

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction

GPL475d1

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, Jacquin Avocats

L'essentiel

Dans cette chronique, nous étudierons un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris, relatif à l'estimation de l'indemnité d'éviction portant sur des locaux à usage de bureaux et relatif, à titre accessoire, à l'indemnisation des frais administratifs, ainsi qu'à la modification de l'adresse des marques appartenant au preneur.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE..... [néant]

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL..... p. 62

(...)

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de bureaux

GPL475d3

L'essentiel **Locaux situés à Paris (75001), 3 rue du Roule**

Indemnité principale d'éviction : 0 € (droit au bail nul – bureaux)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 12 500 €

- Trouble commercial : 4 000 € (15 jours d'EBE)

- Frais de déménagement : 5 300 €

- Frais administratifs : 13 000 €

- Frais pour double loyer : 2 000 €

- Frais de licenciement : sur justificatif

Indemnité d'occupation annuelle au 1^{er} décembre 2015 : néant (prescription)

CA Paris, 5-3, 3 oct. 2024, n° 21/00793

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

La procédure. Dans cette affaire, un bailleur avait délivré à son preneur un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, à effet du 30 novembre 2015.

L'expert judiciaire désigné par ordonnance de référé en date du 17 mars 2016, a déposé son rapport le 27 mars 2019, concluant à une indemnité d'éviction toutes causes

confondues de 36 800 €, et à une indemnité d'occupation annuelle d'un montant de 44 730 €.

La bailleuse a assigné sur ouverture de rapport le preneur aux fins de faire fixer le montant de l'indemnité d'éviction et de celle d'occupation.

Par jugement en date du 15 décembre 2020, le tribunal judiciaire de Paris a notamment fixé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme globale de 36 800 €, et a précisé que les frais de licenciement étaient également dus par le bailleur, sur présentation de justificatifs. Le montant de l'indemnité d'occupation a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 44 730 €, hors taxes et hors charges.

Le locataire a interjeté appel de la décision par déclaration du 7 janvier 2021. De son côté, le bailleur a interjeté appel incident partiel du jugement.

Sur l'indemnité principale d'éviction. S'agissant de locaux à usage exclusif de bureaux, « nonobstant le caractère stratégique de l'emplacement dans sa dimension relative à l'histoire du [preneur] », la cour d'appel a confirmé la décision de première instance sur ce point en considérant qu'aucune indemnité d'éviction n'était due en raison de la nature transférable de l'activité, et que le loyer aurait été fixé, si le bail avait été renouvelé, à la valeur locative de marché.

Cette approche est parfaitement conforme à la jurisprudence constante en la matière (CA Paris, 5-3, 4 juill. 2024, n° 21/09739 : GPL 17 déc. 2024, n° GPL471h7, note O. Jacquin).

Il sera toutefois précisé que la cour d'appel ajoute que la valeur de droit au bail est nulle « en l'absence de caractère exceptionnel des locaux ».

Cette assertion interroge dans la mesure où la qualité ou l'esthétisme des locaux n'est en principe pas de nature à impacter le caractère transférable de locaux à usage exclusif de bureaux.

On pourrait juste imaginer que si le preneur ne trouvait pas de locaux de remplacement équivalents, c'est-à-dire de même standing, le loyer en serait impacté. Mais si tel était le cas, le droit au bail resterait nul puisque, dans une telle hypothèse, le loyer des nouveaux locaux, à surface équivalente, serait logiquement moins élevé.

Il aurait été intéressant que la cour d'appel précise sa motivation sur ce point.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Sur les frais de emploi. La cour rappelle à juste titre que ce poste comprend « les frais et droits de mutation que doit supporter le locataire évicé pour se réinstaller ».

La somme de 12 500 € retenue à ce titre par le tribunal est confirmée en appel.

Sur le trouble commercial. Ce préjudice résulte de la gestion, par le locataire, de son expulsion, et notamment du temps passé pour le transfert de son activité. Il est « proportionnel à la complexité du transfert et à la surface des locaux ».

Il est d'usage, comme le rappelle la cour, que ce poste soit évalué à 2 ou 3 mois d'excédent brut d'exploitation (EBE).

Dans le présent cas d'espèce, et compte tenu du fait que seulement « quatre postes de travail » devaient être déplacés, « l'impact réel sur l'organisation du travail des salariés » était limité à 15 jours de trouble.

Au lieu de retenir ainsi 15 jours d'EBE (dont on ignore le montant), la cour d'appel a retenu la méthodologie de l'expert judiciaire, consistant à retenir un forfait de 1 000 € par poste de travail, soit un total de 4 000 €.

Sur les frais de déménagement. La cour a retenu la somme de 5 300 € admise par l'expert judiciaire.

Sur les frais administratifs. La cour rappelle que ces frais correspondent « aux formalités accomplies en raison du changement d'adresse auprès du registre du commerce et/ou autres autorités d'enregistrement et autres frais accessoires ».

À ce titre, le preneur sollicitait, au visa de l'article L. 714-7 du Code de la propriété intellectuelle, une indemnisation au titre des frais liés au changement d'adresse pour les marques lui appartenant en propre.

Après avoir rappelé que l'article précité dispose que « toute transmission ou modification des droits attachés à une marque [enregistrée] doit, pour être opposable aux tiers, être inscrite au Registre national des marques », la cour d'appel précise que la jurisprudence énonce que « le changement d'adresse de la société titulaire du signe distinctif, même en l'absence de mention au registre national des marques de ces changements d'adresse et de dénomination, n'affecte pas les droits attachés à la marque, ni la possibilité de les défendre dans le cadre d'une action en ce que l'adresse ne constitue pas un attribut de la marque, de sorte que, comme relevé par le bailleur, la rectification de cette mention peut se faire, sans porter préjudice au titulaire de la marque dans l'opposabilité de ses droits aux tiers, lors du renouvellement du dépôt (Cass. com., 11 mars 2003, n° 02-13.680). Au demeurant, si les frais d'inscription initiaux sont payants, [le preneur] ne justifie pas que les demandes de rectification d'une inscription déjà portée sur les registres soient payantes ».

Sur cette base de raisonnement, assez logique puisque le but de l'indemnité d'éviction est de couvrir l'entier préjudice, mais rien que le préjudice subi par le preneur du fait de son éviction, la cour d'appel a rejeté la demande indemnitaire majorée, non justifiée par le preneur à ce titre.

La cour d'appel a confirmé le jugement, retenant la somme de 13 000 € au titre des frais administratifs.

Sur les frais de double loyer. La somme de 2 000 € a été retenue par la Cour.

Sur les frais de licenciement. Sur justificatifs.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Le preneur n'ayant formé aucun appel incident aux termes de ses premières conclusions au fond, ni formé de demande reconventionnelle au titre du montant de l'indemnité d'occupation, la prétention de ce chef a été jugée irrecevable, au visa des dispositions des articles 122, 910-4, 905-2, et 908 à 910 du Code de procédure civile.