

À la demande de la société bailleresse, à la suite d'un commandement visant la clause résolutoire du bail, le juge des référés avait constaté la résiliation du bail commercial. Cependant, la société locataire avait ensuite assigné au fond pour faire juger, au contraire, que la résiliation du bail devait intervenir aux torts de la société bailleresse.

Rappelons que lorsque le juge des référés a suspendu les effets d'une clause résolutoire en accordant au locataire des délais pour exécuter ses obligations, ce dernier est irrecevable à saisir le juge du fond pour demander de nouveaux délais [Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 avr. 2003, n° 01-16.834 : Loyers et copr. 2003, comm. 111, note P.-H. Brault ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 oct. 2008, n° 07-16.725 : Gaz. Pal. 6 févr. 2009 p. 36, note C.-E. Brault ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juill. 2024, n° 23-16.040 : GPL 17 déc. 2024, n° GPL471i5, note J.-D. Barbier]. Mais si le juge des référés a statué sans accorder de délai au locataire, celui-ci a alors la faculté de saisir le juge du fond sans se heurter à une quelconque autorité de la chose jugée [Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mai 2016, n° 15-14.117 : Gaz. Pal. 15 nov. 2016, n° 279t6, p. 67, note C.-E. Brault ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 déc. 2014, n° 13-23.019 : Gaz. Pal. 14 avr. 2015, n° 221p8, p. 17, note J.-D. Barbier].

L'assignation au fond, à la requête de la société locataire, datait du 2 novembre 2012. Cette dernière fut mise en redressement judiciaire le 20 novembre 2013 puis en liquidation le 2 janvier 2014. Apparemment, le mandataire liquidateur n'intervint pas dans la procédure.

Le tribunal rendit deux jugements, le 30 septembre 2014 puis le 31 octobre 2018 [14-18, le temps d'une guerre]. Le premier ordonna une expertise et le second condamna la société bailleresse à verser certaines sommes à la société locataire. La société bailleresse interjeta appel et fit intervenir le mandataire liquidateur de la locataire.

La cour d'appel estima que tous les actes qui avaient été accomplis par la société en liquidation judiciaire, en l'absence de son mandataire liquidateur, étaient nuls, notamment les communications de pièces et les dires adressés à l'expert, ainsi que le rapport d'expertise lui-même et le jugement de 2018.

À l'appui de son pourvoi, le mandataire liquidateur représentant la société locataire soutenait que « les actes

juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de nullité mais d'inopposabilité à la procédure collective du débiteur, ce dont seul le liquidateur judiciaire peut se prévaloir ».

La Cour de cassation casse effectivement l'arrêt de la cour d'appel en rappelant que, certes, aux termes de l'article L. 641-9, I, alinéa 1, du Code de commerce, « les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de liquidation judiciaire par le liquidateur », mais qu'il ne faut pas confondre une fin de non-recevoir et une exception de nullité.

Le dessaisissement du débiteur ne constitue pas une incapacité, qui serait, comme telle, une cause de nullité de fond des actes accomplis, mais un défaut de qualité qui n'est sanctionné que par une éventuelle irrecevabilité.

Aux termes de l'article 122 du Code de procédure civile, la fin de non-recevoir sanctionne le « défaut de droit d'agir », tandis que la nullité de fond, conformément à l'article 117 du même code, sanctionne le « défaut de capacité d'ester en justice ».

Il est vrai que la distinction est ténue.

Le régime de ces deux sanctions est assez similaire puisqu'elles peuvent être invoquées en tout état de cause [CPC, art. 118 et 123], qu'elles doivent être relevées d'office si l'ordre public est en cause [CPC, art. 120 et 125] et qu'il est possible de les éviter, la nullité de fond pouvant être « couverte » [CPC, art. 121] et l'irrecevabilité pouvant être écartée « si sa cause a disparu au moment où le juge statue » [CPC, art. 126].

Ce dernier texte était applicable en l'espèce, dans la mesure où son second alinéa précise que l'irrecevabilité est écartée « lorsque, avant toute forclusion, la personne ayant qualité pour agir devient partie à l'instance ».

Mais l'intervention du mandataire liquidateur, s'il interjette appel, doit intervenir dans le délai de l'appel [Cass. com., 10 déc. 2023, n° 00-19.230 ; Cass. com., 13 nov. 2013, n° 12-28.572 : Gaz. Pal. 14 janv. 2014, n° 161j8, p. 364, note D. Voinot].

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

GPL483s2

Par  
Olivier JACQUIN  
Avocat au barreau de Paris, Jacquin Avocats

### L'essentiel

Dans cette chronique, nous étudierons successivement : un arrêt relatif à l'admissibilité des rapports d'expertise amiable versés aux débats en cause d'appel, et à la définition de la valeur locative de marché ; un arrêt relatif à l'indemnisation d'une école située en étage et aux particularités attachées aux locaux recevant du public (ERP) sur l'évaluation du droit au bail, ainsi que sur le principe des frais de réinstallation ; et un arrêt portant notamment sur l'impact des activités non autorisées au bail sur le calcul de l'indemnité principale d'éviction.

### PLAN

I. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 57
II. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 61

## I. VALEURS DE DROIT AU BAIL

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de café, brasserie, restaurant et accessoirement vente à emporter

L'essentiel Locaux situés à Paris (75018), 36 avenue de Saint-Ouen

**Indemnité principale d'éviction : 170 000 € (droit au bail - indemnité de remplacement)**

#### Indemnités accessoires :

- Frais de remplacement : 17 000 €
- Trouble commercial : 3 933 €
- Déménagement : 2 500 €
- Frais administratifs : 2 000 €

**Indemnité d'occupation annuelle au 1<sup>er</sup> avril 2017 : 46.410 € HT et HC**

CA Paris, 5-3, 3 juill. 2025, n° 21/04584

Note

Dans cette affaire, un preneur s'est vu refuser par son bailleur le renouvellement de son bail, à effet du 31 mars 2017.

L'expert judiciaire, désigné par ordonnance de référé en date du 31 octobre 2017, a déposé son rapport le 9 octobre 2018, concluant à une indemnité d'éviction toutes causes confondues de 235 000 € et à une indemnité d'occupation annuelle d'un montant de 46 410 €.

Le preneur a assigné le bailleur sur ouverture de rapport aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction et de celle d'occupation.

Par jugement en date du 9 février 2021, le tribunal judiciaire de Paris a notamment fixé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme globale de 192 837 €. L'indemnité d'occupation a été, quant à elle, fixée à la somme annuelle de 46 410 €, hors taxes et hors charges à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017.

Le locataire a interjeté appel de la décision par déclaration du 9 mars 2021.

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

Tout d'abord, le bailleur soutenait à titre principal que le non-paiement, de manière récurrente et dans des proportions conséquentes, des indemnités d'occupation statutaires et des charges aux bons termes constituaient un motif suffisamment grave pour justifier la déchéance du preneur du bénéfice d'une indemnité d'éviction.

Sur ce point, la cour d'appel de Paris, saisie du litige, rappelait que, faute pour le bailleur d'avoir rapporté la preuve de la notification préalable d'une mise en demeure conformément à l'article L. 145-17, I, 1<sup>o</sup>, du Code de commerce, une telle demande de déchéance ne pouvait valablement prospérer.

De fait, le preneur était bien-fondé à réclamer le paiement d'une indemnité d'éviction.

De son côté, le preneur pensait pouvoir solliciter la nullité du rapport d'expertise judiciaire, dans la mesure où celui-ci était trop ancien (déposé six années auparavant), et comportait par ailleurs des erreurs.

Sur ce point, la cour d'appel rejetait cette demande car, selon elle, le preneur, en sa qualité d'appelant, est à l'origine de la durée de la procédure, laquelle s'est trouvée augmentée du fait de la réalisation d'une expertise amiable à son initiative.

Enfin, bailleur et preneur opposaient également la nullité des rapports amiables versés respectivement en cause d'appel.

Là encore, la cour d'appel déboutait les parties de ces demandes au motif que ces rapports ont pu être débattus contradictoirement et permettaient d'intégrer des éléments nouveaux, au plus près de la fixation de l'indemnité d'éviction.

Ces points permettent, à juste titre, de rappeler que les rapports privés sont valablement admis, dès lors qu'ils ont pu être débattus de manière contradictoire. (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 nov. 2018, n° 16-26.172 : Gaz. Pal. 19 mars 2019, n° 345u9, p. 68, note J.-D. Barbier).

Quant à la valorisation de l'indemnité principale d'éviction, après avoir constaté que la valeur marchande du fonds était inférieure à la valeur du droit au bail, la cour a pu retenir que cette dernière devait constituer le montant de l'indemnité principale d'éviction (CA Paris, 16 janv. 2025, n° 21/15099 : GPL 8 juill. 2025, n° GPL479u4, p. 71, note O. Jacquin ; CA Paris, 5-3, 1<sup>er</sup> févr. 2024, n° 20/17633 : GPL 23 avril 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).

À ce titre, la cour d'appel de Paris rappelle dans l'affaire commentée que la valeur du droit au bail se déduit « de la différence entre la valeur locative de marché et la valeur du loyer si celui-ci avait été renouvelé, à laquelle il est d'usage d'appliquer un coefficient de situation en fonction de l'attractivité commerciale de la zone où sont situés les locaux ».

En l'espèce, si le bail avait été renouvelé, le loyer aurait été déplafonné, et donc fixé à la valeur locative telle que définie à l'article L.145-33 du Code de commerce, du fait de la durée effective du bail supérieure à douze années.

Ainsi et compte tenu de la surface pondérée des locaux de 94,25 m<sup>2</sup> P pour la partie boutique, et du prix unitaire de 600 €/m<sup>2</sup> P au titre de la valeur locative de marché, tels que retenus par l'expert judiciaire, cette valeur s'élevait à la somme annuelle de 56 550 €, majorée par un coefficient de 5 % au titre de la présence d'une terrasse. La cour d'appel fixait ainsi la valeur locative de marché pour la partie boutique à la somme annuelle de 59 380 €.

Pour la partie habitation, d'une surface de 70,70 m<sup>2</sup> U, la cour d'appel retenait un prix unitaire mensuel plafonné de 25,40 €/m<sup>2</sup> compte tenu des modalités d'encadrement des loyers à Paris, issues du décret n° 2019-315 du 12 avril 2019, portant ainsi la valeur locative annuelle à ce titre à une somme arrondie de 21 550 €.

Il ressort de ces estimations une valeur locative de marché totale et annuelle de 80 930 €.

Quant à l'estimation de la valeur locative de renouvellement, pour rappel, celle-ci est déterminée selon les paramètres précis figurant à l'article L. 145-33 du Code de commerce, à savoir :

- « 1° Les caractéristiques du local considéré ;
  - 2° La destination des lieux ;
  - 3° Les obligations respectives des parties ;
  - 4° Les facteurs locaux de commercialité ;
  - 5° Les prix couramment pratiqués dans le voisinage. »
- Or, en l'espèce, pour déterminer la valeur de renouvellement, la cour d'appel, approuvant les premiers juges, s'est contentée d'appliquer à la valeur locative de marché ci-avant estimée un coefficient d'abattement de 30 %, considérant que la valeur locative de renouvellement « aurait correspondu à 70 % de la valeur locative de marché suivant préconisation de l'expert ».

Si, mathématiquement, le calcul pouvait donner un montant correct de la valeur locative de renouvellement, le raisonnement juridique paraît totalement *contra legem*.

En effet, pour rappel, il n'existe pas de définition ni de critères précis permettant de déterminer la *valeur locative de marché* (CA Paris, 16 janv. 2025, n° 21/15099 : GPL 8 juill. 2025, n° GPL479u4, p. 71, note O. Jacquin).

D'ailleurs, la 5<sup>e</sup> édition de la Charte de l'expertise immobilière (mars 2017) définit la valeur locative de marché comme suit :

« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur. »

À l'inverse, la *valeur locative de renouvellement* est, quant à elle, définie par un texte légal auquel le magistrat est tenu.

Il n'y a donc aucun lien juridique, ni même économique, entre la valeur locative de marché – laquelle dépend de l'offre et de la demande des locaux libres de toute occupation – et la valeur locative de renouvellement – qui dépend d'un texte.

Ainsi, la cour d'appel aurait dû, selon nous, critiquer cette méthodologie.

Il n'en demeure pas moins que les parties ne semblaient pas avoir contesté ce point.

Ce faisant, la valeur locative ressortait à la somme annuelle de 56 551 €.

Au différentiel entre la valeur locative de marché et celle de renouvellement, un coefficient de situation de 7 a été appliqué compte tenu de « la bonne situation » des locaux, « dans un quartier plutôt populaire et périphérique, mais cependant dans une grande artère commerçante et animée, jugée favorable au commerce de café/brasserie et au fait que le preneur bénéficie dans les mêmes locaux d'un logement relié ».

De fait, l'indemnité principale d'éviction ressortait ainsi à la somme arrondie de 170 000 €.

## II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

**Sur les frais de remplacement.** La cour retient la somme de 17 700 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale d'éviction, conformément à l'usage.

**Sur le trouble commercial.** La cour retient la somme de 3 933 € représentant trois mois de résultat d'exploitation moyen.

**Sur les frais administratifs.** La cour retient la somme forfaitaire de 2 000 €.

**Sur les frais de déménagement.** La cour retient la somme forfaitaire de 2 500 € du fait de l'absence de justificatifs, à l'effet de déménager les effets personnels du gérant.

## III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel a retenu la somme annuelle de 46 410 € au titre de l'indemnité d'occupation, relevant que la société locataire a fait « évoluer, d'un jeu de conclusions à l'autre, le champ de l'effet dévolutif » et a « changé de position en cours d'instance trompant ainsi les attentes de son adversaire, nées de sa position initiale, en sollicitant l'affirmation aux termes de ses dernières écritures ». De ce fait, il s'inférait « de ces éléments que la cour n'est pas valablement saisie de cette prétention », confirmant ainsi la décision entreprise sur ce point.

## Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'une école de mode située en étage

GPL484c3

L'essentiel Locaux situés à Paris (75010), 32 rue de Paradis

**Indemnité principale d'éviction :** 410 541 € (droit au bail – indemnité de déplacement)

**Indemnités accessoires :**

- Frais de remplacement : 41 422,50 €
- Trouble commercial : 38 990 €
- Frais de réinstallation : 104 272 €
- Déménagement : sur justificatif
- Frais administratifs : 5 000 €
- Frais de double loyer : 13 590 €

**Indemnité d'occupation annuelle au 1<sup>er</sup> juillet 2017 :** 100 000 € HT et HC

CA Paris, 5-3, 4 sept. 2025, n° 22/01758

Note

Dans cette affaire, un preneur s'est vu refuser le renouvellement de son bail par son bailleur, à effet du 30 juin 2017 et portant sur des locaux situés au quatrième étage d'un immeuble.

L'expert judiciaire, désigné par ordonnance de référé en date du 21 août 2017, a déposé son rapport le 26 octobre 2018, concluant à une indemnité d'éviction toutes causes confondues d'un montant arrondi de 620 000 €, et à une indemnité d'occupation annuelle de 100 000 €.

Le bailleur a assigné le preneur sur ouverture de rapport, aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction et d'occupation.

Par jugement en date du 7 décembre 2021, le tribunal judiciaire de Paris a notamment fixé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme globale de 424 155 €. L'indemnité d'occupation a été, quant à elle, fixée à la somme annuelle de 100 000 €, hors taxes (HT) et hors charges (HC) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le locataire a interjeté appel de la décision par déclaration du 20 janvier 2022.

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

Tout d'abord, les parties s'accordaient à dire que l'activité d'école en étage était transférable puisque l'éviction « n'entraînera ni la perte du fonds de commerce, ni la perte de clientèle », de sorte que l'indemnité principale d'éviction devait correspondre à la valeur du droit au bail.

Il est précisé que le preneur bénéficiait d'autres locaux dans le même immeuble, au titre d'une convention différente consentie par un autre bailleur.

Sur ce point, les parties étaient d'accord pour dire que ces locaux devaient être exclus de l'assiette de calcul de l'indemnité d'éviction.

Toutefois, elles s'opposaient sur le prix unitaire retenu par l'expert, de 250 €/m<sup>2</sup>.

Pour justifier un tel prix, l'expert avait retenu qu'une grande partie des locaux étaient aveugles ou en second étage, et que l'immeuble n'avait pas de caractère architectural particulier et comportait des parties communes mal entretenues.

Quant aux références locatives, l'expert avait tenu compte de 12 éléments de références comparables à usage de bureaux.

Pour retenir un prix unitaire de 300 €/m<sup>2</sup>, la cour d'appel de Paris expliquait que l'expert n'avait pas intégré l'avantage que constituait le classement des locaux litigieux en établissement recevant du public (ERP) et que le coût de la mise aux normes ERP préalable des locaux à usage de

bureaux « fausserait les valeurs affichées [par les références locatives] ».

Ainsi et compte tenu de la surface à usage de bureaux de 448 m<sup>2</sup> (à 300 €/m<sup>2</sup>), de la surface de réserve de 51 m<sup>2</sup> (à 25 €/m<sup>2</sup>), et des trois emplacements de stationnement à 800 € par unité par an, la valeur locative de marché des locaux ressortait à la somme annuelle de 138 075 € HT et HC.

Quant au montant du loyer, si le bail avait été renouvelé, les parties s'accordaient pour dire que, en l'absence de motif de déplafonnement, le loyer aurait été fixé selon le plafond d'un montant annuel de 55 966,80 € HT et HC.

Après avoir retenu un coefficient de situation de 5, la valeur du droit au bail s'établissait ainsi à la somme totale de 410 541 € HT et HC.

## II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

**Frais de remplacement.** La cour d'appel retient la somme de 41 422,50 € correspondant à 30 % de la valeur locative de marché. Ce point étant non discuté par les parties.

**Trouble commercial.** La cour retient la somme de 38 990 €, représentant deux mois de résultat d'exploitation moyen.

**Frais de réinstallation.** Pour retenir la somme de 104 272 €, la cour s'est basée sur une « étude » fournie par la locataire sur les frais de réinstallation, dont le montant total a fait l'objet d'un abattement de 50 % au titre de la vétusté.

On peut s'étonner que la cour d'appel ait retenu un tel montant sans avoir préalablement recherché si les frais de réinstallation sollicités par le preneur incluaient uniquement des aménagements spécifiques ou si ladite étude était générale et incluait également des aménagements que le preneur aurait, en tout état de cause, dû supporter dans de nouveaux locaux.

En effet, le principe de l'octroi d'une indemnité au titre des frais de réinstallation a déjà été rappelé de nombreuses fois par la jurisprudence<sup>(1)</sup>.

En résumé, des frais de réinstallation peuvent être retenus :

– si la société locataire développe un concept propre ou appartenant à une chaîne comportant une identité visuelle<sup>(2)</sup> ;

– si l'activité de la société locataire nécessite des aménagements spécifiques<sup>(3)</sup> ;

– en tout état de cause, il convient 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 prenant en compte 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 de décontamination, etc.)<sup>(4)</sup> ;

– qu'en l'absence de locaux « ne présentant pas d'agencement, d'aménagement et d'équipement caractéristiques d'une identité ou d'un concept propre devant se retrouver dans les nouveaux locaux », les frais de réinstallation ne sont pas dus<sup>(5)</sup>.

Il aurait été intéressant que la cour d'appel analyse plus en détail le contour des frais de réinstallation sollicités par le preneur.

**Frais administratifs.** La cour retient la somme forfaitaire de 5 000 €.

**Frais de déménagement.** Sur justificatif.

**Frais de double loyer.** La cour retient la somme de 13 590 € telle que déterminée par l'expert judiciaire.

Enfin, concernant les locaux distincts situés dans le même immeuble, la cour d'appel a retenu que « le préjudice (...) lié à l'éviction sera liquidé par remboursement du montant des loyers qui resteront dus [à l'autre bailleur] par [le preneur] entre son départ des lieux après versement de l'indemnité d'éviction et la période restant à courir avant le congé valablement donné par le preneur ».

## III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel a confirmé la décision entreprise en ce qu'elle a retenu la somme annuelle de 100 000 € HT et HC.

(1) CA Paris, 5-3, 26 sept. 2018, n° 16/24822 ; GPL 20 nov. 2018, n° GPL355g4, 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 – CA Paris, 5-3, 21 déc. 2023, n° 22/06147 ; GPL 23 avr. 2024, n° GPL462o8, note O. Jacquin.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> 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, n° 12376, p. 39, note C.-E. Brault – CA Versailles, 1<sup>er</sup> déc. 2017, n° 15/08923.

(3) CA Paris, 5-3, 7 nov. 2018, n° 16/05417, M. C et SCI Wagramis c/ SARL Atelier Elio : GPL 19 mars 2019, n° GPL337q7, note O. Jacquin – CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 7 juin 2018, n° 17/01293 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335gl, note O. Jacquin.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 nov. 2012, n° 11-15.373.

(5) CA Paris, 21 déc. 2023, n° 22/06147 : GPL 23 avr. 2024, n° GPL462o8, note O. Jacquin.

## II. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'un glacier

GPL484c4

L'essentiel Locaux situés à Bordeaux (33 000), 9 place du Parlement

**Indemnité principale d'éviction :** 253 150 € (fonds de commerce – indemnité de remplacement)

**Indemnités accessoires :**

- Frais de déménagement : 5 949,60 €
- Perte de stock : 2 000 €
- Trouble commercial : 24 267 €
- Frais de réinstallation : 3 768 €

**Indemnité d'occupation annuelle :** 10 284 € avec indexation dans les conditions du bail et charges d'eau.

CA Bordeaux, 4<sup>e</sup> ch. com., 17 juin 2025, n° 23/00812

#### Note

Dans cette affaire, un preneur exerçait un commerce de « salon de thé et/ou vente de plantes vertes et de fleurs, d'objets d'art et de décoration, produits d'épicerie fine », sans pouvoir y faire de la cuisine.

Par un avenant, le bailleur a autorisé le preneur à exercer, en sus, l'activité de glacier.

Par un congé délivré le 15 septembre 2015, le bailleur a refusé le renouvellement du bail au preneur et lui a offert le bénéfice d'une indemnité d'éviction. Par acte en date du 11 avril 2016, le bailleur a ensuite assigné le preneur aux fins de voir le congé validé. Le juge de la mise en état, par ordonnance en date du 18 octobre 2016, a désigné un expert judiciaire qui a déposé son rapport le 31 janvier 2019.

Par jugement en date du 6 janvier 2022, le tribunal judiciaire de Bordeaux a ordonné la réouverture des débats en invitant l'expert judiciaire à compléter son rapport afin de l'actualiser. Le complément de rapport a été déposé le 7 juin 2022.

Par jugement en date du 26 janvier 2023, le tribunal judiciaire de Bordeaux a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 125 000 €, les frais de déménagement à la somme de 4 000 €, le trouble commercial à la somme de 5 720 €, et les frais de réinstallation à la somme de 3 768 €.

En outre, l'indemnité d'occupation a été fixée à la somme annuelle de 10 284 €.

Le locataire a interjeté appel de la décision par déclaration du 17 février 2023.

Par arrêt avant dire droit en date du 18 février 2025, la cour d'appel de Bordeaux a procédé à la réouverture des débats et a enjoint la société locataire de communiquer ses bilans et comptes annuels annexes des exercices clos de 2022 et 2023, certifiés par expert-comptable.

C'est en l'état que l'arrêt du 17 juin 2025, ici commenté, a été rendu.

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

**Sur l'indemnité principale d'éviction.** Tout d'abord, les parties s'accordaient à dire que l'indemnité principale devait être une indemnité de remplacement « eu égard au caractère exceptionnel de l'emplacement du local donné à bail, et de l'activité du preneur, marchand de glaces, qui n'exploite pas une marque nationale mais sa propre enseigne, de sorte que sa clientèle est celle des chalands attirés par l'environnement très touristique de la Place du Parlement ».

**Sur la comptabilité à tenir en présence de deux établissements exploités par la même société.** Il est précisé que le preneur exerçait son activité, dans le cadre de la même société, dans deux établissements mitoyens. Le bailleur semblait évoquer, de ce fait, une confusion dans les documents comptables fournis par le preneur.

Sur ce point, la cour d'appel retient que « les bilans attestés par expert-comptable, tels que versés au débat pour les exercices 2022 et 2023, permettent d'isoler les chiffres d'affaires réalisés pour le magasin voisin (...) et les foires, sans que soit rapportée la preuve d'une confusion de comptabilité entre [les deux établissements] ».

**Sur l'exclusion de l'année Covid-19.** En outre, la cour d'appel a exclu l'exercice 2021, considéré comme « atypique » compte tenu de la crise sanitaire liée au Covid-19. Cette approche est conforme à la jurisprudence constante<sup>(1)</sup>.

**Sur la valorisation de l'indemnité principale d'éviction par l'approche des deux méthodes « usages professionnels » et « rentabilité ».** Après avoir constaté (i) une progression constante du chiffre d'affaires (CA), (ii) une rentabilité « très satisfaisante » (30 % du CA) et, enfin, (iii) des prix de cession de fonds de commerce s'élevant à un ratio de 157 % du CA moyen, la cour d'appel a retenu :

– un coefficient de 95 % du CA moyen de 2022 et 2023 pour déterminer l'indemnité principale d'éviction selon la méthode des usages professionnels ;

– et un coefficient multiplicateur de l'excédent brut d'exploitation (EBE) de 3 pour définir l'indemnité principale d'éviction par l'approche de la rentabilité.

La Cour précise, à cet égard, que « les cessions récentes de fonds de commerce comparables sur la même place révèlent une valeur moyenne largement supérieure aux barèmes, de sorte que la concurrence entre commerçants exploitant des activités comparables n'a pas d'effet sur la valeur des fonds cédés ».

(1) CA Aix-en-Provence, 3-4, 5 sept. 2024, n° 19/15317 : GPL 17 déc. 2024, n° GPL471h8, note O. Jacquin – CA Chambéry, ch. civ., 1<sup>re</sup> sect., 18 janv. 2022, n° 19/00426 : GPL 1<sup>er</sup> mars 2022, n° GPL432w1, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 14 nov. 2018, n° 17/04718.