

9 mars 2023, n° 21-20358 : GPL 4 juill. 2023, n° GPL451o4, p. 61, note J.-D. Barbier).

Certes, à propos du présent litige, la cour d'appel vise des dispositions statutaires puisqu'elle écrit dans son arrêt : « Au cas d'espèce, il convient de relever que si l'article R. 145-36 du Code de commerce instaure une obligation de régularisation annuelle de charges, aucune sanction spécifique n'est prévue par ce texte ».

VII. DIFFICULTÉS DES ENTREPRISES

Instance en cours et fixation d'une créance de loyer au passif ^{GPL471j0}

L'essentiel Selon les articles L. 622-21, I et L. 622-22 du Code de commerce, rendus applicables au redressement judiciaire par l'article L. 631-14 du même code, les instances en cours sont interrompues dès l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance. Elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur dûment appelés, mais tendent uniquement à la constatation de créances et à la fixation de leur montant.

Le jugement d'ouverture de la procédure du débiteur, qui interrompt ou interdit toute action en justice tendant à la condamnation de celui-ci au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat de bail pour défaut de paiement d'une somme d'argent, ne fait pas obstacle à ce que le bailleur, qui avait demandé la condamnation à payer les loyers arriérés de son locataire avant le jugement d'ouverture concernant ce dernier, puisse faire constater le principe de sa créance et en fixer le montant au passif, dès lors qu'il a régulièrement déclaré sa créance.

Cass. com., 3 juill. 2024, n° 22-13.676, F-B (cassation partielle CA Nîmes, 19 janv. 2022)

Note par
Charles-Édouard
BRAULT

1. L'article L. 622-22 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire et à la liquidation judiciaire, prévoit une interruption de l'instance en cours et organise ensuite une reprise de plein droit de cette instance, sous réserve de deux conditions cumulatives : la mise en cause du mandataire judiciaire et la déclaration de créance régulière par le créancier.

L'issue de l'instance aboutira à la constatation de la créance et à sa fixation le cas échéant au passif du débiteur, le juge-commissaire ne pouvant alors que constater l'existence de l'instance.

Cependant, la notion d'« instance en cours » suscite des interrogations, notamment lorsqu'il s'agit d'une instance introduite, avant le jugement d'ouverture de la procédure collective, par le débiteur et non le créancier, mais au cours de laquelle ce créancier formulera une demande reconventionnelle en paiement d'une créance antérieure.

Mais cette appréciation ne fonde pas la décision de la cour d'appel, et le texte visé ne servait pas de fondement à la demande de la société propriétaire.

Si l'on retient une interprétation restrictive des dispositions de l'article L. 145-60 du Code de commerce relatives à la prescription, la décision de la cour doit être approuvée (v. notre note sous Cass. 3^e civ., 9 mars 2023, n° 21-20358, préc.).

2. Dans la présente affaire, le locataire avait assigné son bailleur en remboursement de loyers perçus auprès de ses sous-locataires, et le bailleur avait ensuite reconventionnellement sollicité la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, mais également le paiement de loyers impayés.

En cours de procédure, le locataire faisait l'objet d'un redressement judiciaire, et le bailleur déclarait régulièrement sa créance.

Le locataire bénéficiait d'un plan de redressement résolu ensuite par un jugement qui prononçait finalement sa liquidation judiciaire.

3. Dans le cadre de cette instance, la cour d'appel rejetait la demande du bailleur en fixation de sa créance au passif de la procédure collective du locataire, estimant que cette demande ne pouvait être examinée indépendamment de la résiliation du bail commercial.

Cette décision est sanctionnée par la Cour de cassation au visa des articles L. 622-21, I et L. 622-22 du Code de commerce. Pour la haute juridiction, l'instance en cours, interrompue par l'ouverture du redressement judiciaire, avait été régulièrement reprise après que le bailleur eut déclaré sa créance et que le mandataire judiciaire eut été mis en cause, et il incombait dès lors à la cour d'appel de se prononcer sur le sort de la créance et d'en fixer le montant au passif du locataire.

Pour que l'article L. 622-22 du Code de commerce s'applique, l'instance doit être introduite par le créancier à l'encontre du débiteur avant le jugement d'ouverture ; le texte est dès lors écarté lorsque l'instance a été engagée par le débiteur contre un créancier (Cass. com., 27 mai 2008, n° 06-20.483), tandis qu'une demande reconventionnelle formée après le jugement d'ouverture de la procédure collective ne constitue pas une instance en cours (Cass. com., 17 juill. 2001, n° 98-19.258 : D. 2002, p. 627, note H. Kenfack).

Mais par le présent arrêt, la Cour de cassation estime que les dispositions de l'article L. 622-22 s'appliquent lorsqu'une demande reconventionnelle est formée, avant le jugement d'ouverture de la procédure collective, et si les conditions de la reprise sont remplies, à savoir la déclaration de créance régulière et la mise en cause du mandataire.

Le juge-commissaire n'était donc pas compétent, et le juge saisi dans le cadre de cette instance en cours doit, le cas échéant, fixer la créance au passif du débiteur.

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction ^{GPL471c5}

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, le premier arrêt retenant comme indemnité principale, la moyenne de deux méthodes (CA Aix-en-Provence, 3-4, 6 sept. 2024, n° 19/15317), le deuxième définissant les critères à retenir pour statuer sur la transférabilité d'un fonds de commerce (CA Colmar, ch. 1 A, 19 juin 2024, n° 22/03624), et le troisième, très descriptif sur les indemnités accessoires (CA Paris, 5-3, 4 juill. 2024, n° 21/09739).

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 61
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 64

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à destination principale d'« hôtel, bar, restaurant, pizzeria, snack, grill, crêperie, salon de thé, glacier, banquets » ^{GPL471h8}

L'essentiel Locaux situés 24 avenue Germaine à Cagnes-sur-Mer (06800)

Indemnité principale d'éviction :

- moyenne entre la méthode des usages professionnels et celle de l'EBE : 104 370 €

Indemnités accessoires :

- frais de emploi : 10 437 € (10 % de l'indemnité principale)

- frais de déménagement ou de réinstallation : 28 550 €

- frais administratifs de formalité de radiation au RCS : sur justificatifs

- trouble commercial : 2 733 € (trois mois d'EBE)

- licenciement : 11 632,73 €

Indemnité d'occupation : 33 240 € annuel HT et HC à compter du 1^{er} juillet 2014

CA Aix-en-Provence, 3-4, 5 sept. 2024, n° 19/15317

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, la bailleuse avait signifié au locataire un congé comportant refus de renouvellement de bail, sans offre d'indemnité d'éviction pour le terme du bail, soit le 30 juin 2014.

Par jugement en date du 9 septembre 2019, le tribunal judiciaire de Grasse déboutait le preneur de sa demande d'indemnité d'éviction, et ordonnait son expulsion.

Le preneur interjetait appel de la décision rendue, et, par arrêt du 10 février 2022, la cour d'appel d'Aix-en-Provence faisait droit à ses demandes en réformant la décision entreprise, et désignait un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur l'indemnité d'éviction due par le bailleur et sur l'indemnité d'occupation due par le preneur.

L'expert a déposé son rapport le 2 juin 2023.

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.

Tant la méthode des « usages professionnels » que celle de l'excédent brut d'exploitation (EBE) ont été retenues dans le cadre de la détermination de l'indemnité principale d'éviction.

Ces deux méthodes sont habituelles :

- la première consiste à appliquer un coefficient sur le chiffre d'affaires moyen réalisé par la société locataire pendant les trois années précédant l'éviction. En matière de détermination de l'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 ⁽¹⁾ ;

- la seconde méthode consiste à appliquer un coefficient multiplicateur à l'EBE moyen des trois dernières années. Il est précisé que cette méthode, jugée trop aléatoire, ne sert qu'à recouper et à conforter la première méthode ⁽²⁾.

Toutefois, il n'est pas rare de voir certaines juridictions faire application du calcul de la moyenne entre les deux méthodes ⁽³⁾, alors même que cela est vivement critiqué par d'autres juridictions, dont la cour d'appel de Paris qui considère que l'indemnité d'éviction ne peut pas être le résultat de la moyenne de deux méthodes ⁽⁴⁾.

Or, dans l'arrêt commenté, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a entériné la méthode de l'expert judiciaire ayant procédé de la sorte.

Cette approche paraît donc critiquable ; la cour n'aurait dû retenir que le montant issu de la méthode des « usages professionnels ».

Concernant la méthode des usages professionnels. Tout d'abord, l'expert a exclu les années 2020 et 2021, compte tenu de la crise sanitaire liée à l'épidémie du Covid-19.

Ces deux années n'étant pas représentatives de l'activité réelle du preneur, l'approche de l'expert est cohérente avec la pratique habituelle ⁽⁵⁾.

En outre, l'expert a retenu un coefficient de 85 % à appliquer sur le chiffre d'affaires compte tenu :

- de l'emplacement
- de la qualité et de l'adaptabilité des locaux, de leur configuration et de leur importance
- des installations et agencements
- du potentiel de développement de l'activité
- de l'importance du chiffre d'affaires et de l'environnement concurrentiel

Les critères retenus sont conformes à la pratique ⁽⁶⁾.

Cette analyse a été validée par la cour d'appel, et la somme de 104 370 € constitue ainsi l'indemnité principale d'éviction.

(1) CA Paris, 5-3, 25 avr. 2024, n° 21/02051 : GPL 3 sept. 2024, n° GPL467d4, note O. Jacquin.

(2) CA Angers, ch. A, 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. Guillemin – CA Paris, 5-3, 14 juin 2017, n° 15/15133 : Administrer août-sept. 2017, p. 50, obs. A. Guillemin – CA Nîmes, 2^e 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.

(3) CA Chambéry, ch. civ., 1^{er} sect., 18 janv. 2022, n° 19/00426 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w1, note O. Jacquin.

(4) CA Paris, 5-3, 24 févr. 2016, n° 13/24523 : Gaz. Pal. Rec. 2016, p. 2221, obs. A. Jacquin.

(5) CA Chambéry, ch. civ., 1^{er} sect., 18 janv. 2022, n° 19/00426 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w1, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 14 nov. 2018, n° 17/04718.

(6) CA Paris, 5-3, 1^{er} févr. 2024, n° 20/17633 : GPL 23 avr. 2024, n° GPL462o9, note O. Jacquin.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : 10 437 € correspondant aux 10 % d'usage du montant de l'indemnité principale d'éviction.

La cour d'appel précise d'ailleurs que l'allocation d'une indemnité au titre de ces frais « n'est pas soumise à la justification d'un projet d'acquisition d'un nouveau fonds ou droit au bail ».

On s'interrogera sur la pertinence d'une telle affirmation car ces frais sont censés correspondre aux frais engagés par le preneur dans le cadre de la recherche et la prise à bail de nouveaux locaux.

Ces frais comprennent habituellement : les frais d'agence, les frais de rédaction d'acte, et les droits de mutation à payer pour l'acquisition d'un fonds de commerce de même valeur.

Une telle somme est normalement due en raison de l'existence d'un projet futur du preneur. À défaut, le preneur n'aura pas à supporter de tels coûts.

Frais de déménagement : 28 550 €, somme retenue suivant devis produit.

Frais administratifs de formalité de radiation au RCS : sur justificatifs.

Il est surprenant que la cour d'appel ait considéré que ces frais administratifs étaient dus sur justificatifs car ils sont habituellement forfaitisés, et généralement compris entre 1 000 et 10 000 €.

Trouble commercial : 2 733 € correspondant à trois mois d'EBE. Un tel ratio est d'usage.

Frais de licenciement : 11 632,73 € [somme justifiée par le preneur].

En outre, le preneur sollicitait que lui soit allouée la somme de 40 000 € au titre d'une indemnité résultant de la perte de sa licence IV. À défaut de justificatif fourni par le preneur, cette demande a été rejetée par la cour d'appel.

De son côté, le bailleur avançait qu'il fallait déduire de l'indemnité globale, les frais de remise en état des locaux, les frais de mise en conformité, et la perte du classement « deux étoiles » de l'établissement. La cour d'appel rejette également ces demandes au motif que ces réclamations sont dépourvues de rapport avec l'indemnité due au preneur, et sont prématurées car elles ne pourront être appréciées qu'au moment de l'état des lieux de sortie.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Compte tenu de la « longueur de la procédure », la Cour a retenu un taux de précarité de 20 % sur l'indemnité d'occupation qu'elle a fixée à la somme annuelle de 33 240 € HT et HC, à compter du 1^{er} juillet 2014.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à destination de pizzeria au feu de bois GPL471j1

L'essentiel **Locaux situés 1 rue des Veaux à Strasbourg (67000)**

Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode des usages professionnels : 1 000 239 € (95 % du chiffre d'affaires moyen des trois dernières années)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 100 024 € (10 % de l'indemnité principale d'éviction)

- Frais de déménagement : 2 000 €

- Trouble commercial : 8 000 € (3 mois de résultat d'exploitation)

- Frais de licenciement : sur justificatifs

Indemnité d'occupation : 31 550 € annuel HT et HC (abattement de 20 % pour précarité) à compter du 1^{er} avril 2019

CA Colmar, ch. 1 A, 19 juin 2024, n° 22/03624

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, les parties s'opposaient sur la question de la nature transférable du fonds.

Le bailleur considérait que le fonds était transférable, et avait soumis aux débats diverses propositions de locations.

Le preneur indiquait que l'éviction entraînera la perte de son fonds de commerce, ce d'autant qu'aucun des locaux proposés par le bailleur ne disposait de four à pizzas à bois, élément essentiel et déterminant de son activité pour se démarquer de la concurrence.

Pour considérer que l'éviction entraînera la perte du fonds de commerce, la cour d'appel observe que si « l'expert judiciaire fait état d'un marché actuel proposant régulièrement de nouveaux biens, dont certains équivalents, avec des caractéristiques et équipements similaires, les éléments, actualisés et versés par la société [locataire], démontrent la rareté du nombre d'établissements équivalents, et l'absence de locaux équivalents disponibles, en particulier pourvus d'un four à bois, à l'instar du restaurant exploité par la société [locataire] dont la cuisson au feu de

bois est une spécialité et peut être appréciée comme un avantage comparatif, ou à tout le moins caractéristique, dans un secteur fortement concurrentiel. [...] un transfert dans un local inadapté supposant la réinstallation d'un four et des équipements adaptés, ce qui impliquerait la réalisation de travaux importants, de coûts conséquents et la fermeture temporaire de l enseigne impliquant une perte de clientèle ».

En outre, après avoir constaté les usages applicables en matière de restauration, la cour d'appel a retenu un chiffre d'affaires TTC et non HT.

La question de la prise en compte de la TVA dans le calcul de l'indemnité principale d'éviction soulève des débats, et les juridictions, censées « constater les usages », se contredisent fréquemment sur ce point (pour une activité de restauration, v. CA Paris, 5-3, 17 févr. 2016, n° 14/00213 pour un CA TTC et CA Paris, 5-3, 18 mai 2022, n° 19/15252 pour un CA HT).

Ce faisant, et compte tenu de la bonne situation du fonds et des éléments soumis à son appréciation, la cour d'appel a retenu un coefficient de 95 % applicable sur le chiffre d'affaires.

L'indemnité principale d'éviction ressort donc à la somme de 1 000 239 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : 100 024 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale d'éviction.

En effet, soit ce poste est évalué au réel, soit il correspond à un taux de 10 % de l'indemnité principale (CA Bordeaux, 4^e ch., 9 janv. 2024, n° 22/00087 : GPL 23 avr. 2024, n° GPL462o7, p. 60, note O. Jacquin).

Frais de déménagement : 2 000 €

Trouble commercial : 8 000 € correspondant à 3 mois de résultat d'exploitation.

En principe, le trouble commercial doit correspondre à 3 mois d'excédent brut d'exploitation (EBE), mais le montant final ne doit pas être bien différent en l'espèce.

Frais de licenciement : sur justificatifs.

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 la somme annuelle de 31 550 € HT et HC, à compter du 1^{er} avril 2019.

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de « bureaux et archives » GPL471h7

L'essentiel Locaux situés 96 avenue d'Iéna à Paris (75116)

Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode du droit au bail : néant

Indemnités accessoires : 461 024 €

- frais de emploi : 50 100 €

- trouble commercial : 129 112 €

- frais administratifs et frais d'imprimerie divers : 9 635 €

- frais de déménagement : 10 607 €

- frais de réinstallation : 120 371 €

- frais de sauvegarde informatique : 37 999 €

- frais pour double loyer : 23 627 €

CA Paris, 5-3, 4 juill. 2024, n° 21/09739

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 mai 2015, terme contractuel du bail.

Le preneur a libéré les locaux et restitué les clés au bailleur à cette date et a emménagé dans de nouveaux locaux dans le cadre d'une sous-location à effet du 1^{er} mars 2015.

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 mixte en date du 8 novembre 2018, le tribunal judiciaire de Paris a désigné un expert judiciaire, lequel a déposé son rapport le 4 novembre 2019.

Par jugement en date du 17 mars 2021, le tribunal judiciaire de Paris a condamné le bailleur au paiement de la somme totale de 361 390 € à titre d'indemnité d'éviction, se décomposant comme suit :

- frais de emploi : 50 100 €

- trouble commercial : 129 112 €

- frais pour double loyer : 23 627 €

- frais administratifs et d'imprimerie divers : 9 635 €

- frais de déménagement : 10 607 €

- frais de réinstallation : 100 310 €

- frais de sauvegarde informatique : 37 999 €

La société locataire a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 24 mai 2021.

Sur l'indemnité principale d'éviction. S'agissant de locaux à usage de bureaux, les parties se sont accordées pour retenir une valeur de droit au bail nulle à titre d'indemnité principale d'éviction.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : 50 100 € (normalement fixés à 51 600 € – la cour d'appel ayant omis, sauf erreur, d'intégrer la somme de 1 500 € au titre des « diligences techniques et architecturales »), correspondant aux honoraires perçus par la société JLL, consultant immobilier pour les prestations de « recherche de nouveaux locaux, et d'accompagnement à la prise à bail » pour un montant de 42 050 €, aux honoraires d'avocat pour un montant de 7 500 € HT pour la rédaction d'un nouveau bail, et aux frais d'huissier de 550 €.

Les frais de emploi correspondent aux frais engagés par le preneur dans le cadre de la recherche et la prise à bail de nouveaux locaux. Ces frais comprennent habituellement : les frais d'agence, les frais de rédaction d'acte, et les droits de mutation à payer pour l'acquisition d'un fonds de commerce de même valeur, le cas échéant.

Sur l'exclusion d'un « bonus discrétionnaire ». Le preneur reprochait aux juges de première instance de ne pas avoir retenu la somme de 8 000 € HT correspondant à un « bonus discrétionnaire sur la mission de recherche de locaux et d'assistance à la négociation du bail » au profit de la société JLL.

Pour justifier l'intégration de ce montant, le preneur versait aux débats un devis de la société BNP REAL ESTATE rapportant que le montant des honoraires que cette dernière aurait perçu si un bail était conclu par son biais, aurait été supérieur à la somme totale (honoraires + bonus) que la société JLL a facturée.

Pour rejeter l'intégration du bonus et confirmer l'approche des premiers juges, la cour d'appel précise, à juste titre, que « dès lors que le montant de cette prime est laissé à la seule appréciation de la locataire, la somme qu'elle a décidé de payer à ce titre ne constitue pas un préjudice en lien de causalité avec la décision de refus de renouvellement ».

La cour d'appel retient donc la somme de 39 050 € HT au titre de la « mission de recherche de locaux et d'accompagnement à la prise de bail ». L'arrêt n'explique cependant pas la différence de 3 000 € existant entre ce montant et celui de 42 050 € retenu *in fine* par la Cour. On imagine qu'il s'agit d'une erreur matérielle.

Sur les diligences « techniques et architecturales ». Les parties se sont accordées pour retenir la somme de 1 500 € HT.

Tout en confirmant la décision de première instance ayant intégré, sur le principe, ce montant, la cour d'appel a, là encore, omis de l'intégrer dans le calcul du montant total

des frais de emploi. On pense, là aussi, qu'il s'agit d'une omission involontaire de la Cour.

Sur l'exclusion des autres frais supportés par le preneur. La cour d'appel a exclu les frais supportés par le preneur, d'un montant de :

- 5 574 € TTC au titre du « congé avec refus de renouvellement, éviction des locaux par SFL – conseil et assistance »

- 25 322,40 € TTC au titre du « conseil et assistance dans les négociations et la signature du bail commercial ».

Ces frais étant, selon la Cour, « des prestations de conseil à la discrétion du preneur dont le degré d'exigence peut être variable et qui ne constituent pas un préjudice en lien de causalité direct avec l'éviction, nonobstant la production de différents courriels et échanges qui établissent la réalité d'une prestation de conseil. Au demeurant, cette prestation fait pour partie double emploi avec la prestation facturée par le cabinet JLL qui a notamment pour mission de négocier au mieux des intérêts du mandant les conditions financières et juridiques d'une prise à bail d'un nouvel immeuble. La société locataire ne [peut] faire supporter à la bailleuse son choix de recourir à deux professionnels différents pour négocier les aspects financiers et juridiques du bail ».

Ce faisant, la cour d'appel ne retient que la somme de 7 500 € HT au titre des frais de rédaction d'un nouveau bail et d'honoraires d'avocat, s'agissant d'un préjudice lié à la réinstallation du preneur.

La motivation de la cour d'appel présente un intérêt certain. En effet, il est rappelé que l'indemnité d'éviction a pour but d'indemniser le preneur de l'intégralité de son préjudice, mais rien que le préjudice qu'il subit du fait de l'éviction, conformément à la jurisprudence constante en la matière, constituant ainsi une limite basse à l'indemnité d'éviction (plancher)⁽¹⁾.

Toutefois, le principe de « réparation intégrale », dont le quantum est laissé à l'appréciation souveraine des juges du fond, permet-il au preneur de dépenser sans compter et de faire supporter ces dépenses au bailleur dès lors que les frais exposés ont un lien direct avec l'éviction ?

La cour d'appel répond par la négative, en posant une triple condition :

- les frais effectivement exposés par le preneur doivent avoir un lien direct avec l'éviction ;

- ces frais ne doivent pas faire double emploi avec d'autres frais déjà indemnisés ;

- ces frais doivent être objectivement nécessaires dans le cadre de son éviction, et ne peuvent donc être laissés à la seule discrétion du preneur.

Ainsi, la Cour fixe-t-elle, dans cet arrêt, une limite haute (plafond) d'indemnisation permettant de limiter les éventuels excès des locataires « surconseillés ».

Déjà, les jurisprudences avaient limité les indemnités d'éviction afin qu'elles ne constituent pas des enrichissements sans cause.

Désormais, même si les frais sont causés et effectivement exposés par un preneur, ils ne seront pas nécessairement pris en compte.

Les juges opèrent donc un contrôle *a posteriori*, ce qui est effectivement nécessaire.

Trouble commercial : 129 112 € basés sur une semaine de masse salariale.

La cour d'appel rappelle que ces frais ont « pour objet de réparer le préjudice résultant de la perturbation de l'activité de l'entreprise que provoque son éviction des lieux loués. Ce préjudice est principalement constitué par le temps consacré par le preneur, au préjudice de son activité, pour rechercher un nouveau local et organiser le transfert de son activité dans ce lieu ».

Le preneur considérait qu'il convenait de retenir un mois de masse salariale, alors que le bailleur souhaitait voir retenir un prorata de l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Si les deux méthodes estimatives sont acceptées par les juridictions, la seule méthode de la masse salariale paraît pertinente en matière d'éviction d'activités tertiaires comme celle de bureaux, compte tenu de l'absence de perte de clientèle.

De ce fait, et à défaut pour le preneur d'avoir rapporté la preuve de l'existence d'un préjudice plus important, la cour d'appel a, à juste titre, suivi l'approche de l'expert en retenant une semaine de masse salariale, dont le montant s'élève à 129 112 €.

Frais de double loyer : 103 200 € correspondant à trois mois de loyer acquitté dans les locaux objets de l'éviction, compte tenu de la date de prise à bail des nouveaux locaux au 1^{er} mars 2015, alors que la date de fin du bail litigieux était le 31 mai 2015.

Alors que l'expert judiciaire avait retenu trois mois du loyer des nouveaux locaux, comprenant en outre les charges locatives, et que les juges de première instance n'avaient, quant à eux, retenu que les charges locatives, du fait de l'existence d'une franchise de loyer d'un an octroyée dans le cadre du nouveau bail, annihilant ainsi le préjudice subi par le preneur, la cour d'appel a rejeté les deux approches.

La juridiction de second degré a considéré que « la franchise consentie pour le nouveau bail est le résultat de négociations entre les parties dans le cadre desquelles la locataire a pu prendre des engagements relatifs par exemple au montant du loyer contractuel, la charge des travaux ou la durée du bail. Il n'apparaît pas qu'elle ait été consentie par le nouveau bailleur en considération du fait que le preneur réglait encore son ancien loyer et qu'elle n'aurait pas été consentie si tel n'avait pas été le cas. Dès lors, le fait que la locataire soit contrainte de payer encore le loyer des anciens locaux en raison des travaux et installation à effectuer pour transférer ses bureaux, constitue un préjudice en lien avec l'éviction qu'il convient de prendre en compte ».

Cette approche est intéressante car elle permet de distinguer les avantages locatifs obtenus par le preneur dans le cadre du nouveau bail, et le préjudice financier subi dans le cadre du transfert de son activité depuis ses anciens locaux.

(1) Cass. 3^e civ., 9 oct. 1991, n° 90-11.819 – Cass. 3^e civ., 25 janv. 2018, n° 16-28.028 – Cass. 3^e civ., 21 févr. 2019, n° 17-24.458.

Frais informatiques : 37 999 €, correspondant aux « frais de sauvegarde du système en place depuis l'installation d'un réseau informatique comparable au précédent ».

On s'étonnera que la cour d'appel ait retenu cette somme qui correspond au coût d'installation de nouveaux serveurs – valeur à neuf –, sans y avoir appliqué un coefficient d'abattement pour vétusté, comme le requérait à juste titre le bailleur.

Au-delà du fait que de tels coûts sont censés être inclus dans les frais de réinstallation, il est difficilement compréhensible que la cour d'appel ait retenu la valeur à neuf de ces équipements informatiques, alors qu'elle avait noté que ces équipements étaient « difficilement transférables », ce qui ne voulait pas dire « intransférables ».

Au demeurant, même si le transfert avait été impossible, les équipements étaient vraisemblablement amortis, de sorte que l'application d'un coefficient d'abattement pour vétusté de ces équipements aurait été parfaitement justifiée.

Frais de réinstallation : 120 371 € (application d'un coefficient d'abattement pour vétusté).

Dans cette affaire, il est précisé que les nouveaux locaux dans lesquels le preneur a transféré son activité étaient livrés nus, et que la surface était plus petite (de 21 %) que celle des anciens locaux.

Le preneur souhaitait voir retenir l'intégralité des travaux et aménagements permettant de mettre les nouveaux locaux conformes à leur destination, en ce compris les travaux de plomberie/ventilation/climatisation, etc., le tout pour un montant total de 648 339 € auquel doit être appliqué un coefficient d'abattement de 21 % pour tenir compte de la différence de surface entre les locaux, et de 30 % pour tenir compte de la vétusté.

La cour d'appel retient, quant à elle, qu'il « n'y a pas lieu de mettre à la charge de la [bailleresse] le coût des aménagements dont la société [locataire] n'aurait pas eu à s'acquitter si elle ne s'était pas installée dans des locaux inutilisables en l'état sans réalisation de travaux d'ampleur nécessitant le recours à un bureau d'études, que si les clauses du nouveau bail ne précisent pas les motifs de la franchise d'un an de loyers accordée à la locataire au regard de l'état des locaux loués, elle est susceptible d'avoir vocation au moins pour partie à compenser les travaux mis à la charge de la locataire incombant normalement à la bailleresse tels que notamment ceux de plomberie, faux plafond, chauffage/ventilation/climatisation, ne constituant pas des travaux normaux d'installation qu'un locataire de locaux à usage de bureaux est usuellement censé prendre en charge sans contrepartie.

[...] La société [locataire] a la charge de prouver que l'intégralité des travaux dont elle demande la prise en compte constituent des frais de réinstallation au sens de l'article L. 145-14 du Code de commerce tels que définis ci-dessus, c'est-à-dire nécessaires pour obtenir des aménagements semblables à ceux perçus et non pour rendre les locaux dans l'état usuel de locaux à usage de bureaux tels que

bailleur doit les remettre au titre de son obligation de délivrance. [...] Il est inopérant de [la part de la locataire] de se prévaloir de décisions de justice relatives à des situations d'espèce différentes pour soutenir que la pose d'un faux plafond ne relèverait pas de l'obligation de délivrance du bailleur. Elle ne rapporte pas la preuve que les nouveaux locaux étaient utilisables en l'état à titre de bureaux et que la pose d'un faux plafond aurait eu pour objet de les adapter à sa propre activité. De même, ses affirmations selon lesquelles les prestations de menuiseries, de plâtreries, les frais d'architectes et de chantier dont elle demande la prise en charge concernent une adaptation des locaux à son activité ne sont pas démontrées ».

Forte de ces constatations, la cour d'appel a ainsi exclu :

- les prestations du bureau d'études
 - les travaux de plâtrerie
 - les travaux de climatisation/ventilation et chauffage
 - les travaux de pose de faux plafonds
 - les travaux de plomberie/menuiserie/électricité
- Et n'a retenu, au titre des frais de réinstallation, que :
- les travaux de cloisonnement amovible
 - les frais de câblage audiovisuel et VDI
 - les frais de peinture/revêtement muraux et revêtements de sol

L'analyse de la cour d'appel parisienne est parfaitement conforme au principe de la juste réparation du préjudice du preneur lié à l'éviction, et au régime qu'elle donne habituellement à la prise en charge des frais de réinstallation^[2].

Sur les travaux non amortis : la cour d'appel a rejeté à juste titre une telle indemnisation, celle-ci ne « pouvant être cumulée avec l'indemnisation pour travaux de réinstallation, les aménagements non amortis étant remplacés dans le cadre de la réinstallation faisant l'objet de l'indemnité allouée à ce titre, et les travaux relatifs à cette réinstallation devant faire eux-mêmes l'objet d'un amortissement fiscal au profit du preneur ».

Cette analyse est conforme à la pratique en la matière^[3].

Frais administratifs et d'imprimerie divers : 9 635 €

Frais de déménagement : 10 607 €

[2] 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 – CA Paris, 5-3, 21 déc. 2023, n° 22/06147 ; GPL 23 avr. 2024, n° GPL462o8, note O. Jacquin.

[3] CA Paris, 13 janv. 1994, n° 92/17376 ; Gaz. Pal. Rec. 1994, 2, som., p. 652 – CA Paris, 16^e ch. A, 28 juin 1994 ; Gaz. Pal. Rec. 1994, 2, som., p. 651.

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

GPL471c6

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

■ BAUX COMMERCIAUX

L'exception d'inexécution ne peut être invoquée qu'en cas d'impossibilité pour le locataire d'exploiter et d'occuper les locaux

Faits et procédure. Un bailleur a délivré un commandement de payer un arriéré de loyers à sa locataire, qui l'a assigné en annulation de ce commandement et restitution d'un trop-perçu de loyers, et a sollicité une dispense intégrale du paiement de plusieurs échéances de loyers en raison de l'état de l'immeuble.

La cour d'appel ayant débouté la locataire concernant sa demande de dispense intégrale en paiement des loyers, cette dernière s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Ayant souverainement retenu, par motifs propres et adoptés, que, nonobstant l'état de vétusté de la façade et de la couverture de l'immeuble constaté par l'expert judiciaire, la locataire avait été en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux commerciaux donnés à bail jusqu'au 9 avril 2020, la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une demande de réduction de loyer mais seulement d'une demande de dispense intégrale du paiement des loyers, en a exactement déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir de l'exception d'inexécution pour manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de réparation.

Cass. 3^e civ., 10 oct. 2024, n° 22-24.395, F-D (rejet pourvoi c/ CA Rennes, 2^e ch., 16 sept. 2022) GPL471k3

NOTE En matière de bail commercial, le locataire ne peut opposer l'exception d'inexécution pour demander une dispense intégrale du paiement des loyers qu'en cas d'impossibilité absolue d'exploiter les locaux conformément à leur destination (Cass. 3^e civ., 23 mai 2013, n° 11-26.095 ; Cass. 3^e civ., 25 juin 2003, n° 01-15.364 ; Cass. 3^e civ., 6 nov. 2001, n° 99-14.404 ; Cass. 3^e civ., 21 nov. 1995, n° 94-11.806), et ce même si le locataire a subi des troubles de jouissance (Cass. 3^e civ., 21 nov. 1990, n° 89-16.189).

La Cour de cassation a ensuite remplacé la notion « d'impossibilité absolue d'exploiter les locaux » par celle de « locaux impropres à l'usage auquel ils sont destinés » (Cass. 3^e civ., 27 févr. 2020, n° 18-20.865 ; Cass. 3^e civ., 6 juill. 2023, n° 22-15.923), ce qui reste toujours extrêmement difficile à démontrer et très rarement accueilli par les juges [v. dernièrement le refus, par la Cour de cassation, de l'exception d'inexécution opposée par les locataires pour ne pas payer leurs loyers lors des fermetures gouvernementales des commerces en période Covid : Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-19.889 ; Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127 ; Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.190].

Dans la présente affaire commentée, une société locataire avait demandé la suspension totale du paiement de ses loyers au vu de l'état de vétusté de la façade et de la toiture de l'immeuble abritant ses locaux commerciaux. Mais la Cour de cassation, constatant que la société locataire pouvait toujours exploiter et occuper les locaux, en déduit que l'exception d'inexécution n'est pas applicable en l'espèce, même en cas de manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de réparation.

La société locataire aurait cependant pu obtenir des dommages et intérêts pour trouble de jouissance en cas d'inexécution, par son bailleur, de ses obligations d'entretien et de réparation sur le fondement de l'article 1147 (aujourd'hui 1231-1 du Code civil), dommages et intérêts qui

auraient pu correspondre à une réduction de loyer (Cass. 3^e civ., 11 févr. 2004, n° 02-20.184).

■ BAUX COMMERCIAUX

Une demande d'acquisition de la clause résolutoire ne vaut que pour le commandement sur lequel elle repose

Faits et procédure. Une société civile immobilière a donné à bail à une société locataire un local commercial.

La bailleresse a signifié à la locataire un premier commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail. Puis elle a saisi le juge des référés et a sollicité l'acquisition de la clause résolutoire du bail par l'effet de ce premier commandement resté infructueux.

Au cours de la procédure, la bailleresse a fait délivrer un second commandement de payer visant la clause résolutoire, mais sans le reprendre ni le viser dans ses conclusions.

La cour d'appel a annulé le premier commandement de payer, mais a prononcé l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement du second commandement.

La locataire s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Selon l'article 4, alinéa 1, du Code de procédure civile, « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ».

Pour constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail au 24 juin 2022, l'arrêt retient que la bailleresse a, le 23 mai 2022, fait délivrer à la locataire un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire, demeuré infructueux après l'expiration du délai d'un mois, lequel reproduit intégralement ladite clause et comprend le détail des sommes impayées par factures, numérotées et datées, permettant au destinataire de l'acte de connaître le détail des sommes qui lui étaient réclamées.

En statuant ainsi, alors que dans leurs conclusions d'appel, aucune des parties ne sollicitait l'acquisition de la clause résolutoire par l'effet du second commandement de payer, la bailleresse sollicitant le constat de la résiliation du bail par l'effet du premier commandement resté infructueux, et la locataire sollicitant la nullité du second commandement, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article 4 du CPC susvisé.

Cass. 3^e civ., 24 oct. 2024, n° 23-12.847, F-D (cassation partielle CA Montpellier, 2^e ch. civ., 15 déc. 2022) GPL471k4

NOTE En application de l'article 4 du Code de procédure civile, les juges sont tenus « de statuer sur la demande dont ils sont saisis », à savoir les seules demandes formulées dans le dispositif des conclusions des parties (Cass. 3^e civ., 8 févr. 2018, n° 16-28.271 ; Cass. 3^e civ., 18 janvier 2018, n° 16-24.477 ; Cass. 1^{re} civ., 15 févr. 2023, n° 21-14.794). Ils ne peuvent modifier les termes du litige (Cass. 2^e civ., 16 juin 2022, n° 20-19.535 ; Cass. 2^e civ., 30 avr. 2009 ; Bull. civ. II, n° 108 ; Cass. com., 22 nov. 2017, n° 16-23.574).

Si, en application de l'article 7, alinéa 2, du Code de procédure civile, les juges peuvent fonder leur décision sur des « faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions », c'est à condition de ne pas excéder les limites des prétentions précisées par les parties dans leurs conclusions (Cass. com., 20 juin 1961 ; Bull. civ. IV, n° 281 ; Cass. 2^e civ., 6 juill. 1978, n° 77-10.804).

Ainsi, une cour d'appel ne peut pas constater l'acquisition d'une clause résolutoire alors que le bailleur demandait la résiliation du bail (Cass. 3^e civ., 7 févr. 2019, n° 17-13.443).

Dans la présente affaire commentée, un bailleur avait fait délivrer un premier commandement de payer, puis avait assigné la locataire pour demander l'acquisition de la clause résolutoire. Pendant la procédure, le bailleur avait fait délivrer un second commandement de payer, mais ne