

loyers échus plus de cinq ans avant la date de sa demande en justice.

Or cette interruption, qui ne profite qu'à celui qui réalise l'acte interruptif, ne peut s'étendre d'une action à une autre.

C'est ainsi qu'une action en fixation des indemnités d'occupation étant distincte de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction, la mise en œuvre de l'une n'a pas pour effet d'interrompre le cours de la prescription de l'autre<sup>(2)</sup>.

Il ne peut en être autrement que lorsque les deux actions, bien qu'ayant une cause distincte, tendent vers un seul et même but, de telle sorte que la seconde est virtuellement

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 janv. 2000, n° 98-13773.

## V. DIFFICULTÉS DES ENTREPRISES

### Condition de la résiliation du bail par le juge-commissaire GPL467d6

**L'essentiel** Le juge-commissaire saisi par le bailleur d'une demande de constat de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, doit s'assurer que les loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés au jour où il statue.

Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24177, FS-B (rejet pourvoi c/ CA Paris, 5-9, 22 sept. 2022, n° 21/14862) : DEF flash 3 juill. 2024, n° DFF212a8 ; LEDEN juill. 2024, n° DED20210, obs. A. Cerati

Note par  
Charles-Édouard  
BRAULT

Dans le cadre d'une procédure collective, le bailleur peut agir à l'issue du délai de trois mois après le jugement d'ouverture pour mettre en œuvre la clause résolutoire selon les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce ou solliciter la constatation de la résiliation de plein droit du bail devant le juge-commissaire.

L'arrêt de la cour d'appel de Paris dont le pourvoi est présentement rejeté par la Cour de cassation avait fait l'objet d'un commentaire dans un précédent numéro de la *Gazette spécialisée Droit des baux commerciaux* (CA Paris, 5-9, 22 sept. 2022, n° 21/14862 : Gaz. Pal. 15 nov. 2022, n° GPL442f1, p. 62, note C.-E. Brault).

Après avoir régulièrement déclaré sa créance, un bailleur avait saisi le juge-commissaire d'une requête aux fins de voir constater la résiliation de plein droit du bail, tandis que le locataire avait procédé, la veille du dépôt de cette requête, au versement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure.

Ce règlement n'était donc pas intervenu dans le délai de trois mois suivant l'ouverture de la procédure collective, mais la cour d'appel avait estimé qu'il avait produit un effet

comprise dans la première<sup>(3)</sup>. Tel est le cas lorsqu'il s'agit de réparer les dommages affectant un bailleur et un locataire de manière indivisible ; l'effet interruptif de prescription de l'assignation de l'un s'étend alors aux demandes postérieures de l'autre<sup>(4)</sup>.

En l'espèce, la haute juridiction relève que l'action en nullité du bail, qui avait été intentée par le locataire, était sans aucune incidence sur la prescription de l'action en paiement des loyers intentée par le bailleur.

(3) Cass. 2<sup>e</sup> civ., 28 juin 2012, n° 11-20011 – Cass. 2<sup>e</sup> civ., 14 janv. 2021, n° 19-20316 : GPL 23 févr. 2021, n° GPL396e7, note M. Mignot.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janv. 2022, n° 20-22867 : GPL 1<sup>er</sup> mars 2022, n° GPL432y3, p. 70, obs. R. Conseil.

extinctif empêchant dès lors la mise en œuvre de toute demande de constatation de la résiliation du bail par le juge-commissaire.

Dans son pourvoi, le bailleur faisait grief à la cour d'appel de s'être fondée sur une circonstance inopérante puisqu'il était avéré que les loyers afférents à la période postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective étaient demeurés impayés à l'expiration du délai de trois mois à compter dudit jugement.

Ce paiement faisait-il dès lors obstacle à la constatation de la résiliation du bail et, dans l'affirmative, le juge-commissaire doit-il apprécier l'extinction de la dette au jour de la requête dont il est saisi ou au jour où il statue ?

Sous l'égide des anciennes dispositions relatives aux procédures collectives, il était admis que le défaut de paiement des loyers échus depuis plus de trois mois après le jugement d'ouverture devait être établi au jour de l'introduction ou de la poursuite de l'action en résiliation du bail, et qu'il s'agissait d'une condition de fond de la résiliation (Cass. com., 2 nov. 1993, n° 91-14669 : AJPI 1994, p. 29, note C.-H. Gallet).

C'était donc au jour du dépôt de la requête devant le juge-commissaire que s'appréciait cette condition.

Dans la présente espèce, la Cour de cassation rejette le pourvoi en précisant qu'un juge-commissaire saisi d'une demande de constat de résiliation du bail doit s'assurer que les loyers et charges demeurent impayés au jour où il statue.

Ce n'est donc pas seulement au jour du dépôt de la requête que cette condition sera appréciée, mais bien au jour où le juge-commissaire sera amené à statuer.

Le débiteur et les organes de la procédure collective disposeraient donc d'un délai complémentaire, ce qui devrait logiquement amener le bailleur à opter pour la mise en œuvre de la clause résolutoire et non pour une action en constatation de la résiliation de plein droit du bail devant le juge-commissaire.

## Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction GPL466y8

Par  
Olivier JACQUIN  
Avocat au barreau de  
Paris, Jacquin Avocats

L'essentiel

Dans cette chronique, nous étudierons quatre arrêts portant sur les modalités de fixation des indemnités d'éviction principales et accessoires, et en retiendrons (i) qu'il appartient au bailleur de rapporter la preuve de la transférabilité d'un fonds de commerce évincé, (ii) l'approche d'une cour d'appel sur l'impact du transfert d'une activité en cours de procédure sur la valorisation de l'indemnité principale d'éviction, ainsi qu'un rappel des principes applicables à la prise en compte des frais de réinstallation, (iii) les modalités de calcul de l'indemnité principale d'éviction en cas de pluralité d'activités exercées au sein du fonds évincé, enfin (iv) le raisonnement d'une cour d'appel concernant le calcul de l'indemnité d'éviction d'une station-service.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 65
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 68

## I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à destination principale de « bar, tabac, tabletterie » GPL467d4

L'essentiel Locaux situés à Paris (75019), 100 boulevard de la Villette

Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode des usages professionnels : 570 000 €

Indemnités accessoires d'éviction :

- frais de emploi : 57 000 € (10 % de l'indemnité principale)

- trouble commercial : 26 128 €

- frais de déménagement : 3 000 €

- frais de réinstallation : néant

- licenciement : sur justificatif

Indemnité d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 : 35 564 € annuel HT et HC

CA Paris, 5-3, 25 avr. 2024, n° 21/02051

Note

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

**Faits et procédure.** Dans cette affaire, la bailleresse avait signifié à sa locataire un congé comportant refus de renouvellement de bail sans offre d'indemnité d'éviction pour le terme du bail, invoquant la destruction de l'immeuble comme motif grave et légitime de non-renouvellement.

Par jugement en date du 28 juillet 2015, rectifié par jugement du 31 août 2015, le tribunal judiciaire de Paris offrait au preneur le bénéfice d'une indemnité d'éviction au motif que les raisons évoquées par le bailleur dans son congé ne figuraient pas dans les exceptions prévues par l'article L. 145-17 du Code de commerce, et désignait à ce titre un expert judiciaire dans le dessein de donner son avis sur l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation.

L'expert a déposé son rapport le 13 février 2017.

Le tribunal judiciaire de Paris a rendu un jugement dont la société locataire a interjeté appel.

**Sur l'indemnité principale d'éviction.** Tout d'abord, les parties s'accordaient à dire que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce.

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 sur le chiffre d'affaires moyen des trois années précédant l'éviction, réalisé par la société locataire.

En matière de détermination de cette indemnité principale d'éviction, basée sur la valeur marchande du fonds, il est d'usage de procéder à une dichotomie par branche d'activités exercées par la société locataire, lorsque cette dernière en exploite plusieurs.

En l'espèce, les parties s'opposaient sur les coefficients retenus par branche d'activités (café-bar, tabac, tabletterie, jeux).

Les usages, par activités, constatés par la cour d'appel sont les suivants :

- activité de café-bar : entre 500 et 900 fois la recette journalière hors taxes ;
- activité de tabac : entre 2 à 4 années de remise nette ;
- activité de tabletterie et jeux : entre 90 et 100 % du chiffre d'affaires hors taxes annuel moyen.

Après avoir relevé que le fonds de commerce en question est situé dans un secteur de commercialité moyenne où réside une population à faible revenu, et que l'examen des documents comptables démontre que l'essentiel du chiffre d'affaires est réalisé par les commissions versées au titre de la vente des jeux, du tabac et du PMU, et qu'aucune restauration n'est proposée à la clientèle, les taux suivants ont été retenus par la cour d'appel :

- activité de tabac : 2,5 fois le montant des commissions HT/an moyen ;
- activité de tabletterie et jeux : 90 % du chiffre d'affaires HT annuel moyen.

L'arrêt est en revanche taisant sur le taux retenu pour l'activité de café-bar.

## Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à destination de station-service – garage automobile <sup>GPL46710</sup>

L'essentiel Locaux situés au Plan-de-la-Tour (83120)

### Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode des usages professionnels : 70 000 €

### Indemnités accessoires d'éviction :

- frais et droits de mutation : 14 000 €
- frais de déménagement : 8 500 €
- éléments récupérables : néant
- frais de transfert : 2 500 €
- frais de réinstallation : 80 000 €
- trouble commercial : 14 000 €
- perte du logement : 55 000 €
- frais administratifs : 2 500 €

**Indemnité d'occupation à compter du 22 octobre 2015 :** 21 120 € annuel HT et HC (abattement de 20 % pour précarité)

CA Aix-en-Provence, ch. 3-4, 6 juin 2024, n° 20/07573

La cour d'appel précise en outre que l'indemnité d'éviction se calcule au regard des éléments intrinsèques à l'activité exercée par la société locataire, et ne saurait donc résulter d'éléments extrinsèques tels que la communication « d'annonces ou analyses réalisées par des professionnels ».

Sur ce point, la solution de la cour d'appel est conforme à l'usage en la matière (CA Paris, 5-3, 1<sup>er</sup> févr. 2024, n° 20/17633 : Gaz. Pal. 23 avr. 2024, n° GPL46209, p. 65, note O. Jacquin)

Ce faisant, la cour a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité principale d'éviction à la somme de 570 000 €.

## II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

**Frais de emploi :** 57 000 € correspondant à la somme de 10 % d'usage du montant de l'indemnité principale d'éviction.

**Frais de licenciement :** sur justificatif

**Trouble commercial :** 26 128 €

**Frais de déménagement :** 3 000 €

## 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 35 564 € HT et HC (prix unitaire de 450 €/m<sup>2</sup> HT et HC et surface pondérée de 87,81 m<sup>2</sup>) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Note

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

**Faits et procédure.** Dans cette affaire, un bailleur a signifié à son preneur un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à effet du 21 octobre 2015.

Par ordonnance en date du 23 décembre 2015, le juge des référés a désigné un expert judiciaire afin de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction.

L'expert a déposé son rapport le 25 avril 2017.

Par assignation en date du 25 octobre 2017, le preneur a fait assigner son bailleur aux fins de fixation de l'indemnité d'éviction.

S'en est suivi un long contentieux émaillé de demandes qui ne présentent pas un intérêt particulier dans le cadre du présent commentaire.

Le tribunal judiciaire de Draguignan saisi a fixé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 106 500 €, toutes causes confondues.

Le preneur a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 10 août 2020.

**Sur l'indemnité principale d'éviction.** Dans cette affaire, les parties s'accordaient à dire que l'éviction entraînait la perte du fonds de commerce.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence saisie a rappelé que l'indemnité principale d'éviction devait correspondre à la valeur la plus élevée entre la valeur marchande du fonds et la valeur du droit au bail.

Pour le calcul de la valeur marchande du fonds, la méthode utilisée fut celle dite « des usages professionnels », consistant à appliquer sur le chiffre d'affaires moyen des trois dernières années un coefficient devant correspondre aux usages constatés pour le commerce considéré.

Dans le cas d'espèce, et du fait de l'activité de station-service – garage automobile exercée par le locataire, un taux de 20 % a été retenu par l'expert judiciaire, en tenant en outre compte de son emplacement sur un rond-point à l'entrée d'un village.

Ainsi, et au regard du chiffre d'affaires moyen des années 2013 à 2015, le montant de l'indemnité principale d'éviction ressortait à la somme de 70 000 €.

## II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

**Frais et droits de mutation :** autrement appelés « frais de emploi », la cour d'appel a retenu le taux de 20 % de l'indemnité principale d'éviction appliqué par l'expert judiciaire, établissant ce poste à la somme de 14 000 €.

Ce taux de 20 % est inhabituel et nullement justifié en l'espèce, ce qui pourrait être reproché à la cour. En effet, ce poste doit soit être évalué au réel, soit correspondre à un taux usuel de 10 % de l'indemnité principale <sup>(1)</sup>.

**Frais de déménagement :** 8 500 € retenus par l'expert après analyse de devis.

**Sur les éléments récupérables :** Néant. Le preneur sollicitait que lui soit allouée la somme de 14 000 € correspondant à la valeur d'un pont démontable qu'il laisserait au bailleur.

D'une part, la cour d'appel a relevé que ce pont pourrait être récupéré par le preneur à son départ, mais au surplus – ce que la cour ne précise pas – la valeur de ce pont était de toute façon incluse dans le montant de la valeur marchande du fonds (indemnité principale).

**Frais de transfert :** 2 500 €. Ce poste correspond aux frais divers administratifs pour prévenir la clientèle, aux formalités de changement de siège social, au transfert des lignes téléphoniques.

**Frais de réinstallation :** 80 000 €. Compte tenu de l'activité de station-service exercée par le preneur, les locaux loués étaient pourvus d'éléments d'équipements et installations spécifiques.

La cour d'appel relève dans un premier temps que « l'expert judiciaire a retenu à juste titre que le bailleur n'avait pas à supporter le coût de la création aux normes actuelles d'une nouvelle station de service-lavage, dès

lors que par principe, ce dernier est seulement tenu de prendre en charge les frais de réinstallation supportés par le locataire pour mettre en place dans son nouveau fonds des aménagements semblables à ceux perdus ».

Sur ce point, la cour d'appel tient un raisonnement conforme à la pratique habituelle <sup>(2)</sup>.

Néanmoins, de façon totalement inédite, la cour précise que « cependant, c'est à juste titre que le [preneur] sollicite une indemnité au titre de certains équipements et travaux spécifiques à son activité commerciale que l'expert judiciaire a refusé de prendre en considération. En effet, certains de ces équipements vont rester la propriété du bailleur en raison de la clause d'accession insérée au bail commercial et rédigée en ces termes : "Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur même avec autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité" ».

La cour d'appel précise en outre que « concernant les autres équipements mis en avant, rien ne permet de dire qu'il s'agit d'éléments qui resteront acquis aux bailleurs en fin de bail parce qu'ils ne pourraient être enlevés sans endommager le sol ».

Ce point est parfaitement discutable puisque la Cour de cassation a déjà insisté à plusieurs reprises sur l'absence d'impact de la clause d'accession sur le montant des frais de réinstallation à prendre en compte <sup>(3)</sup>.

Cette affirmation est d'autant plus étonnante que la cour d'appel rappelle aussi la position de la Cour de cassation ci-avant évoquée, en ce « qu'il est de principe qu'une clause d'accession sans indemnité stipulée au profit du bailleur ne fait pas obstacle au droit du preneur évicé d'être indemnisé des frais de réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter ».

En réalité, les frais de réinstallation doivent correspondre au montant des aménagements spécifiques nécessaires à l'exploitation d'un nouveau fonds de commerce, auquel il est appliqué un coefficient pour tenir compte de la vétusté des aménagements laissés.

La cour d'appel rappelle aussi qu'il « y a lieu d'indemniser, sur le principe, certains travaux nécessaires dans la mesure où ils permettront de réinstaller les équipements spécifiques : les travaux de fouille cuve et les travaux de génie civil ».

Ce faisant, la cour retient en outre les frais de « distribution, installations pétrolières, génie civil, fouille cuve » que l'expert n'avait pas pris en compte.

Les frais de réinstallation ont donc été fixés à la somme de 80 000 €.

**Trouble commercial :** 14 000 €

(1) CA Bordeaux, 4<sup>e</sup> ch., 9 janv. 2024, n° 22/00087 : GPL 23 avr. 2024, n° GPL46207, note O. Jacquin.

(2) CA Paris, 5-3, 21 déc. 2023, n° 22/06147 : GPL 23 avr. 2024, n° GPL46207, note O. Jacquin – 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<sup>er</sup> mars 2022, n° GPL432w2, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 15 déc. 2021, n° 19/20323 : GPL 1<sup>er</sup> 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.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 sept. 2018, n° 16-26049 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335e8, note J.-D. Barbier.

**Perte du logement** : 55 000 €. Dans cette affaire, les locaux loués comprenaient également un logement, lequel faisait partie de l'assiette locative du bail.

Le bailleur s'opposait à l'indemnisation d'un tel préjudice, celui-ci étant déjà inclus dans l'indemnité principale.

La cour d'appel précise qu'en « l'espèce, il est acquis que le logement [du preneur] était assuré dans les locaux loués et qu'il va donc perdre son logement, ce qui lui ouvre droit, sur le principe, à l'indemnisation de ce préjudice ».

Ce point est, là encore, discutable puisqu'en principe le non-renouvellement d'un bail à usage d'habitation n'ouvre jamais droit à indemnité.

Le logement rattaché à des locaux commerciaux est, certes, un élément de valorisation d'un fonds de commerce, mais n'est pas quantifiable dans la pratique.

En l'espèce, de manière surprenante, la cour d'appel a procédé à un calcul consistant à faire ressortir le différentiel entre le loyer annuel d'un tel logement, et le montant du loyer payé effectivement par le locataire, auquel a été appliqué un coefficient de 9 pour tenir compte de la durée du bail.

Cette approche, qui s'apparente au calcul d'un droit au bail pour la partie « habitation », est totalement inique pour le bailleur qui se voit ainsi pénalisé pour les raisons ci-avant rappelées.

## II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de « confection en cuir et tissu » GPL467d3

L'essentiel Locaux situés au 35 rue Raspail à Montreuil (93100)

**Indemnité principale d'éviction** :

- par la méthode du droit au bail : néant

**Indemnités accessoires d'éviction** : arrondies par la cour d'appel à 15 000 €

- frais de emploi : 900 €

- frais de déménagement : 500 €

- trouble commercial : 2 000 €

- frais de réinstallation : 10 106 €

- frais divers : 1 500 €

**Indemnité d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018** : 2 430 € annuel HT et HC

CA Paris, 5-3, 30 mai 2024, n° 20/16585

La somme de 55 000 € retenue à ce titre par la cour d'appel représente près de 80 % de l'indemnité principale d'éviction, alors même qu'il n'est pas établi que le preneur ne pourra pas se réinstaller dans un logement à proximité des futurs locaux en cas de réinstallation, voire que les futurs locaux commerciaux ne seront pas déjà rattachés à un logement. Il n'est pas davantage établi qu'un logement participe au développement et à la valorisation d'un fonds de commerce.

**Frais administratifs** : 2 500 €.

### III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour a retenu un taux de précarité de 20 % sur l'indemnité d'occupation qu'elle a fixée, à compter du 22 octobre 2015, à la somme annuelle de 26 400 € HT et HC (en se basant sur les valeurs locatives théoriques optimales selon des barèmes issus de l'ouvrage *Callon*).

À toutes fins utiles, il est précisé que le bailleur sollicitait la compensation entre l'indemnité d'éviction globale et l'indemnité d'occupation.

Cette demande a été rejetée par la cour d'appel en arguant du fait que la dette d'indemnité d'occupation n'était pas encore liquide puisqu'elle ne sera définitive que lorsque le locataire aura libéré les locaux.

Note

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

**Faits et procédure.** Dans cette affaire, la bailleuse avait signifié un congé comportant refus de renouvellement du bail et offre d'une indemnité d'éviction à effet du 31 décembre 2017, date du terme contractuel du bail.

Le preneur a ensuite assigné le bailleur aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction qui lui est due.

Par jugement en date du 24 octobre 2018, le tribunal judiciaire de Bobigny a désigné un expert judiciaire, lequel a déposé son rapport le 26 septembre 2019.

Par jugement en date du 4 mars 2020, le même tribunal a fixé à 15 000 € le montant de l'indemnité d'éviction principale due au preneur, et à 2 430 € le montant de l'indemnité d'occupation annuelle due par ce dernier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La société locataire a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 17 novembre 2020.

**Sur l'indemnité principale d'éviction.** Tout d'abord, la cour d'appel rappelle qu'en l'absence de communication par le preneur de données comptables, l'indemnité principale d'éviction correspondra à la valeur du droit au bail, cette dernière constituant la « valeur plancher » de cette indemnité.

Cette approche paraît conforme à la pratique en la matière. (CA Paris, 5-3, 1<sup>er</sup> févr. 2024, n° 20/17633 : Gaz. Pal. 23 avr. 2024, n° GPL462o9, p. 65, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 28 nov. 2016, n° 17/03923 : Gaz. Pal. 19 mars 2019, n° 345h4, p. 78, note O. Jacquin – CA Nîmes, 2<sup>e</sup> ch. civ., sect. A, 8 déc. 2016, n° 14/05534 : Gaz. Pal. 14 mars 2017, n° 290h3, p. 76, note O. Jacquin).

Toutefois, de manière assez surprenante, la cour d'appel reprend le raisonnement de l'expert judiciaire consistant à affirmer qu'au regard « du caractère modeste de l'emplacement et de la faible spécificité des équipements, le fonds est transférable et que les frais propres au transfert doivent être pris en compte ».

En effet, il appartient au bailleur, et non à l'expert judiciaire, de rapporter la preuve que le fonds est transférable, l'article L. 145-14 du Code de commerce instituant bien une présomption de perte du fonds de commerce.

La cour d'appel semble donc opérer un renversement de la charge de la preuve en prétendant qu'il est « inopérant de la part [du preneur] de faire valoir qu'en cas de transfert du fonds, il perdrait sa clientèle [...] », alors même que dans le même temps, elle constate que « les locaux sont situés dans un secteur d'un intérêt commercial secondaire, dans un environnement d'habitation dont les quelques commerces sont des commerces de proximité fréquentés par une clientèle locale ».

Il apparaît donc que la cour n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations.

Quant au montant de l'indemnité principale d'éviction, la cour d'appel précise que compte tenu de la durée effective du bail (de douze années), le loyer de renouvellement aurait dû être dé plafonné et fixé à la valeur locative.

Ainsi, la valeur du droit au bail doit être nulle compte tenu de l'absence de différentiel, dans ce cas d'espèce, entre la valeur locative de renouvellement et la valeur locative de marché.

### Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de syndic et de gérance GPL467e9

L'essentiel Locaux situés : 15 rue Albert Fracasse à Deauville (14 800)

**Indemnité principale d'éviction** : 52 900 € (valeur du droit au bail)

**Indemnités accessoires d'éviction** :

- frais de emploi : 16 565,63 €

- frais de déménagement : 6 264 €

- frais de réinstallation : 63 000 €

- frais administratifs et juridiques : 5 105 €

- trouble commercial : 26 950 € + 3 000 €

- double loyer : 19 389,65 €

- frais financiers : 12 813,09 € + 2 362,50 €

CA Caen, 2<sup>e</sup> ch. civ., 23 mai 2024, n° 22/02865

Note

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

**Faits et procédure.** Dans cette affaire, la ville de Deauville est propriétaire d'un local commercial qu'elle a donné en convention d'occupation précaire à une société locataire.

Par jugement en date du 15 décembre 2015, le tribunal de grande instance de Lisieux a requalifié la convention précaire en bail dérogatoire soumis aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, au terme duquel s'est opéré un bail commercial du fait du maintien du locataire dans les lieux loués au-delà du terme contractuel.

La ville a ensuite fait délivrer un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction pour le 8 février 2018, date d'échéance du bail commercial.

Par jugement du 12 juillet 2019, le TGI de Lisieux a désigné un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur l'indemnité d'éviction, lequel a déposé son rapport le 21 avril 2020.

La société locataire a libéré les locaux le 24 juin 2020.

### II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

**Frais de emploi** : 900 €. En principe ces frais s'élèvent à 10 % du montant de l'indemnité principale d'éviction. En l'espèce, et compte tenu de la « transférabilité » du fonds, ces frais représentent 33 % de la valeur locative de marché.

**Trouble commercial** : 2 000 € correspondant au coût de la perte de temps consacrée à la recherche d'un nouveau local, au déménagement, à l'information de la clientèle et à la gestion des contraintes liées à ce déménagement.

**Frais de réinstallation** : 10 106 € (basé sur un coût de travaux réalisés par le preneur antérieurement, après application d'un abattement pour tenir compte de l'amortissement restant).

Cette approche est contraire à la pratique habituelle qui consiste normalement à faire établir un devis de travaux pour frais de réinstallation dans des locaux « identiques », puis à appliquer au montant du devis un coefficient pour vétusté.

**Frais divers** : 1 500 €

### III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Les locaux sont d'une surface de 15 m<sup>2</sup>B.

Compte tenu du très mauvais état de l'immeuble dont dépendaient les locaux loués, la cour d'appel a fixé le prix unitaire à 180 €/m<sup>2</sup> B AN HT et HC, auquel elle a appliqué un taux de 10 % au titre de la précarité.

L'indemnité d'occupation ressortait donc à une somme annuelle de 2 430 € HT et HC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Enfin, l'exécution provisoire n'a pas été ordonnée compte tenu du droit d'option dont bénéficie la bailleuse.

Par jugement en date du 21 octobre 2022, le tribunal judiciaire de Lisieux a fixé l'indemnité principale d'éviction à la somme de 52 900 €, ainsi que des indemnités accessoires d'éviction.

La société locataire a ensuite interjeté appel de la décision par déclaration en date du 8 novembre 2022.

La cour d'appel de Caen saisie a, à juste titre, précisé que l'indemnité principale d'éviction devait prendre la forme du droit au bail.

**Sur l'indemnité principale d'éviction.** La cour d'appel a d'abord rappelé que la société locataire a transféré son activité dans des locaux à proximité, sans perte de clientèle, en concluant un bail commercial prenant effet le 10 janvier 2020 et moyennant un loyer annuel de 36 000 € hors taxes et hors charges.

Pour retenir la somme de 52 900 €, l'expert judiciaire avait établi la moyenne entre la méthode par l'excédent brut d'exploitation (EBE) et la valeur du droit au bail, à laquelle il est appliqué un abattement dès lors que la société locataire « a pu se réinstaller à proximité tout en conservant sa clientèle et son enseigne ».

De manière totalement inédite, la cour d'appel a validé l'approche faite par l'expert alors que celle-ci semble parfaitement inadaptée et économiquement erronée.

En effet, il est de jurisprudence constante que lorsqu'un locataire transfère son activité en cours de procédure, l'indemnité principale d'éviction doit correspondre à la valeur du droit au bail, ce que la cour d'appel relève d'ailleurs à juste titre<sup>(1)</sup>.

Pour rappel, le droit au bail a justement pour objectif de calculer l'économie éventuelle de loyer que le preneur perd du fait de l'éviction des locaux et de son installation dans d'autres locaux<sup>(2)</sup>.

Mais alors, pourquoi avoir opéré une moyenne entre la valeur du droit au bail et la valorisation par l'EBE ?

Non seulement la cour d'appel de Caen n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, mais en outre elle va à l'encontre de la jurisprudence constante en la matière, ci-avant rappelée.

En outre, et d'une manière générale, les juridictions rappellent précisément qu'une indemnité d'éviction ne peut résulter d'une moyenne entre deux méthodes<sup>(3)</sup>.

On ne comprend donc pas pourquoi la cour d'appel n'a pas retenu la seule valeur vénale du droit au bail comme indemnité principale d'éviction.

## II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES D'ÉVICTION

Sur ces postes, la cour d'appel rappelle à juste titre que la liste des frais cités à l'article L. 145-14 du Code de commerce n'est pas limitative.

**Frais de emploi :** 16 565,63 €. La société locataire justifie avoir supporté les frais suivants :

– Honoraires de rédaction de bail de l'avocat du bailleur : 2 400 €

– Honoraires de rédaction de bail de l'avocat du preneur : 3 600 €

– Honoraires de négociation d'agence : 12 960 €

– Frais d'état des lieux : 196,30 €

**Frais de déménagement :** 6 264 € sur production de factures du locataire. La cour d'appel a exclu les frais de gestion des archives compte tenu du fait qu'il s'agit d'une opération interne au fonctionnement de l'entreprise.

**Frais de réinstallation :** 63 000 €. La société locataire sollicitait que lui soit allouée la somme de 105 341,35 € au titre des frais engagés pour se réinstaller dans les nouveaux locaux (menuiserie/carrelage/espace cuisine/peinture/moquette/miroiterie/plomberie/enseigne lumineuse/raccordement informatique/installation téléphonie et fourniture de moteur pour l'ouverture du skydome).

L'expert a écarté la plupart de ces frais au motif que les locaux de remplacement étaient en bon état.

La cour d'appel a néanmoins retenu une partie des postes sollicités par le preneur (pour 63 000 €) en considérant que ce dernier avait été contraint d'engager ces dépenses pour adapter les lieux aux besoins de ses salariés et de son activité.

Toutefois, la cour a exclu les travaux concernant les WC, dont la nécessité de mise aux normes n'était pas justifiée, ainsi que le remplacement des radiateurs dont l'insuffisance de chauffage n'était pas prouvée.

L'approche de la cour paraît justifiée dans la mesure où le but de l'indemnité d'éviction est d'indemniser le preneur de son préjudice réel subi du fait de l'éviction, mais rien que son préjudice, le but n'étant pas de se faire offrir en quelque sorte par le bailleur un local neuf.

On s'étonnera cependant que la cour d'appel n'ait pas appliqué un coefficient d'abattement pour prendre en compte la vétusté des aménagements laissés par le preneur dans les locaux objets de l'éviction.

**Frais administratifs et juridiques :** 5 105 €

– Impression de pose de stickers : 705 €

– Publicités dans le journal local : 1 419,40 €

– Modification des statuts et annonces légales : 1 057,50 €

– Remplacement de 3 tampons : 179,88 €

– Modification de la flamme de la machine à affranchir : 243 €

– Temps passé pour le mailing d'information, papeterie et affranchissements : 1 500 € (forfaitairement)

**Trouble commercial :** 26 950 € (sur la base d'un mois et demi de salaires chargés). Ce poste fait doublon avec le temps passé pour le mailing d'information retenu pour 1 500 €. Le trouble commercial est déjà censé inclure ce dernier poste puisqu'il doit correspondre au temps passé

par le gérant pour trouver d'autres locaux et s'organiser à cette fin.

**Frais au titre du temps passé par la société preneuse à modifier les panneaux d'affichage concernant ses nouvelles coordonnées dans les immeubles en copropriété dont elle avait la gestion :** 3 000 €. Là encore, on comprend mal en quoi ce préjudice se distingue du trouble commercial.

**Double loyer :** 19 389,65 €. Ce montant correspond aux six mois de loyer (impôt foncier et charges inclus) que le preneur a payé entre la prise à bail des nouveaux locaux le 10 janvier 2020 et son départ des locaux objets de l'éviction le 24 juin 2020.

**Frais financiers :** 12 813,09 €. Ces frais correspondent au montant des intérêts d'un prêt que le preneur a été contraint de souscrire, outre des frais de dossier et de greffe du tribunal de commerce.

**Intérêts dus sur l'immobilisation d'un dépôt de garantie :** 2 362,50 €. La cour d'appel a considéré que le preneur avait dû immobiliser sa trésorerie (9 000 €) en versant le dépôt de garantie au bailleur dans le cadre du nouveau bail sur toute la durée du bail et après déduction d'un trimestre.

À 3 % par an, le montant retenu par la cour d'appel s'élève à la somme de 2 362,50 €.

Ce poste paraît incompréhensible. En effet, non seulement il est presque certain que cette somme de 9 000 € est issue de celles versées dans le cadre du prêt obtenu, mais ce poste n'est également nullement justifié car on ne peut anticiper l'évolution des taux d'intérêt neuf années à l'avance.

Le préjudice est non seulement indéterminable à ce stade, mais en outre le nouveau bail prévoit peut-être que le dépôt de garantie versé est productif d'intérêts pour le preneur, ce qui ferait doublon pour ce dernier.

(1) CA Paris, 5-3, 19 avr. 2023, n° 21/01082 : GPL 4 juill. 2023, n° GPL451o8, note O. Jacquin – CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 19 janv. 2023, n° 21/03908 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446j0, note O. Jacquin.

(2) CA Paris, 5-3, 19 avr. 2023, n° 21/01082 : GPL 4 juill. 2023, n° GPL451o8, note O. Jacquin – CA Colmar, 1<sup>re</sup> ch. civ., sect. A., 26 mai 2021, n° 19/00951 : GPL 9 nov. 2021, n° GPL428r5, note O. Jacquin – CA Grenoble, ch. com., 13 févr. 2020, n° 17/02633 : GPL 30 juin 2020, n° GPL381y1, note O. Jacquin – CA Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch., sect. B, 1<sup>er</sup> déc. 2016, n° 15/21895 : GPL 14 mars 2017, n° GPL290h2, note O. Jacquin.

(3) CA Angers, ch. com., 6 déc. 2022, n° 18/00380 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446j2, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 30 oct. 2013, n° 11/15133 : Administrer déc. 2013, p. 36, obs. A. Guillemain – CA Paris, 5-3, 14 juin 2017, n° 15/15133 : Administrer août-sept. 2017, p. 50, obs. A. Guillemain – CA Nîmes, 2<sup>e</sup> ch. civ., sect. A, 8 déc. 2016, n° 14/05334 : GPL 14 mars 2017, n° GPL290h3, obs. O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 8 nov. 2017, n° 16/10315 : GPL 20 mars 2018, n° GPL316a1, note O. Jacquin.