

Note par
Charles-Édouard
BRAULT

Cette décision permet de revenir sur la prescription de l'action en fixation d'une indemnité d'occupation après exercice du droit

d'option par un bailleur.

Selon les principes posés par la jurisprudence, l'action en fixation de l'indemnité d'occupation due par le preneur en application de l'article L. 145-28 du Code de commerce doit être exercée dans le délai de deux ans à compter de la date d'expiration du bail lorsque le droit du locataire à indemnité d'éviction n'est pas contesté (Cass. 3^e civ., 23 mars 1977, n° 75-15533 ; Cass. 3^e civ., 19 déc. 2001, n° 00-14425). Mais lorsque le droit du locataire à indemnité d'éviction ou au bénéfice du statut est contesté, le point de départ de la prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'occupation est reporté à la date à laquelle est définitivement consacré le droit à indemnité d'éviction (Cass. 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-13898 : Gaz. Pal. 2 juill. 2011, n° 16439, p. 34, note C.-E. Brault - Cass. 3^e civ., 18 janv. 2018, n° 16-27678 : Gaz. Pal. 20 mars 2018, n° 316e8, p. 78, note R. Conseil).

En l'occurrence, il s'agissait de déterminer le point de départ du délai de prescription biennale lorsque le bailleur a exercé son droit d'option.

Le bailleur soutenait que ce point de départ devait correspondre à la date d'un jugement du 14 septembre 2021 qui aurait définitivement tranché la question de savoir si le preneur était bénéficiaire d'un droit au renouvellement puisque la prescription ne pouvait courir, selon lui, avant

la reconnaissance, par cette décision, du droit du preneur au bénéfice du statut des baux commerciaux.

Mais la cour relève que ce jugement n'a nullement reconnu un quelconque droit à indemnité d'éviction au bénéfice du locataire puisque le tribunal n'avait été saisi que d'une demande tendant à juger que le locataire était sans droit ni titre à la suite d'une dénégation du bénéfice du statut des baux commerciaux - dont le bailleur avait été débouté -, ainsi que de diverses demandes en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation de droit commun.

Or le bailleur avait exercé son droit d'option le 29 mai 2019 et il n'avait sollicité la condamnation du locataire au paiement d'une indemnité d'occupation statutaire à compter du 1^{er} juin 2017 que par conclusions du 9 novembre 2021.

La cour relève que le délai de prescription biennale courait à compter de l'exercice du droit d'option, de telle sorte que la demande du bailleur se trouvait prescrite depuis le 29 mai 2021.

La prudence aurait imposé au bailleur de solliciter à titre subsidiaire la fixation de l'indemnité d'occupation statutaire, et ce dans le cadre de la procédure de dénégation du bénéfice du statut des baux commerciaux, ce qui n'était pas le cas en l'espèce puisque le bailleur n'avait demandé que la condamnation du locataire au paiement d'une indemnité d'occupation de droit commun.

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, Jacquin Avocats

L'essentiel

Dans cette chronique, nous étudierons trois arrêts portant sur les modalités de fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires, et noterons l'impact d'une activité déficitaire de manière chronique sur la valorisation de l'indemnité d'éviction (CA Versailles, 29 juin 2023, n° 21/02529), la méthodologie intéressante appliquée par une cour d'appel pour le calcul de l'indemnité d'éviction d'un local accessoire indispensable à un fonds principal (CA Grenoble, 6 juill. 2023, n° 21/02043) et l'impact d'une activité artisanale sur la valorisation d'une indemnité d'éviction (CA Paris, 7 juin 2023, n° 21/02862).

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 51
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 54

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de supérette et de station-service

L'essentiel Locaux situés à Fontenay-le-Fleury (78330)

Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode du droit au bail : 2 600 €
- par la méthode des usages professionnels : 313 000 €

Indemnités accessoires d'éviction :

- Frais de emploi : néant
- Frais de déménagement : néant
- Trouble commercial : néant
- Licenciement : 5 839,72 €
- Frais divers : néant

CA Versailles, 12^e ch., 29 juin 2023, n° 21/02529, Sodiroi et SAS Pro Distribution c/ SCI du chemin aux boeufs, M. Thomas, prés. ; M^{me} Meurant, cons. ; M. Dusaunoy, rapp. ; M^e Verdor, Bourdon, av. : arrêt consultable sur <https://lexo.so/ieN6vfbau>

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, la bailleuse avait signifié un congé comportant refus de renouvellement de son bail et offre d'une indemnité d'éviction à effet du 31 août 2016.

Le 23 septembre 2016, la bailleuse a exercé son droit de repentir et a offert le renouvellement du bail.

De manière assez surprenante, le 7 octobre 2016, la société locataire a quitté les locaux, considérant que le droit de repentir avait été tardif. Elle a alors été mise en demeure par la bailleuse de réintégrer les locaux et de reprendre son exploitation.

La bailleuse a ensuite assigné la société locataire afin de voir notamment juger que le droit de repentir est valable et voir condamner cette dernière au paiement des sommes dues en vertu de l'exécution du bail ainsi renouvelé.

Aux termes du jugement de première instance, le droit de repentir exercé par la bailleuse a été déclaré valable, et les juges du fond ont notamment prononcé la résiliation judiciaire du bail renouvelé aux torts exclusifs de la société locataire, et ont condamné cette dernière au paiement des loyers et accessoires contractuellement dus.

La locataire a logiquement interjeté appel de la décision, et par arrêt rendu le 24 mars 2022, la cour d'appel de Versailles a infirmé la décision entreprise, a dit que le droit de repentir n'a pas été valablement exercé et a commis un expert judiciaire pour qu'il donne son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction due par la bailleuse.

L'expert a déposé son rapport le 2 novembre 2022 et a retenu une indemnité d'éviction globale de 285 000 €, dont 248 630 € au titre de l'indemnité principale d'éviction.

Pour ce faire, il a retenu les méthodes suivantes :

Concernant le calcul de la valeur vénale du droit au bail. Après avoir rappelé que l'indemnité principale d'éviction

était la plus élevée entre la valeur du droit au bail et la valeur marchande du fonds, l'expert a calculé la valeur du droit au bail en ce qu'elle constitue la « valeur plancher » de l'indemnité d'éviction.

Pour ce faire, après avoir retenu un prix unitaire de 95 €/m² HT pour la partie supérette et de 60 €/m² HT pour la partie station-service, l'expert judiciaire a fixé le prix de marché des locaux objets de l'éviction à la somme annuelle de 146 212 € HT et HC, alors que le montant du loyer de renouvellement s'élevait à la somme de 145 563,47 €.

Après application d'un coefficient de situation de 4, le droit au bail ressortait à la somme de 2 600 €, soit une valeur « quasi-nulle », selon lui.

Concernant le calcul de la valeur marchande du fonds par l'approche des usages professionnels. L'expert judiciaire a appliqué un taux de 15 % sur le chiffre d'affaires moyen d'un montant de 3 123 477,50 € HT, faisant ressortir une indemnité principale d'éviction à la somme de 468 522 €.

Pour fixer un tel taux, l'expert a retenu les critères suivants :

- la qualité de l'emplacement ;
- la qualité du matériel ;
- la rentabilité du fonds.

Concernant le calcul de la valeur marchande du fonds par l'approche de l'EBE. L'expert judiciaire a également envisagé de calculer le montant de l'indemnité principale d'éviction par l'approche de la rentabilité.

À cet égard, l'excédent brut d'exploitation (EBE) moyen ressortait à un montant négatif de 219 892 €.

La cour d'appel critiquait, à juste titre, la méthodologie de l'expert qui a combiné les deux méthodes (des usages professionnels et par l'EBE), plutôt que de préférer l'une par rapport à l'autre.

En effet, pour retenir la somme de 248 630 €, l'expert a déduit de l'indemnité de 468 522 € retenue par la méthode des usages professionnels, la somme de 219 892 € issue de la méthode par l'EBE.

La cour d'appel précise que l'expert ne « s'explique pas sur la pertinence de sa méthode alors que l'EBE est déterminé en fonction du chiffre d'affaires. En outre, cette approche pénalise le preneur en ce que la valeur déterminée par l'expert, selon les barèmes, prend déjà en compte la situation déficitaire, comme il a été constaté précédemment, et que celle-ci est, de nouveau, prise en compte par soustraction de l'EBE moyen à ce chiffre d'affaires. La méthode préconisée par l'expert n'est pas exempte de critique, même si elle a pour objectif de prendre en considération la situation particulière de l'espèce. En effet, ne retenir que l'indemnité principale calculée à partir du chiffre d'affaires affecté d'un pourcentage conduirait à ignorer la situation déficitaire chronique du fonds de commerce affectant nécessairement sa valeur de remplacement. À l'inverse, déterminer l'indemnité principale en ne se fondant que sur le résultat négatif dont il n'est pas établi qu'il résulte de la seule localisation du fonds conduirait à méconnaître la véritable valeur du fonds, et donc à ne pas appréhender correctement son indemnisation ».

Si la cour d'appel a pris le soin de motiver la critique faite sur la méthodologie utilisée par l'expert judiciaire, il n'en demeure pas moins que son analyse paraît critiquable.

En effet, il est constant que l'indemnisation du preneur doit résulter de la « valeur marchande » du fonds de commerce, conformément à l'article L.145-14 du Code de commerce.

La notion de « valeur marchande » est importante dans la mesure où elle permet d'avoir une approche particulièrement économique de l'indemnisation puisqu'elle revient à se poser la question qu'un acquéreur potentiel se poserait : « À quel prix serais-je prêt à acheter le fonds en question ? »

En d'autres termes, la valorisation du fonds se fonderait sur l'offre et la demande.

Ainsi, la cour d'appel ne semble pas avoir tiré les conséquences de ses propres constatations.

En effet, la cour a rappelé que le fonds était déficitaire de manière « chronique ». Or, quand un fonds est continuellement déficitaire, il est certain que personne ne souhaiterait l'acquérir, sauf à ce que la situation géographique soit particulièrement intéressante. Dans ce cas, si la situation géographique du bail intéresse davantage l'acquéreur potentiel que la situation financière déficitaire, c'est la notion de droit au bail qui doit être prise en compte.

En effet, le droit au bail, c'est l'économie de loyer que ferait cet acheteur potentiel en reprenant les locaux litigieux par rapport à la prise à bail de nouveaux locaux situés à proximité.

Or en l'espèce, comme on l'a vu, le droit au bail est d'une valeur « quasi-nulle », c'est-à-dire que l'acquéreur potentiel ne réaliserait pas d'économies de loyer en reprenant les locaux objets de l'éviction.

C'est d'ailleurs ce que retiennent habituellement les juridictions (CA Paris, 5-3, 9 avr. 2014, n° 12/07469 : A. Jacquin « Fonds de commerce déficitaire et indemnité d'éviction », Gaz. Pal. 9 févr. 2002, p. 16 et s.).

Fort de ces constatations (droit au bail nul et fonds déficitaire), il aurait été plus logique de retenir une indemnité principale d'éviction de 2 600 € correspondant à la valeur du droit au bail.

Sur la méthodologie retenue par la cour d'appel. Pourtant, la cour d'appel de Versailles, pour prendre en compte le caractère déficitaire chronique de l'exploitation du preneur évincé, a retenu un taux de 10 % (au lieu des 15 % retenus par l'expert) sur le chiffre d'affaires, en utilisant ainsi la méthode des usages professionnels.

Par conséquent, l'indemnité principale d'éviction ressortait à la somme de 313 000 €.

On comprend que la cour d'appel semble avoir souhaité favoriser le preneur.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

La cour d'appel semble également avoir voulu compenser son approche favorable au preneur concernant l'indemnité d'éviction principale, en étant sévère sur les indemnités accessoires.

Frais de emploi : néant. Concernant ce poste, la cour d'appel n'a retenu aucune indemnisation, ce sans motivation et en se contentant de préciser que l'expert n'a retenu aucun préjudice à ce titre.

Frais de déménagement : néant. La cour précise qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte les frais de déménagement évalués à titre forfaitaire par l'expert, puisque le preneur ne justifie pas avoir déménagé des locaux évincés.

Pourtant, le preneur a quitté les locaux au début de la procédure, et a donc nécessairement déménagé les biens meubles, marchandises, etc. se trouvant dans les locaux.

Trouble commercial : néant. La cour d'appel précise qu'il est admis qu'en l'absence de réinstallation, « l'indemnité pour trouble commercial n'est pas due ».

Frais divers : néant. L'expert a retenu la somme de 1 500 € à ce titre, mais la cour a indiqué qu'en l'absence de justificatif, ces frais ne pouvaient être pris en compte.

Frais de licenciement : 5 839,72 €. La cour a retenu cette somme au titre des frais de licenciement, à la suite de la justification apportée par le preneur.

Fixation des indemnités d'éviction et d'occupation de locaux accessoires à un local principal à usage de café-bar GPL456a9

L'essentiel **Locaux situés 28 rue Carnot à Gap (05000)**

Indemnité d'éviction principale : 85 000 € se décomposant comme suit :

- 47 000 € TTC au titre des travaux de réintégration du local évincé (comprenant des sanitaires et des réserves) dans les locaux principaux, incluant 10 % de l'enveloppe des travaux au titre des frais de maîtrise d'œuvre ;

- 10 000 € au titre du trouble commercial correspondant à 3 mois d'excédent brut d'exploitation (EBE) moyen ;

- 28 000 € au titre du manque à gagner subi par le preneur sur son exploitation du fait de la réduction de la capacité d'accueil de son restaurant.

Indemnité d'occupation au 1^{er} octobre 2018 : 2 300 € HT et HC (coefficient d'abattement pour précarité de 10 %)

CA Grenoble, ch. com., 6 juill. 2023, n° 21/02043, M. et M^{me} X c/ SCI du cheval blanc, M^{me} Fiquet, prés. ch., M^{me} Blanchard et M. Bruno, cons. ; M^{es} Badosz et Dauphin, av. : arrêt consultable sur <https://lexis.so/YACa8z>

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un preneur exploitait un fonds de commerce de café-bar dans un immeuble.

Par un acte sous seing privé distinct, un bailleur (l'arrêt ne dit pas précisément s'il s'agit du même bailleur) consent à ce preneur un bail portant sur des locaux accessoires situés dans l'immeuble contigu à celui dont dépend le café-bar, et dans lesquels le preneur a aménagé des réserves et des sanitaires.

Par une clause figurant au bail des locaux accessoires, les parties avaient précisé que ces locaux étaient « indispensables au fonds appartenant [au preneur] et exploité dans l'immeuble contigu ».

Aménagements non amortis : néant. La cour n'a retenu aucun préjudice de ce chef, alors que l'expert judiciaire avait retenu la somme de 21 119 € à ce titre, au motif que ces frais ne peuvent pas faire l'objet d'une indemnisation spécifique.

L'approche de la cour paraît sévère car il est d'usage d'indemniser le preneur des aménagements non amortis à la date de l'éviction car ils peuvent correspondre à ce qu'on appelle plus communément les « frais de réinstallation ».

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Le preneur ayant libéré les locaux juste après la date d'effet du congé, les parties ne semblent pas avoir sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation sur cette courte période.

Le bailleur des locaux accessoires a refusé le renouvellement du bail à effet du 30 septembre 2018.

Un expert a été désigné par une ordonnance de référé et a déposé son rapport le 13 septembre 2019.

Le preneur a ensuite assigné le bailleur en fixation de l'indemnité d'éviction due par ce dernier et de l'indemnité d'occupation due par lui-même.

À la suite d'un jugement rendu le 16 janvier 2020 par le tribunal judiciaire de Gap, le preneur a interjeté appel.

La cour d'appel devait ainsi déterminer le quantum du préjudice subi par le preneur du fait de la privation de ces locaux accessoires qualifiés, dans le bail, comme étant « indispensables » à l'exploitation principale.

D'un point de vue technique, les locaux accessoires consistaient en « deux pièces en rez-de-chaussée d'une surface utile de 31,50 m² accessibles d'une part depuis la salle du bar en contrebas de cinq marches, et d'autre part directement depuis la rue pour les livraisons ».

La cour d'appel devait analyser *in concreto* le réel préjudice subi par le preneur évincé des locaux accessoires, nonobstant leur caractère « indispensable » contractuellement donné par les parties, et déterminer ainsi si leur privation mettait en péril l'exploitation du fonds principal et entraînerait sa disparition.

À cet égard, la cour d'appel retient qu'en l'espèce, « le fonds de commerce n'est pas exploité à titre principal dans les locaux litigieux qui n'en sont, selon la définition qu'en ont elles-mêmes donnée les parties dans leur contrat, que l'accessoire ».

De son côté, le bailleur proposait à la location deux locaux à usage de stockage situés dans un périmètre proche des locaux litigieux, dont l'un d'eux faisait une surface de 37,25 m² pouvant être utilisée à des fins de stockage moyennant des aménagements, sans évoquer la possibilité d'y créer des sanitaires.

Le preneur, quant à lui, proposait un projet de travaux dans le local principal pour intégrer les réserves et les sanitaires, projet réalisé par un architecte. Le bailleur a,

pour sa part, fait établir une étude de faisabilité de ce projet pour en évaluer le coût.

Concernant ce projet et cette étude de faisabilité, la cour d'appel a constaté à juste titre que l'intégration des locaux accessoires dans le local principal n'emportait pas la disparition du fonds principal.

Cette analyse paraît conforme à la jurisprudence en la matière [CA Paris, 16^e ch. B, 14 févr. 2003, n° 01/12569 ; CA Montpellier, 1^{re} ch. com., 19 juin 2018, n° 12/06894].

La cour d'appel constate néanmoins, et à juste titre, que l'intégration de ces locaux accessoires va nécessairement impacter l'exploitation principale du preneur puisqu'elle réduit la capacité d'accueil de l'établissement de l'ordre de 10 à 15 %, représentant 14 à 16 places intérieures.

Fort de ces constatations, la cour retient que « le préjudice des preneurs ne peut conduire à indemniser la perte de leur fonds dont l'exploitation peut être poursuivie, mais correspond d'une part à l'ensemble des coûts induits par les travaux et frais nécessaires à la réintégration dans le local principal des sanitaires et des réserves, d'autre part, aux pertes financières résultant de la réduction de la capacité d'accueil de l'établissement ».

Ainsi, et concernant les travaux, la cour a retenu le descriptif et devis établi par le bailleur, considéré comme plus précis, d'un montant de 42 477,38 € TTC, et y a inclus en sus 10 % de cette enveloppe au titre des frais de maîtrise d'œuvre.

Dès lors, le montant des travaux s'élève à la somme totale de 47 000 € TTC.

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de conception, fabrication, négoce en gros ou détail, vente d'articles de mercerie GPL456b0

L'essentiel Locaux situés 8 rue des Francs Bourgeois à Paris (75003)

Indemnité principale : 986 984 € (valeur du droit au bail)

Indemnités accessoires :

- Indemnités de emploi : 98 698 € (10 % de l'indemnité principale)

- Trouble commercial : 2 000 €

- Frais de réinstallation : 43 300 € (abattement pour vétusté de 50 %)

Indemnité d'occupation au 1^{er} janvier 2015 : 81 200 € annuelle HT et HC

CA Paris, 5-3, 7 juin 2023, n° 21/02862, SCI Pelican Patrimoine Turenne c/ SARL Mercerie Parisienne, M^{me} Recoules, prés. ch., M. Berthe et M^{me} Lebec, cons. ; M^{me} Leymarie, Bronzoni, av. : arrêt consultable sur <https://lext.so/mxh9fq>

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

Frais de licenciement. La cour d'appel a indiqué qu'en l'absence de perte de fonds, il n'y a pas lieu de prévoir des frais de licenciement de la salariée.

Trouble commercial. La cour a retenu 3 mois d'EBE moyen correspondant à une somme totale de 10 000 €.

Préjudice financier. La cour a indiqué que du fait de la réduction de la capacité d'accueil en raison des travaux, le preneur va subir des pertes des recettes générées par ce fonds.

La cour a fait siennes les conclusions de l'expert qui a proratisé les bénéfices générés par le preneur, ramenés au nombre de places perdues et valorisés par l'application d'un multiplicateur ; le montant est ainsi valorisé à 28 000 €.

Si la méthode paraît mathématiquement correcte, on pourra néanmoins critiquer le fait que le calcul semble avoir été établi sur une année d'exercice, alors que la perte de la surface d'accueil de l'établissement sera continue sur *a minima* l'ensemble de la période restante du bail principal.

Ainsi aurait-il été opportun de valoriser la perte de bénéfices sur plusieurs années.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a fixé l'indemnité d'occupation au 1^{er} octobre 2018 à la somme annuelle de 2 300 € HT et HC, après application d'un coefficient de 10 % au titre de la précarité.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, la société locataire s'est vu refuser le renouvellement de son bail à effet du 31 décembre 2014 par la société bailleuse qui lui offrait en contrepartie le bénéfice d'une indemnité d'éviction, conformément à l'article L. 145-14 du Code de commerce.

L'expert judiciaire désigné en référé a déposé son rapport le 23 décembre 2016, et le tribunal judiciaire de Paris a rendu son jugement le 22 décembre 2020, dont a fait appel la société bailleuse qui soulevait notamment la prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction engagée par la société locataire.

Sur l'indemnité de remplacement. Les parties ne contestaient pas que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce du preneur, de sorte que l'indemnité d'éviction prendrait la nature d'une indemnité de remplacement.

En outre, la valeur du droit au bail étant, dans cette espèce, supérieure à la valeur marchande du fonds de commerce, les juridictions de première instance puis d'appel ont retenu la valeur vénale du droit au bail.

Sur les modalités de calcul du droit au bail. Pour rappel, le droit au bail se calcule en fonction de la méthode dite du « différentiel de loyer », c'est-à-dire qu'il résulte, selon la cour d'appel, de la « différence entre la valeur locative de marché et la valeur du loyer si celui-ci avait été renouvelé, à laquelle il est d'usage d'appliquer un coefficient de situation en fonction de l'attractivité commerciale de la zone où sont situés les locaux. »

Cette définition est conforme à celle qui est donnée par les diverses juridictions en la matière [CA Colmar, 1^{re} ch. civ., sect. A., 26 mai 2021, n° 19/00951 : Gaz. Pal. 9 nov. 2021, n° GPL428r5, p. 71, note O. Jacquin - CA Grenoble, ch. com., 13 févr. 2020, n° 17/02633 : Gaz. Pal. 30 juin 2020, n° GPL381y1, p. 74, note O. Jacquin - CA Aix-en-Provence, 11^e ch., sect. B, 1^{er} déc. 2016, n° 15/21895 : Gaz. Pal. 14 mars 2017, n° 290h2, p. 78, note O. Jacquin].

Sur le calcul du droit au bail. Après avoir constaté « la bonne situation géographique des locaux, situés dans un axe commerçant recherché par les enseignes nationales et internationales de moyenne gamme, l'attractivité du quartier pour les chalands ainsi que la qualité de l'immeuble et des aménagements de la boutique exploitée », ainsi que la « bonne adéquation entre l'emplacement et l'activité de vente d'articles de mercerie », la cour d'appel a retenu un prix unitaire de marché de 4 000 €/m² B HT et HC.

La bailleuse sollicitait un abattement de 30 % sur ce prix unitaire en raison du fait que « les marges réalisées dans un commerce de prêt-à-porter sont supérieures à celles réalisées dans un commerce de lingerie ».

La cour d'appel a quant à elle, appliqué un abattement de 15 %, comme le préconisait l'expert judiciaire.

Ce faisant, la cour, après avoir retenu une surface pondérée de 53,10 m²P, un prix de marché unitaire de 4 000 €/m²P AN HT et HC, et un abattement de 15 %, faisait ressortir une valeur locative de marché des locaux à une somme annuelle de 180 540 € HT et HC.

Concernant le montant du loyer de renouvellement, la cour d'appel a pris en compte le loyer plafonné d'un montant annuel de 57 167 € HT et HC, à défaut de motif de déplafonnement.

Par conséquent, et après application d'un coefficient de situation de 8, la cour d'appel a fixé le montant du droit au bail à la somme totale de 986 984 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

Frais de emploi : 98 698 €, soit 10 % de l'indemnité principale d'éviction

Trouble commercial : 2 000 € (confirmation de la décision des premiers juges)

Frais de réinstallation : 43 300 € (application par la cour d'un coefficient de 50 % au titre de la vétusté des aménagements du locataire)

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a confirmé la décision de première instance qui fixait le montant de l'indemnité d'occupation au 1^{er} janvier 2015 à la somme annuelle de 81 200 € HT et HC, représentant un prix unitaire de 1 529 €/m² B HT et HC.