

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction

GPL46113

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, Jacquin Avocats

L'essentiel

Dans la présente chronique, nous étudierons trois arrêts portant sur les modalités de fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires, et noterons l'impact d'une location-gérance dans le calcul de l'indemnité d'éviction (CA Bordeaux, 4^e ch. civ., 9 janv. 2024, n° 22/00087), l'approche de la cour d'appel de Paris sur la valorisation de l'indemnité d'éviction d'un hôtel meublé non classé, et notamment sur les frais de déménagement et les frais de réinstallation (CA Paris, 5-3, 21 déc. 2023, n° 22/06147), ainsi que l'impact d'une procédure longue sur le coefficient de précarité à retenir en matière d'indemnité d'occupation (CA Paris, 5-3, 1^{er} févr. 2024, n° 20/17633).

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 60
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 65

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de vente au détail de chaussures

GPL46207

L'essentiel Locaux situés à Bordeaux (33 000), 29 Place Gambetta

Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode des usages professionnels et par la méthode de la « marge brute » : 135 000 €

- par la méthode du droit au bail : 110 000 €

Indemnités accessoires d'éviction :

- frais de emploi : 13 500 € (10 % de l'indemnité principale)

- trouble commercial : 22 257 € (10 % du chiffre d'affaires moyen des 3 dernières années)

- frais divers : 1 500 € (honoraires et frais de l'expert-comptable)

- frais de déménagement : 1 000 €

- licenciement : néant

Indemnité d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2019 : 28 035 € par an hors taxes et hors charges.

CA Bordeaux, 4^e ch. civ., 9 janv. 2024, n° 22/00087 : arrêt consultable sur <https://lext.so/u2rL0N>

Noté

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 décembre 2018 (le terme contractuel du bail), à titre principal pour travaux au visa de l'article L. 145-18 du Code de commerce, et à titre subsidiaire au visa de l'article L. 145-9 du même code.

Le bailleur a ensuite fait désigner en référé un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction. Ce dernier a déposé son rapport le 4 décembre 2019, en estimant le montant de l'indemnité principale à la somme de 135 000 €, et le montant des indemnités accessoires à la somme de 38 257 €.

Le bailleur a ensuite saisi le juge du fond du tribunal judiciaire de Bordeaux aux fins de faire fixer les indemnités dues de part et d'autre.

Les premiers juges ont rejeté la demande de nullité du congé soulevée par la société locataire, et fixé le montant de l'indemnité principale d'éviction à la somme de 135 000 €, les frais de emploi à la somme de 13 500 €, l'indemnité pour trouble commercial à la somme de 22 257 €, les honoraires et frais d'expertise comptable à la somme de 1 500 €, et les indemnités de déménagement à la somme de 1 000 €.

La société locataire a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 2 janvier 2022.

Sur l'intervention volontaire du locataire-gérant. Dans cette affaire, le locataire avait donné son fonds de commerce en location-gérance. Le locataire-gérant est intervenu volontairement dans la procédure.

La société bailleuse soulevait l'irrecevabilité d'une telle demande puisqu'elle n'avait aucun droit à son encontre.

Le locataire-gérant considérait pour sa part qu'il n'était pas représenté en première instance.

La cour d'appel a considéré que le locataire-gérant avait un intérêt à voir les prétentions de la société bailleuse rejetées en ce qui concerne la validation du congé, et à voir le bail se poursuivre, tout en précisant que cette intervention doit être qualifiée « d'accessoire puisqu'elle appuie seulement les prétentions » de la société locataire.

Cette motivation paraît logique et est conforme aux articles 330 et suivants du Code de procédure civile en matière d'intervention volontaire accessoire.

Sur la nullité du congé. Dans cette affaire, la société locataire (appuyée par le locataire-gérant) a soulevé la nullité du congé délivré par le bailleur, en raison du fait notamment que les travaux visés par l'article L. 145-18 du Code de commerce n'étaient pas justifiés, ce motif étant frauduleux, et qu'en tout état de cause, le congé ne pouvait reposer sur un motif principal et subsidiaire.

La cour d'appel, de manière assez logique, a rappelé, pour rejeter la demande de nullité, que le congé (délivré au terme contractuel d'un bail) n'avait pas à être motivé⁽¹⁾, et que le bailleur avait manifesté de manière non équivoque sa volonté de mettre fin au bail contre le paiement d'une indemnité d'éviction.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Tout d'abord, et de manière pragmatique, la cour d'appel rappelle qu'il « est constant que seul le propriétaire du fonds de commerce est créancier de l'indemnité d'éviction, à l'exclusion du locataire-gérant ».

Aussi la cour d'appel a-t-elle indemnisé le preneur à hauteur de la valeur marchande du fonds puisqu'elle s'est référée, pour déterminer le montant de l'indemnité principale d'éviction, au montant du chiffre d'affaires (CA) réalisé par le locataire-gérant.

Cette méthode est conforme à la pratique en la matière⁽²⁾, étant néanmoins rappelé que cette méthodologie n'est pas appliquée lorsque le bailleur rapporte la preuve que le fonds mis en location-gérance par le preneur constitue pour lui « exclusivement un placement financier », et non un « instrument de travail »⁽³⁾.

En outre, la cour d'appel a exclu, dans le cadre de la détermination de l'indemnité principale d'éviction, une indemnisation complémentaire au titre d'un préjudice que le preneur aurait subi sur trois autres sites qu'il détient, rappelant que ceux-ci étaient destinés à une clientèle

(1) Cass. 3^e civ., 8 févr. 2006, n° 04-17898.

(2) Cass. 3^e civ., 3 avr. 1997, n° 95-15056 – CA Nîmes, 2^e ch. civ., sect. A, 8 déc. 2016, n° 14/05534 – CA Bordeaux, 2^e ch. civ., 25 sept. 2012, n° 10/07375 – CA Paris, 5-3, 12 juin 2013, n° 11/11334.

(3) Cass. 3^e civ., 21 juin 1972, n° 71-10437 : Bull. civ. III, n° 415 – Cass. 3^e civ., 8 janv. 1985, n° 83-15481 : Loyers et copr. 1985, comm. 211 – CA Paris, 16^e ch. A, 13 mai 1979 : Gaz. Pal. Rec. 1979, 2, p. 460.

professionnelle, pour une activité de grossiste en cuirs et crépins.

Ainsi, le préjudice subi par le preneur doit être évalué « sur la base de la perte du fonds de commerce de vente au détail sur le site » concerné par l'éviction.

Quant au calcul de l'indemnité principale d'éviction, la cour d'appel a retenu la moyenne des trois dernières années du CA hors taxes, et a appliqué un coefficient de 60 %, lequel est justifié en raison de :

- l'emplacement satisfaisant en centre-ville ;
- un CA en légère baisse ;
- les caractéristiques du local commercial satisfaisantes en raison d'un loyer très raisonnable ;
- des locaux décrits comme fonctionnels ;
- un attrait de l'enseigne satisfaisant en raison de son ancienneté.

Ce taux retenu correspond à la fourchette haute des « usages constatés » compris entre 35 et 70 % du CA hors taxes.

Sur cette base, l'indemnité principale d'éviction s'élève à la somme de 133 544 €.

L'expert judiciaire a également calculé la méthode de la « marge brute » en appliquant un coefficient multiplicateur de 4,5 à la redevance annuelle de location-gérance, et est arrivé à une somme de 135 000 €, confirmant la méthode des usages professionnels.

La cour d'appel retient donc une indemnité principale d'éviction de 135 000 €.

Après avoir constaté que la valeur du droit au bail s'élève à la somme de 110 000 €, cette méthode a été logiquement écartée.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

Frais de emploi : 13 500 € correspondant à la somme de 10 % d'usage du montant de l'indemnité principale d'éviction.

Trouble commercial : 22 257 € correspondant à 10 % du CA hors taxes moyen des trois dernières années. Ce taux n'est pas usuel. Il est d'usage de retenir soit 15 jours du dernier CA réalisé par le preneur, soit 3 mois d'excédent brut d'exploitation, soit 1 mois de la masse salariale.

Frais divers : 1 500 € au titre des frais et honoraires de l'expert-comptable.

Frais de déménagement : 1 000 €.

Frais de licenciement : néant. La cour d'appel a rappelé qu'aucune indemnité ne peut être accordée à ce titre au preneur dans la mesure où les salariés ne sont pas les siens mais ceux du locataire-gérant.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour a retenu un taux de précarité de 10 % sur l'indemnité d'occupation qu'elle a fixée à la somme annuelle de 28 035 € hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} janvier 2019.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'un hôtel meublé non classé

L'essentiel **Locaux situés à Paris (75 017), 61 rue Sauffroy**

Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode des usages professionnels : 707 310 €

Indemnités accessoires d'éviction :

- frais de emploi : 70 731 € (10 % de l'indemnité principale)

- trouble commercial : 7 915,50 € (3 mois d'excédent brut d'exploitation de la moyenne des 3 dernières années)

- frais de déménagement : 1 730 €

- frais de réinstallation : néant

- licenciement : sur justificatif

Indemnité d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2017 : 48 431 € annuel hors taxes et hors charges.

CA Paris, 5-3, 21 déc. 2023, n° 22/06147

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, la bailleuse avait exercé son droit d'option après que le preneur a sollicité le renouvellement de son bail à effet du 1^{er} juillet 2017.

Les parties s'accordaient sur le caractère monovalent des locaux et sur le fait que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce.

La société locataire avait interjeté appel de la décision rendue par le tribunal judiciaire de Paris en date du 17 février 2022 qui fixait le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 787 686,50 € toutes causes confondues, et le montant de l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 48 865 € hors taxes (HT) et hors charges (HC) à compter du 1^{er} juillet 2017.

Sur l'indemnité principale d'éviction. La méthode des « usages professionnels » a été retenue dans le cadre de la détermination de l'indemnité principale d'éviction, consistant à appliquer un coefficient (multiplicateur pour les hôtels) sur le chiffre d'affaires (CA) moyen réalisé par la société locataire au cours des trois années précédant l'éviction.

En revanche, les parties s'opposaient sur le coefficient multiplicateur de 3,75 retenu par les premiers juges.

La société bailleuse considérait qu'un coefficient de 3, choisi par l'expert judiciaire, était justifié car celui-ci doit correspondre « au potentiel de revalorisation du chiffre d'affaires et à la possibilité pour l'hôtel de se positionner sur un autre segment plus haut de gamme » et que, en l'espèce, l'hôtel a « atteint son maximum de capacité et ne dispose d'aucun potentiel d'augmentation de performances car un repositionnement impliquerait

d'importants travaux de restructuration et une diminution du nombre de chambres pour la création de salles d'eau individuelles ».

De son côté, le preneur souhaitait que la cour retienne un coefficient de 4,6 compte tenu de « la situation géographique favorable, du caractère particulièrement rentable des hôtels meublés dont l'exploitation simple nécessite peu de personnel ».

La cour d'appel, dans l'arrêt commenté, rappelle les critères d'appréciation du coefficient énoncés par l'expert judiciaire, à savoir que « les fonds d'hôtel se vendent entre 3,5 et 5 fois le chiffre d'affaires hors taxes lorsqu'il est normal, que ces coefficients sont plus faibles lorsque les établissements ne sont pas aux normes et plus élevés lorsqu'un changement de catégorie est possible, en raison du potentiel de développement du chiffre d'affaires et que lorsque le chiffre d'affaires est faible, les coefficients sont plus élevés pour tenir compte du potentiel de valorisation, en fonction de la qualité de l'emplacement et de l'état des locaux ».

Après avoir constaté :

– la bonne situation de l'hôtel dans un quartier commerçant et résidentiel ;

– sa bonne visibilité ;

– l'attractivité grandissante du quartier résultant du prolongement de la ligne de métro 14 ;

– la construction du nouveau Palais de Justice ;

– l'existence d'établissements hôteliers de chaîne concurrents ;

– les caractéristiques et potentialités de l'hôtel qui ne démontre pas pouvoir capter une clientèle professionnelle mais qui pourrait se repositionner sur un segment plus haut de gamme ;

– la capacité d'accueil de l'hôtel dont il convient de relever qu'elle peut excéder les 26 chambres actuelles après réintégration de la partie du logement de fonction aménagé au premier étage ;

– l'équipement correct des chambres bénéficiant toutes d'une télévision, d'un micro-ondes, d'un réfrigérateur et d'un lavabo ;

– la faible surface des chambres ;

la cour d'appel a confirmé le coefficient de 3,75 retenu par les premiers juges.

Ce faisant, l'indemnité principale d'éviction ressortait à la somme totale de 707 310 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

Frais de emploi : 70 731 € correspondant à la somme de 10 % d'usage du montant de l'indemnité principale d'éviction.

Trouble commercial : 7 915,50 € correspondant à 3 mois de la moyenne des 3 dernières années de l'excédent brut d'exploitation. Ce taux est usuel.

Frais de déménagement : 1 730 € (limités aux frais du seul déménagement de la partie habitation des locaux).

La société locataire réclamait le remboursement des frais de déménagement portant sur la totalité du mobilier présent dans l'hôtel pour un montant de 10 482 €, compte tenu du fait qu'en vertu de l'article L. 145-29 du Code de commerce, elle était tenue de restituer les locaux vides.

La cour d'appel précise à cet égard que « l'indemnisation de la perte du fonds de commerce comprend celle du mobilier de l'hôtel compris dans ce fonds, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'indemniser, en outre au titre de l'éviction, le déménagement de ce mobilier réputé perdu, et ce nonobstant la circonstance que, par ailleurs, le locataire commercial doit restituer les locaux vides en application de l'article L. 145-29 du Code de commerce ».

Cette analyse paraît conforme à la jurisprudence en la matière et répond à une logique économique consistant à considérer (à juste titre) que l'indemnité d'éviction versée par un bailleur s'apparente à un rachat, par ce dernier, du fonds du preneur évincé ⁽¹⁾.

Toutefois, ce courant jurisprudentiel semble contraire à l'esprit de l'article L. 145-14 du Code de commerce consistant à indemniser le preneur de son entier préjudice résultant de l'éviction, surtout si l'article L. 145-29 du même code, relatif à l'éviction du preneur, impose que les locaux soient restitués vides.

À notre sens, si les locaux sont restitués avec le mobilier, les frais de déménagement sont inclus dans l'indemnité d'éviction puisque le bailleur a, d'une certaine manière, « racheté » le mobilier du preneur, alors que si les locaux sont restitués vides, il paraîtrait normal que ces frais soient remboursables en sus de l'indemnité d'éviction, car l'obligation de libérer les locaux du mobilier du preneur est une conséquence directe de l'éviction et est prévue par l'article L. 145-29 du Code de commerce ⁽²⁾.

Pourtant, dans cette affaire, la cour d'appel n'a intégré que le coût du déménagement des effets personnels du gérant de la société locataire.

Là aussi, cette approche est conforme à la jurisprudence majoritaire en la matière ⁽³⁾, les frais de déménagement étant généralement attribués aux locataires dont le fonds est transférable ⁽⁴⁾.

On reprochera néanmoins une disparité des solutions émanant des différentes juridictions concernant

l'intégration des frais de déménagement en cas de perte du fonds de commerce ⁽⁵⁾.

Frais de réinstallation. Le preneur critiquait les premiers juges qui avaient rejeté toute demande de prise en compte au titre des frais de réinstallation.

La cour d'appel rappelle les principes fondamentaux inhérents à l'intégration, dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'éviction, des frais de réinstallation qui – il est important de le rappeler – ne sont pas systématiquement retenus.

À cet égard, la cour d'appel énonce que :

« En application de l'article L. 145-14 du Code de commerce, les frais de réinstallation comprennent tout ou partie du coût des travaux qui seront rendus nécessaires pour adapter les locaux à l'activité du preneur évincé et lui permettre d'exploiter le nouveau fonds de commerce dans des conditions équivalentes à l'ancien. Ces frais doivent réparer un préjudice distinct de celui compris dans l'indemnité principale d'éviction qui correspond à la valeur du fonds de commerce abandonné ; ils doivent donc correspondre à des frais spécifiques qui ne sont pas déjà couverts par l'indemnité principale.

En l'espèce, l'établissement est un hôtel dit "de préfecture", non classé, offrant principalement un hébergement au mois. Selon le rapport d'expertise et les photographies annexées, les chambres sont bien entretenues et présentent un ensemble homogène au regard des prestations offertes, ces chambres ne présentent pas d'agencement, d'aménagement et d'équipement, caractéristiques d'une identité ou d'un concept hôtelier propre à la société [locataire] devant se retrouver dans les nouveaux locaux.

La société [locataire] sollicite un montant de 88 259 € correspondant au montant des devis de travaux de réinstallation nécessaires dans un hôtel actuellement en vente, comprenant des travaux de mise aux normes de sécurité de l'installation électrique (30 800 €), des travaux de VMC (40 335 €), des travaux en sous-sol (3 604 €), des travaux de plomberie (13 500 €) et des travaux de remise en état de la chaudière (3 000 €). Cependant, l'indemnité principale d'éviction fixée ci-dessus à 707 310 € correspond à la valeur d'un fonds de commerce comprenant un droit au bail sur des locaux équivalents à ceux abandonnés et disposant donc d'une installation en bon état au titre de l'électricité, la VMC, la plomberie et la chaudière et un sous-sol ne nécessitant pas de travaux particuliers. Les devis présentés par la bailleuse correspondent à des travaux de remise en état et de remise aux normes de locaux en plus mauvais état que les locaux délaissés mais non à des travaux spécifiques à réaliser par le preneur pour son installation dans un nouveau fonds.

(1) CA Paris, 5-3, 3 juin 2015, n° 13/23517 – CA Paris, 5-3, 14 juin 2017, n° 15/15133 – TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 23 mars 2006 : Gaz. Pal. Rec. 2006, som., p. 4223.

(2) CA Paris, 19 févr. 2003, n° 98/01466 – CA Paris, 14 juin 2017, n° 15/15133.

(3) CA Paris, 5-3, 5 juill. 2017, n° 15/16820 – CA Versailles, 12^e ch., 29 juin 2023, n° 21/02529, Sodiroi et SAS Pro distribution c/ Chemin aux Boeufs : GPL 14 nov. 2023, n° GPL456a7, note O. Jacquin – CA Aix-en-Provence, 11^e ch., sect. B, 1^{er} déc. 2016, n° 15/21895 : GPL 14 mars 2017, n° GPL290h2, note O. Jacquin.

(4) CA Paris, 5-3, 2 déc. 2015, n° 13/21512.

(5) Pour des prises en compte des frais de déménagement en cas de perte du fonds de commerce, CA Aix-en-Provence, 1-7, 28 mars 2019, n° 18/04189, SAS Établissement B. c/ SARL Le filet de Bœuf : GPL 16 juill. 2019, n° GPL357t1, note O. Jacquin – CA Toulouse, 2^e ch., 13 mai 2000, n° 18/01310, M^{me} T. c/ SA Cielo Habitat : GPL 23 févr. 2021, n° GPL397r2, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 27 mai 2000, n° 18/09884, M^{me} F. c/ SARL Aux Délices de Mimi : GPL 23 févr. 2021, n° GPL397r3, note O. Jacquin – CA Chambéry, ch. civ., 1^{er} sect., 18 janv. 2022, n° 19/00426 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w1, note O. Jacquin.

La société [locataire] ne rapporte pas la preuve qui lui incombe qu'en l'espèce, après l'achat d'un fonds de commerce équivalent à celui délaissé, elle devra exposer des frais d'installation spécifiques non couverts par l'indemnité principale. Le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande sur ce point »⁽⁶⁾.

On peut se réjouir de la position de la cour d'appel qui rappelle sans ambiguïté les principes généraux qui ressortent des principales décisions en la matière, et qui, aujourd'hui, servent de feuille de route pour savoir s'il y a lieu ou non de retenir des indemnités au titre des frais de réinstallation⁽⁷⁾.

En résumé, des frais de réinstallation peuvent être retenus :

- si la société locataire développe un concept propre ou appartient à une chaîne nationale comportant une identité visuelle⁽⁸⁾ ;

- si l'activité de la société locataire nécessite des aménagements spécifiques⁽⁹⁾ ;

- en tout état de cause, il conviendra de tenir compte de la vétusté des aménagements dans le calcul du montant à retenir, soit en appliquant un coefficient d'abattement sur les devis produits par le preneur, soit en tenant compte de la valeur nette comptable (VNC) des immobilisations corporelles si celles-ci ne sont pas totalement amorties (même si cette dernière solution est peu retenue par les juridictions, et même souvent rejetée car déjà comprise dans la valeur du fonds indemnisé) ;

- étant précisé que pour certains aménagements spécifiques, la valeur à neuf doit être retenue puisque ceux-ci sont nécessairement faits sur mesure (terrain de squash, salles grises ou blanches, etc.)⁽¹⁰⁾.

Frais de licenciement : sur justificatif. Ces frais n'avaient pas été sollicités en première instance par le preneur, mais pour la première fois en cause d'appel.

Le bailleur soulevait l'irrecevabilité de cette demande en ce qu'elle constituerait une « demande nouvelle » au sens de l'article 564 du Code de procédure civile.

Sur ce point, la cour d'appel rappelle à juste titre :

« Cependant, une prétention visant à élever le montant d'une réclamation ne constitue pas une demande nouvelle dès lors qu'elle tend à la même fin d'indemnisation du préjudice subi.

En l'espèce, les frais de licenciement ne sont qu'une composante de l'indemnisation du préjudice de la locataire

(6) Nous mettons en italique pour souligner.

(7) CA Paris, 5-3, 26 sept. 2018, n° 16/24822 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335g4, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 8 déc. 2021, n° 19/16338 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w2, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 15 déc. 2021, n° 19/20323 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w3, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 18 mai 2022, n° 19/15252 : GPL 15 nov. 2022, n° GPL442l2, note O. Jacquin.

(8) Cass. 3^e civ., 21 mars 2007, n° 06-10780 : Gaz. Pal. Rec. 2007, p. 16, note B. Robine et F. Robine – CA Paris, 24 févr. 2010, n° 08/19561 : Gaz. Pal. 17 juill. 2010, p. 39, note C.-E. Brault – CA Versailles, 1^{er} déc. 2017, n° 15/08923.

(9) CA Paris, 5-3, 7 nov. 2018, n° 16/05417, M. C. et SCI Wagramis/ SARL Atelier Elio : GPL 19 mars 2019, n° GPL345h3, note O. Jacquin – CA Versailles, 12^e ch., 2^e sect., 7 juin 2018, n° 17/01293 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335g1, note O. Jacquin.

(10) Cass. 3^e civ., 27 nov. 2012, n° 11-15373.

résultant de son éviction. Dès lors, la demande formée à ce titre ne constitue pas une demande nouvelle irrecevable. Cette demande sera déclarée recevable et la fin de non-recevoir rejetée.

Conformément aux usages, il convient de dire que ces frais seront dus par la bailleuse sur production des justificatifs par la locataire. Dès lors que cette dernière dispose du droit de repentir prévu à l'article L. 145-58 du Code de commerce, il n'y a pas lieu de prononcer d'ores et déjà une condamnation sur ce point ».

Sur la demande de consignation de l'indemnité d'éviction sur un compte séquestre. Le bailleur reprochait aux premiers juges d'avoir rejeté sa demande de consignation de l'indemnité d'éviction sur un compte séquestre.

Sur ce point, la cour d'appel précise de manière intéressante que :

« Selon les articles L. 145-28 et suivants du Code de commerce, le locataire a droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction comprenant les indemnités accessoires, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le versement de l'indemnité d'éviction au locataire ou à un séquestre, cette indemnité étant remise par le séquestre contre remise des clés du local vide sur justification du paiement des sommes dues et sous réserve des réparations locatives. Il en résulte que le paiement de l'indemnité d'éviction doit être préalable au départ du locataire afin qu'il dispose des fonds suffisants pour procéder à sa réinstallation. Dès lors, la bailleuse ne peut subordonner le paiement des indemnités accessoires à la preuve d'une réinstallation préalable de la locataire et ne peut se dispenser du paiement de ces indemnités accessoires si elle n'a pas rapporté la preuve certaine que la locataire ne se réinstallerait pas⁽¹¹⁾.

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la société [bailleuse] de sa demande aux fins de voir ordonner la consignation des indemnités accessoires entre les mains d'un séquestre ».

On notera que la notion de « preuve certaine » utilisée par la cour pourrait s'interpréter comme la nécessité, pour le bailleur, de rapporter la preuve « quasi irréfragable » que le preneur ne se réinstallera pas. La seule supposition ou l'absence de réinstallation immédiate du preneur ne serait donc pas suffisante.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a retenu un taux de précarité de 10 % sur l'indemnité d'occupation qu'elle a fixée à la somme annuelle de 48 431 € hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} juillet 2017.

(11) Nous mettons en italique pour souligner.

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage d'alimentation générale^{GPL462o9}

L'essentiel Locaux situés 125 Boulevard de Ménilmontant, à Paris (75 011)

Indemnité principale d'éviction : 137 300 € (valeur du droit au bail)

Indemnités accessoires d'éviction :

- frais divers administratifs : 1 500 €

Indemnité d'occupation annuelle au 1^{er} janvier 2014 : 20 660 € hors taxes et hors charges (coefficient d'abattement pour précarité de 25 %)

CA Paris, 5-3, 1^{er} févr. 2024, n° 20/17633 : arrêt consultable sur <https://lex.so/3OVf8J>

Note

I. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTION

A. Sur l'indemnité principale d'éviction

Dans cette affaire, un preneur sollicitait par acte extrajudiciaire en date du 26 octobre 2013 le renouvellement de son bail auprès de son bailleur à effet du 1^{er} janvier 2014.

De son côté, le bailleur, en réponse à cette demande de renouvellement, notifiait au preneur, par acte extrajudiciaire en date du 17 janvier 2014 (soit dans les trois mois suivant la notification de la demande de renouvellement), un congé comportant refus de renouvellement du bail et offre d'indemnité d'éviction à effet du 30 septembre 2014.

Le locataire a ensuite assigné le bailleur en nullité du congé, aux fins d'ordonner le renouvellement du bail et, subsidiairement, de faire fixer le montant de l'indemnité d'éviction.

Par une décision rendue le 23 juin 2016, le tribunal de grande instance de Paris a débouté le locataire de sa demande de nullité du congé et de voir le bail renouvelé, a dit que le congé valant refus de renouvellement du bail délivré par le bailleur était valable, et a désigné un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction due par le bailleur et sur celui de l'indemnité d'occupation due par le locataire à compter du 1^{er} janvier 2014.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 25 mai 2018.

Le tribunal de grande instance de Paris a, par jugement en date du 20 mai 2020, fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 129 500 €, toutes causes confondues se décomposant comme suit :

- 128 000 € au titre de l'indemnité principale d'éviction ;

- 1 500 € au titre des frais divers.

En outre, le tribunal a fixé à la somme annuelle de 20 660 € hors taxes et hors charges le montant de l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2014.

Le locataire a interjeté appel de la décision par déclaration du 4 décembre 2020, et la Régie immobilière de la ville de Paris est intervenue à la procédure en tant que nouveau propriétaire de l'immeuble dont dépendent les locaux litigieux.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Après avoir rappelé les principes fondamentaux régissant les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction, à savoir :

- analyser l'impact de l'éviction sur la clientèle pour savoir si celle-ci entraîne la perte du fonds ou si un transfert est envisageable ;

- le droit au bail est la valeur « plancher » de l'indemnité principale d'éviction ;

- l'indemnité d'éviction s'évalue à la date la plus proche du départ du locataire ;

- les conséquences de l'éviction s'apprécient *in concreto* au regard de la possibilité pour le locataire de conserver son fonds de commerce sans perte importante de clientèle ;

la cour d'appel rappelle que les parties s'accordent à considérer que l'éviction entraîne la perte du fonds de commerce, dont la valeur sera « au moins égale à la valeur du droit au bail ».

Sur la valeur du droit au bail. Après avoir précisé que les parties ne contestaient ni la valeur locative de marché (prix unitaire de 400 €/m² B pour une surface pondérée de 56,50 m² B pour la partie commerciale) ni le montant du loyer de renouvellement (plafonnement du loyer) retenus par l'expert judiciaire, la cour d'appel rappelait qu'en « l'état des coefficients de situation usuellement pratiqués, compris entre 3 et 5 pour des emplacements médiocres à moyens, entre 5 et 7 pour des bons emplacements, et au-delà de 7 pour les très bons emplacements ou emplacements de prestige, et compte tenu de la situation commerciale du magasin d'alimentation, situé Boulevard de Ménilmontant, à proximité du métropolitain dans un quartier populaire fréquenté par une clientèle de quartier, le coefficient de 5,5 retenu par le jugement querellé n'apparaît pas justifié au vu de la bonne situation des locaux eu égard à l'activité exercée, le coefficient de 6, correspondant à la médiane d'un bon emplacement, apparaissant cohérent avec la situation du local, la situation personnelle [du preneur], en retraite ou non, étant indifférente quant au choix du coefficient à appliquer, lié uniquement à la situation du local ».

Ce faisant, la cour d'appel a fixé la valeur du droit au bail à la somme de 137 300 € (23 223,52 x 6).

On aurait pu penser que la cour applique un coefficient de situation un peu plus élevé pour que cela corresponde à la pratique habituelle⁽¹⁾.

(1) CA Aix-en-Provence, 11^e ch., sect. B, 1^{er} déc. 2016, n° 15/21895 : GPL 14 mars 2017, n° GPL290h2, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 20 mai 2020, n° 18/19050 : GPL 23 févr. 2021, n° GPL397r4, note O. Jacquin.

Sur la valeur marchande du fonds de commerce. La cour d'appel rappelle sur ce point que « la valorisation d'un fonds de commerce se fonde sur des données comptables intrinsèques à l'entreprise et notamment son chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation qu'elle en dégage »⁽²⁾.

Pour ce faire, dans cette affaire, la méthode des « usages professionnels », consistant à appliquer un coefficient sur la moyenne du chiffre d'affaires (CA) des trois dernières années, réalisé par le preneur, a été appliquée et confondu avec la méthode de la rentabilité du fonds consistant à appliquer un coefficient multiplicateur à la moyenne des trois mêmes dernières années de l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Concernant la méthode des usages professionnels, la cour d'appel justifiait retenir un coefficient de 40 % (fourchette comprise entre 35 et 65 %) applicable sur le CA, et un coefficient multiplicateur de 5 (fourchette comprise entre 5 et 8), correspondant tous deux à la fourchette basse, par le fait que l'activité du preneur présentait :

- un CA très faible ;
- une rentabilité correcte pour l'activité d'alimentation générale, sans que toutefois le gérant puisse se verser une rémunération.

L'analyse de la cour paraît cohérente avec la pratique habituelle, mais généralement d'autres critères sont également retenus pour affiner les taux ou coefficients retenus, tels que :

- l'évolution de la commercialité de la zone de chalandise exploitée par le preneur⁽³⁾ ;
- la taille de l'agglomération⁽⁴⁾ ;
- la situation des locaux et leur état d'entretien⁽⁵⁾ ;
- la visibilité, la présence d'un logement et le caractère bénéficiaire du fonds⁽⁶⁾.

Sur la base de ces deux méthodes, la valeur marchande du fonds ressortait à la somme de 44 000 €.

En tout état de cause, la valeur du droit au bail étant supérieure à la valeur marchande du fonds de commerce, la cour d'appel a logiquement retenu la somme de 137 300 € à titre d'indemnité principale d'éviction, comme étant la « valeur plancher »⁽⁷⁾.

Sur l'impact de l'arrivée d'un commerce concurrent dans le même immeuble. Le preneur faisait valoir que la faiblesse de son CA résultait de l'arrivée d'un commerce concurrent dans le même immeuble dont il dépendait.

Outre le fait que ce commerce concurrent était arrivé en 2002, soit avant la date d'effet du bail non renouvelé, la cour d'appel énonce qu'en tout état de cause, il « appartenait [au preneur], en sa qualité de dirigeant, d'adapter

son activité et d'aménager son local en conséquence, ce d'autant qu'il reconnaît lui-même que le bail autorise un large panel d'activités et que son concurrent a procédé à des travaux en supprimant des cloisons afin d'élargir sa surface de vente, ce que [le preneur] n'a pas fait, alors qu'il bénéficiait pourtant de l'autorisation des bailleurs ».

Sur les offres de cession. Enfin, le preneur se prévalait d'offres de cession à un prix supérieur à celui préconisé par l'expert judiciaire.

Sur ce point, la cour d'appel écartait ces offres et précisait qu'il s'agissait de simples annonces de cession de fonds de commerce ou de droit au bail dans le secteur, lesquelles étaient réalisées par des agences non spécialisées « dans les éléments comptables », et qu'elles ne sont, en tout état de cause, « pas accompagnées d'offres de cession concrètes au bénéfice [du preneur] pour ce prix ».

Cette motivation est intéressante en ce sens qu'une offre de cession formulée au profit d'un locataire évincé pourrait constituer un élément de preuve retenu par une juridiction dans le cadre de la valorisation d'une indemnité principale d'éviction, ce qui n'est apparemment pas le cas de simples offres de cession.

Pour autant, et si tel était le cas, cette approche serait contraire à la pratique habituelle de la cour d'appel consistant à évaluer l'indemnité d'éviction *in concreto*, au regard des « éléments économiques intrinsèques » du preneur évincé.

B. Sur les indemnités accessoires d'éviction

La cour d'appel n'a retenu que la somme de 1 500 € au titre des frais administratifs.

II. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel retient les valeurs de 350 €/m² B/an pour la partie commerciale, et de 20 €/m²/mois pour la partie habitation, telles que fixées par l'expert judiciaire, pour une fixation d'une indemnité d'occupation au 1^{er} janvier 2014.

Quant au coefficient d'abattement pour précarité, la cour adopte les motifs des premiers juges, en considérant que « la situation locative [du preneur] est incertaine depuis sa demande de renouvellement du bail en date du 26 octobre 2013 et que cet aléa lui interdit, depuis plusieurs années, de valoriser son fonds de commerce, qu'il est susceptible de perdre, et de le céder, dans le cadre [...] de la cession-déspecialisation autorisée par l'article L. 145-51 du Code de commerce pour les locataires ayant fait valoir leur droit à la retraite, la précarité ainsi subie depuis plus de six ans justifie l'application d'un abattement excédant celui de 10 % habituel, en la matière, et qui sera fixé à 25 % de la valeur locative susvisée ».

Cet abattement est parfaitement logique et conforme à la pratique⁽⁸⁾.

Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation en matière de baux commerciaux

GPL461g1

Par
Rémy CONSEIL
Avocat au barreau
de Paris, associé,
Barbier Associés

■ BAUX COMMERCIAUX

La résiliation unilatérale peut être notifiée sans mise en demeure préalable en cas d'impossibilité de poursuivre le bail

Faits et procédure. Une société bailleuse a consenti à la société locataire des baux commerciaux sur des locaux dépendant d'un même immeuble.

Un an après le début du bail, la locataire a quitté les biens donnés à bail et a cessé le paiement des loyers.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la locataire a justifié son départ par les agissements du gérant de la société bailleuse, lui reprochant de s'être régulièrement introduit dans les locaux loués et d'y avoir eu des comportements déplacés envers plusieurs de ses salariées. La bailleuse a assigné la locataire en paiement des loyers postérieurs au départ de celle-ci.

La locataire a reconventionnellement sollicité le prononcé de la résiliation des baux.

La cour d'appel a prononcé la résiliation des baux et la bailleuse s'est pourvue en cassation.

Réponse de la cour. La cour d'appel a retenu qu'il résultait des pièces versées aux débats qu'à l'occasion de visites journalières dans les locaux loués, le gérant de la société bailleuse avait eu des gestes déplacés à l'égard des salariées de la locataire, lesquelles évoquaient des contacts physiques inappropriés, voire des attouchements, des propos à connotation sexuelle et un sentiment de malaise exacerbé par la parution dans un journal local d'un compte rendu d'audience relatant les poursuites pour agressions sexuelles du dirigeant d'une entreprise qu'elles avaient immédiatement identifié comme étant le gérant de la société bailleuse.

La cour d'appel en a conclu que le comportement du gérant de la société bailleuse était de nature à porter atteinte à la jouissance paisible des locaux loués par la locataire, dont le personnel était constitué à 80 % de femmes, et justifiait la résiliation du bail sans qu'il puisse être exigé une mise en demeure préalable.

En l'état de ces constatations et appréciations, par lesquelles elle a fait ressortir que le comportement du dirigeant de la société bailleuse était d'une gravité telle qu'il avait rendu manifestement impossible la poursuite des relations contractuelles, de sorte qu'une mise en demeure préalable à la notification de la résiliation des baux, qui eût été vaine, n'était pas nécessaire, la cour d'appel a légalement justifié sa décision au visa des articles 1224 et 1226 du Code civil.

Cass. 3^e civ., 25 janv. 2024, n° 22-16583, F-D (rejet pourvoi c/ CA Grenoble, 10 mars 2022) GPL462h6

NOTE Aux termes de l'article 1224 du Code civil, la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice.

Selon l'article 1226 du même code, le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

En l'espèce, le comportement et les propos sexuellement déplacés du gérant de la société bailleuse dans le cadre de visites des locaux loués rendaient impossible la jouissance paisible des locaux par la société locataire, dont le personnel était constitué d'une très grande proportion de femmes.

Au vu de cette situation, la société locataire avait quitté les locaux et résilié unilatéralement le bail.

La société bailleuse assigna la société locataire en contestation de cette résiliation et en paiement des loyers postérieurs, en considérant qu'il n'y avait pas eu de mise en demeure préalable et que la seule exception à cette dispense était l'urgence, qu'elle estimait ne pas être caractérisée en l'espèce.

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel et considère qu'au vu de la gravité de la situation, la poursuite des relations contractuelles était devenue impossible et qu'une mise en demeure préalable à cette résiliation unilatérale aurait été vaine.

À aucun moment la Cour de cassation ne caractérise l'urgence de la situation, mais elle justifie l'absence de mise en demeure préalable par la gravité de la situation rendant manifestement impossible la poursuite du bail, et estime que toute mise en demeure aurait été vaine.

Dans une affaire similaire, la Cour de cassation avait déjà eu l'occasion de rendre une décision identique (Cass. com., 18 oct. 2023, n° 20-21579).

■ BAUX COMMERCIAUX

Une modification des facteurs locaux de commercialité doit être notable et favorable pour le commerce considéré et intervenir au cours du bail expiré

Faits et procédure. Les bailleurs de locaux commerciaux donnés à bail renouvelé à des locataires sur la période 2006 à 2015, leur ont signifié un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer déplaçonné, avant de les assigner en fixation du loyer du bail renouvelé.

La cour d'appel a déplaçonné le loyer et la locataire s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Pour déplaçonner le loyer et le fixer à la valeur locative, l'arrêt énonce que l'expert judiciaire a constaté une évolution des facteurs locaux de commercialité, tant sur la période 1988-2017 que sur la période 2006-2017, notamment une évolution démographique, une progression de l'activité touristique et des flux de véhicules, qu'elle engendre, aux alentours de la commune.

L'arrêt retient que les périodes prises en compte par l'expert sont pertinentes en ce que ce dernier intègre une évolution constante dans le même sens depuis de nombreuses années et qui a vocation à perdurer.

En statuant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser, sur la seule période du bail à renouveler jusqu'à la date d'effet du nouveau bail (2006-2015), une modification des facteurs locaux de commercialité présentant un caractère notable et ayant eu une incidence favorable sur l'activité de boulangerie exercée par les locataires, la cour d'appel a violé des articles L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce.

Cass. 3^e civ., 25 janv. 2024, n° 22-21006, F-D (cassation partielle CA Nîmes, 15 sept. 2021) GPL462h7

NOTE En application des articles L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce, la valeur locative est déterminée notamment au regard des facteurs locaux de commercialité, dont l'évolution notable au cours du bail à renouveler et jusqu'à la date d'effet du nouveau bail permet, si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée dans les locaux loués, d'écarter

(2) Nous mettons en italique pour souligner.

(3) CA Paris, 5-3, 18 mai 2022, n° 19/15252 : GPL 15 nov. 2022, n° GPL442l2, note O. Jacquin.

(4) CA Paris, 5-3, 22 mars 2023, n° 20/05363 : GPL 4 juill. 2023, n° GPL451k7, note O. Jacquin.

(5) CA Aix-en-Provence, ch. 1-7, 22 avr. 2021, n° 17/10235 : GPL 29 juin 2021, n° GPL423s9, note O. Jacquin.

(6) CA Paris, 5-3, 23 janv. 2019, n° 15/07900 : GPL 14 mars 2017, n° GPL357t0, note O. Jacquin.

(7) CA Paris, 5-3, 28 nov. 2016, n° 17/03923 : GPL 19 mars 2019, n° GPL345h4, note O. Jacquin – CA Nîmes, 2^e ch. civ., sect. A, 8 déc. 2016, n° 14/05534 : GPL 14 mars 2017, n° GPL290h3, note O. Jacquin.

(8) CA Versailles, 2 juill. 2019, n° 18/00886 : GPL 12 nov. 2019, n° GPL362y2, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 26 sept. 2018, n° 16/24822 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335g4, note O. Jacquin – CA Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293 – CA Paris, 16^e ch. A, 14 déc. 2005, n° 02/18834 – CA Paris, 5-3, 2^e déc. 2015, n° 13/20210 – CA Paris, 16^e A, 25 mars 2009, n° 08/10445.