fort de ces constatations, il a retenu un prix unitaire de 14.500 euros par mètre carré B HT et HC, faisant ressortir la valeur locative de marché des locaux à la somme annuelle de 2.595.500 euros HT et HC, au 31 mars 2020.

Sur le coefficient de capitalisation retenu

Le tribunal a retenu le coefficient de capitalisation de 12, correspondant au plus élevé ; nonobstant la crise sanitaire et les manifestations évoquées ci-avant, et la vacance grandissante évoquée par la bailleuse.

Sur la valeur du droit au bail

Ainsi, le droit au bail ressort à la somme de 16.110.000 euros.

Sur les frais de réinstallation

Sur ce point, il est d'usage que des frais de réinstallation soient alloués lorsque notamment (Cass. Civ. 3^e 21 mars 2007, RG n° 06-10780 – sté Sophia-Ge Capital c/ Sté Monoprix, Bull. Civ. III n° 38, Ajdi 2007. 834 – CA Paris 5^e Ch. 3^e Section, 24 février 2010, Sarl Etoile François 1^{er} c/ Sas Chez Clément) :

- L'activité du preneur nécessite l'installation d'aménagements spécifiques.
- Lorsque le preneur a un concept propre avec la nécessité de réaliser des aménagements sur mesure (enseignes nationales...)

Concernant ce poste, la société Eric Bompard sollicitait une somme de 2.862.585 euros à titre principal, soutenant qu'elle est une «marque de très grande notoriété», répond à un concept unique de présentation des produits dans une «ambiance raffinée», qui s'est traduit par l'aménagement intérieur de la boutique et la modification de la façade des locaux évincés «afin de sublimer l'entrée du magasin». La bailleuse contestait quant à elle toute indemnisation à ce titre, au motif notamment que toutes les boutiques Eric Bompard sont toutes différentes.

Alors que l'expert judiciaire retenait à 4.000 euros par mètre carré, le coût des travaux d'aménagement auquel il a appliqué un abattement de 50 % pour tenir compte de la vétusté, soit la somme totale de 481.400 euros, le tribunal n'a quant à lui retenu aucune indemnité au titre des frais de réinstallation.

A cet égard, le tribunal a considéré que «les photographies figurant au rapport [...] ne révèlent pas «un style spécifique rattachable à la marque Eric Bompard, ni ne dénotent «un concept» ou «une ambiance raffinée», la réalisation d'aménagement sur mesure dans une boutique de prêt-à-porter, pour tenir compte de la configuration des locaux et en tirer le meilleur parti, n'étant pas propre à la société

locataire». Ainsi, le tribunal rajoute qu'aucune «pièce n'est versée aux débats par le preneur démontrant que ses boutiques présentent toutes une même identité visuelle». Cette motivation est inhabituelle, puisque s'agissant de l'éviction d'une enseigne nationale, des frais de réinstallation sont quasi-systématiquement retenus.

Sur l'indemnité d'occupation au 1^{er} octobre 2018

L'indemnité d'occupation couvrait en l'espèce la période allant du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2020. Le bailleur s'opposait à toute application d'un abattement au titre de la précarité au motif que le preneur avait fait le choix de restituer les clefs au 31 mars 2020 et a pu ainsi organiser son départ, que s'agissant d'un magasin appartenant à une chaîne de prêt-à-porter, l'éviction n'a pas fortement perturbé l'approvisionnement et l'activité, outre le fait que la procédure ne présentant pas une longueur inhabituelle.

Le tribunal, pour retenir un coefficient de 10 % pour précarité et ainsi fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 1.127.000 euros HT et HC, précisait que «le départ du preneur en cours de procédure ne remettant pas en cause le caractère précaire de l'occupation. Dès lors que la délivrance d'un refus de renouvellement du bail a fragilisé le titre d'occupation de la société Eric Bompard, faisant obstacle à la mise en œuvre de mesures propres à favoriser à long terme la commercialité de son fonds situé sur l'avenue des Champs-Élysées qui constitue une vitrine internationale pour toute entreprise disposant d'une adresse commerciale sur cette avenue.» ■

> Lire le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 16 juin 2022 sur largusdelenseigne.com

NOVEMBRE 2022 : PARIS ET PROVINCE LE TOP TEN DES VALEURS LOCATIVES

PARIS			
Paris	138 m ² pondérés	Av. des Champs-Élysées	20 290 €/m ² /an
Paris	109 m ² pondérés	Avenue Montaigne	11 927 €/m ² /an
Paris	226 m ² pondérés	Av. des Champs-Élysées	11 504 €/m ² /an
Paris	165 m ² pondérés	Rue Saint-Honoré	8 485 €/m ² /an
Paris	56 m ² pondérés	Rue Saint-Honoré	7 143 €/m ² /an
Paris	1050 m ² pondérés	Avenue Montaigne	6 476 €/m ² /an
Paris	480 m ² pondérés	Av. des Champs-Élysées	6 250 €/m ² /an
Paris	30 m ² pondérés	Rue des Francs-Bourgeois	6 000 €/m ² /an
Paris	421 m ² pondérés	Bd Saint-Germain	5 226 €/m ² /an
Paris	20 m ² pondérés	Rue des Abbesses	4 770 €/m ² /an
PROVINCE			
Cannes	87 m ² pondérés	Bd de la Croisette	7 471 €/m ² /an
Cannes	150 m ² pondérés	Bd de la Croisette	6 333 €/m ² /an
Nice	46 m ² pondérés	Avenue de Verdun	3 260 €/m ² /an
Cannes	37 m ² pondérés	Rue d'Antibes	3 027 €/m ² /an
Cannes	41 m ² pondérés	Rue d'Antibes	2 915 €/m ² /an
Nice	24 m ² pondérés	Rue Masséna	2 500 €/m ² /an
Strasbourg	30 m ² pondérés	Rue Mercière	2 300 €/m ² /an
Lyon	20 m ² pondérés	Rue du Président-Edouard-Herriot	2 200 €/m ² /an
Nice	35 m ² pondérés	Rue Masséna	2 086 €/m ² /an
Nice	62 m ² pondérés	Rue Paradis	1 935 €/m ² /an