

VI. DIFFICULTÉS DES ENTREPRISES

Résiliation du bail par le juge-commissaire : date d'appréciation du défaut de paiement ^{GPL488q0}

L'essentiel Le juge-commissaire saisi par le bailleur, sur le fondement des articles L. 622-14, 2°, et R. 622-13, alinéa 2, du Code de commerce, d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, doit s'assurer, au jour où il statue, que lesdits loyers et charges demeurent impayés.

Cass. com., 10 déc. 2025, n° 24-20.714, F-B (cassation partielle CA Montpellier, 23 juill. 2024)

Note par
Charles-Édouard
BRAULT

1. En cas de défaut de paiement par le locataire du loyer postérieur au jugement d'ouverture d'une procédure collective à son égard, le

bailleur dispose d'une alternative : il peut soit délivrer un commandement au visa de la clause résolutoire et saisir ensuite le juge des référés d'une demande d'acquisition de la clause résolutoire du bail, soit présenter une requête au juge-commissaire pour lui demander de constater la résiliation du bail ⁽¹⁾.

La loi impose un délai d'attente de trois mois pour toute action en résiliation du bail au titre d'un défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture, et lorsqu'une liquidation judiciaire est ouverte sur résolution d'un plan de continuation, il ne s'agit pas d'une conversion d'une procédure de redressement en cours mais d'une nouvelle procédure collective faisant courir un nouveau délai de trois mois à la date du jugement prononçant la résiliation du plan et ouvrant la liquidation judiciaire ⁽²⁾.

Lorsque le bailleur agit devant le juge-commissaire pour constater la résiliation de plein droit du bail, il n'a pas l'obligation de signifier le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce ⁽³⁾. Mais une difficulté se rencontre lorsque les loyers ou charges afférents à la période postérieure au jugement d'ouverture de la

procédure collective font l'objet d'un règlement après la requête et donc la saisine du juge-commissaire.

2. Sous l'égide des anciennes dispositions relatives aux procédures collectives, le défaut de paiement des loyers échus devait être établi au jour de l'introduction de l'action en résiliation du bail ⁽⁴⁾, et c'était donc au jour du dépôt de la requête que s'appréciait cette condition.

Dans la présente affaire, la cour d'appel avait constaté la résiliation du bail en relevant qu'à la date où le juge-commissaire avait été saisi, des loyers postérieurs au jugement d'ouverture demeuraient impayés et que les règlements intervenus postérieurement au dépôt de la requête étaient inopérants.

3. Cette décision est naturellement sanctionnée par la haute juridiction qui a d'ores et déjà posé le principe selon lequel l'ensemble des règlements doit être pris en compte et apprécié, non pas à la date de la saisine du juge-commissaire mais à la date à laquelle il statue ⁽⁵⁾.

La Cour de cassation reprend son attendu de principe aux termes duquel le juge-commissaire doit s'assurer, « au jour où il statue », que les loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés.

Pour constater la résiliation de plein droit du bail, le juge doit donc se placer à la date à laquelle il statue et non à la date d'expiration du délai de trois mois, ou encore à la date à laquelle il aura été saisi par requête.

Lorsque l'on sait que le juge-commissaire doit statuer « dans un délai raisonnable » selon l'article R. 621-21, alinéa 2, du Code de commerce, le débiteur et les organes de la procédure collective disposeront donc d'un délai substantiel.

Cela devrait amener logiquement le bailleur à opter pour la mise en œuvre de la clause résolutoire et non pour l'action en constatation de la résiliation de plein droit du bail devant le juge-commissaire.

(4) Cass. com., 2 nov. 1993, n° 91-14.669 : AJPI 1994, p. 29, note C.-H. Gallet.

(5) Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24.177 : GPL 3 sept. 2024, n° GPL447d6, note C.-E. Brault ; AJDI 2024, p. 788, note J.-P. Blatter.

(1) J.-D. Barbier et C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux*, 2^e éd., 2024, LGDJ, p. 277 et s., et p. 287 et s., EAN : 9782275110295.

(2) Cass. com., 18 janv. 2023, n° 21-15.576 : AJDI 2023, p. 267, note J.-P. Blatter ; Rev. loyers 2023, p. 126, note C. Lebel.

(3) Cass. com., 9 oct. 2019, n° 18-17.563 : GPL 10 mars 2020, n° GPL372s1, note C.-E. Brault ; Loyers et copr. 2019, comm. 214, note P.-H. Brault – Cass. com., 15 janv. 2020, n° 17-28.127 : GPL 21 avr. 2020, n° GPL377n5, note F. Kenderian – Cass. com., 24 nov. 2021, n° 20-20.973 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432t7, note C.-E. Brault ; JCP E 2022, 1174, n° 13, note F. Kenderian.

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction ^{GPL488j9}

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, Jacquin Avocats

L'essentiel

Dans cette chronique de jurisprudence, nous étudierons successivement un arrêt relatif à l'impact de la transférabilité d'un fonds sur l'indemnité d'éviction, ainsi qu'à la notion d'unité autonome d'exploitation, un arrêt relatif à l'indemnisation de la valeur marchande du fonds d'une résidence étudiante suite à son éviction, un arrêt sur les modalités de fixation d'une indemnité d'éviction au titre de la perte du fonds d'une résidence de tourisme, et enfin une décision portant sur l'indemnisation au titre de la perte du fonds d'un local à usage de bazar.

PLAN

I. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 61
II. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 63

I. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage d'entrepôt et de bureaux ^{GPL488q1}

L'essentiel Locaux situés à Saint-Denis (93210) – 15 rue de la Montjoie (trois baux distincts)

Indemnité principale d'éviction : 105 000 € (droit au bail – indemnité de transfert)

Indemnités accessoires :

- frais de emploi : 11 800 €

- trouble commercial : 12 123 €

- déménagement : 22 632 €

- frais administratifs : 2 000 €

- double loyer : 14 826 €

- frais de publicité : 5 000 €

Indemnité d'occupation annuelle :

- au 12 octobre 2017 pour le bail n° 1 : 53 171 € HT et HC

- au 10 octobre 2018 pour le bail n° 2 : 13 268 € HT et HC

- au 30 juin 2018 pour le bail précaire : 21 603 € HT et HC

CA Paris, 5-3, 8 janv. 2026, n° 22/00794

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un preneur s'est vu refuser le renouvellement de trois baux, dont un précaire, que son bailleur lui avait consentis à effet des 12 octobre 2017 et 10 octobre 2018 au titre des deux baux commerciaux à usage d'entrepôt et de bureaux, et à effet du 30 juin 2018 au titre du bail précaire à usage de dépôt.

L'expert judiciaire, désigné par jugement avant dire droit du tribunal judiciaire de Bobigny du 3 octobre 2018, a déposé son rapport le 15 octobre 2020.

Sur l'appréciation de l'indemnité d'éviction portant sur les trois baux. Aux termes dudit jugement du 3 octobre 2018, le TJ a dit que l'indemnité d'éviction devait « s'apprécier globalement compte tenu de l'unité d'exploitation des locaux objets des trois baux ».

Cette analyse, confirmée par la cour d'appel de Paris, pourrait paraître logique et conforme à la jurisprudence constante en matière d'éviction d'un locataire dont l'exploitation est répartie sur différents baux portant sur des locaux appartenant à un même propriétaire ⁽¹⁾.

Toutefois, on s'étonnera de la prise en compte du préjudice résultant du refus de renouvellement d'un bail précaire (i) qui, par nature, ne saurait bénéficier du statut protecteur des baux commerciaux et, par extension, du

(1) CA Paris, 5, 3, 20 juin 2012, n° 10/14750 : AJDI 2013, p. 709 – CA Caen, 1^{er} ch., sect. civ., 9 janv. 2001 : Loyers et copr. 2001, comm. 122, obs. P.-H. Brault et P. Pereira – CA Paris, 16^e ch. B, 14 févr. 2003, n° 01/12569.

bénéfice d'une indemnité d'éviction, et (ii) qui aurait vraisemblablement pris fin avant le départ effectif du preneur. L'arrêt confirmatif rendu par la cour d'appel de Paris le 8 janvier 2026, ici commenté, semble avoir fait une interprétation extensive du principe de réparation intégrale du préjudice subi par le preneur en tenant compte de l'ensemble des locaux que ce dernier a été contraint d'abandonner dans leur totalité⁽²⁾. En d'autres termes, l'unicité d'exploitation du preneur semble ici primer sur le régime juridique des titres locatifs dont il est titulaire.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Par un second jugement, statuant en ouverture de rapport, en date du 13 octobre 2021, le TJ de Bobigny a notamment fixé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme globale de 201 258 €.

Le locataire a interjeté appel de cette décision par déclaration du 5 janvier 2022.

À cet égard, le bailleur et le preneur s'opposaient sur la nature transférable du fonds évincé.

Sur ce point, la cour d'appel de Paris rappelle, aux termes d'un raisonnement qu'il nous semble important de reproduire quasiment *in extenso*, que :

« La charge de la preuve du caractère transférable du fonds pèse sur le bailleur. Preuve qui, s'il l'établit, peut être combattue par le preneur à charge pour lui de démontrer en quoi la possibilité du transfert est impossible sans perte de clientèle.

Cette appréciation implique dans un premier temps d'étudier les caractéristiques du bail s'agissant de sa destination, des clauses usuelles ou exorbitantes de droit commun y incluses et des locaux s'agissant de leur aménagement et de leur commercialité, ce que le tribunal a opéré par motifs détaillés auxquels la cour renvoie.

Au regard des éléments soumis à son appréciation, la cour retient que le tribunal a, par des motifs précis et pertinents qu'elle approuve fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties, en considérant que l'activité était transférable.

Il sera simplement ajouté les éléments suivants.

Pour contester le bien-fondé de cette appréciation, le preneur fait valoir que l'expert a adopté une position de principe sur le caractère transférable du fonds de commerce considéré. Il dénonce que ce dernier se soit basé sur une seule référence de locaux équivalents fournie par le bailleur, au demeurant inadaptée en raison de la différence de configuration avec les locaux de plain-pied actuellement occupés, sans tenir compte du caractère central et essentiel de la situation géographique des locaux actuels où se concentrent nombre des acteurs essentiels du marché du déstockage, dont une société locomotive, "à moins de cinq minutes en voiture les uns des autres" permettant ainsi à la clientèle de faire le tour de leurs fournisseurs aisément et d'acheter dans un même trait de temps chez ces différents concurrents.

(...)

En second point, contrairement à ce que soutient l'appelante, s'il n'est pas contesté qu'au sein du quartier de la

Plaine, où sont situés les locaux litigieux, se trouve un nombre important de sociétés de déstockage, la proximité de locaux équivalents par rapport aux locaux de transfert doit s'apprécier au regard du périmètre d'implantation des locaux soit, en l'espèce, tel que défini par les experts dont [l'expert judiciaire] sollicité par la société [locataire], "au sein du quartier de la Plaine situé à cheval sur la commune d'Aubervilliers", de sorte que les références fournies par la bailleuse situées soit directement sur la commune de La Plaine Saint-Denis, soit sur les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, à distance des locaux actuels en voiture entre 6 et 11 minutes, doivent être prises en considération.

En troisième point, s'agissant de l'équivalence des locaux, contrairement à ce que soutient l'appelante, sont versées aux débats par l'intimée, en pièce n° 7, plusieurs références d'annonces de locaux d'entrepôts à louer : (...)

Toutes ces références concernent des locaux situés à une distance de 6 à 11 minutes en voiture des locaux actuels de la société [locataire] sans que cette dernière ne démontre en quoi le transfert de son activité dans ces locaux disponibles, dans le secteur de proximité de son activité, présentant des caractéristiques identiques aux locaux loués serait impossible.

En quatrième point, tel que relevé par l'intimée sans être contestée sur ce point par l'appelante, la société [locataire] a déjà déménagé son activité par quatre fois sans faire valoir qu'en ait résulté pour elle une quelconque perte de clientèle dont le comportement d'achat, au regard de ce que décrit l'appelante, n'est pas incompatible avec le temps de trajet sus-évoqué alors que cette clientèle va en voiture de fournisseur à fournisseur et "panache (ses) commandes entre ces différents concurrents qui ne disposent pas nécessairement des mêmes produits" ce qui limite d'autant plus la concurrence, de sorte que l'appelante ne démontre pas en quoi le fonds de commerce ne serait pas transférable sans perte de clientèle importante.

Il s'infère de ces éléments que c'est à bon droit que le tribunal a retenu le caractère transférable de l'activité de l'appelante et dit que l'indemnité principale consistait en une indemnité de transfert calculée sur la valeur du droit au bail de sorte qu'il ne sera pas répondu aux moyens développés par les parties concernant le calcul de la valeur du fonds de commerce opéré par l'expert judiciaire ».

Cette motivation est intéressante en ce sens que la cour d'appel admet l'équivalence de locaux proposés à la location par le bailleur pour retenir la transférabilité du fonds évincé. Ce fait est suffisamment rare pour être souligné, car usuellement, la transférabilité du fonds n'est pas admise en raison de différences constatées, le plus souvent inhérentes aux surfaces ou aux prestations, entre les locaux proposés à la location et ceux objets de l'éviction⁽³⁾.

Ce faisant, la cour d'appel retient ainsi, à titre d'indemnité principale d'éviction, la valeur du droit au bail.

Cette décision rappelle l'importance, pour les bailleurs, de rapporter la preuve de la transférabilité du fonds évincé, afin de limiter le montant du préjudice financier à devoir

(3) CA Aix-en-Provence, 3, 4, 24 avr. 2025, n° 21/06087 : GPL 8 juill. 2025, n° GPL479w7, note O. Jacquin - CA Versailles, 12^e ch., 19 janv. 2023, n° 21/03908 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446j0, note O. Jacquin - Cass. 3^e civ., 13 oct. 2021, n° 20-19.340.

au preneur, lequel sollicitait dans cette affaire une indemnité globale de plus de 1 252 000 €.

Sur la valeur du droit au bail constituant l'indemnité principale d'éviction. Les parties ne contestaient pas la valorisation du droit au bail, estimée à 105 000 €.

La cour d'appel confirme donc la fixation faite par les premiers juges à ce montant.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : La cour d'appel confirme le jugement entrepris en ce qu'il a fixé le montant de ce poste à la somme de 11 800 € en retenant le taux de droit commun des droits de mutation d'une part, et un honoraire de commercialisation d'autre part.

Trouble commercial : La cour d'appel infirme le jugement entrepris, et retient trois mois d'excédent brut d'exploitation retraits, soit la somme de 12 123 €.

Frais de déménagement : 22 632 €

Frais administratifs : 2 000 €

Double loyer : 14 826 €

Frais de publicité : 5 000 €

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel rappelle, dans un premier temps, que l'indemnité d'occupation doit être déterminée selon la valeur locative (de renouvellement) telle que visée par l'article L. 145-33 du Code de commerce, et non selon la valeur locative de marché. Cette analyse est conforme aux dispositions de l'article L. 145-28 du même code qui donne la définition de l'« indemnité d'occupation ».

En outre, la cour d'appel précise que « la valeur locative et la valeur locative de marché ne sont pas identiques, la valeur de renouvellement tenant compte notamment du fait que le bailleur n'a pas à remettre sur le marché son bien et donc à exposer des frais d'agence, de réparations, et d'immobilisation notamment ».

Cette définition de la valeur locative de marché est intéressante en ce qu'elle se distingue de celle donnée par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière⁽⁴⁾, à savoir :

« La valeur locative de marché correspond (...) au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il

(4) Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 6^e éd., 4 nov. 2025.

II. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'une résidence étudiante GPL488n2

L'essentiel Locaux situés à Courbevoie (92400), Résidence de l'Arche

Indemnité principale d'éviction : 26 500 € (valeur marchande du fonds - remplacement)

Indemnités accessoires :

Frais de déménagement : 250 €

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 ».

Quant au coefficient de précarité, la cour d'appel retient un taux de 10 % d'abattement à ce titre.

De ce fait, l'indemnité d'occupation au titre des trois baux concernés est fixée selon les valeurs suivantes :

- au 12 octobre 2017 pour le bail n° 1 : 53 171 € HT et HC
 - au 10 octobre 2018 pour le bail n° 2 : 13 268 € HT et HC
 - au 30 juin 2018 pour le bail précaire : 21 603 € HT et HC
- Enfin, la cour d'appel a admis l'indexation de l'indemnité d'occupation selon les clauses et conditions des trois baux, lesquels prévoyaient une indexation annuelle du loyer (et non de l'indemnité d'occupation).

Ce point est suffisamment rare pour être souligné. En effet, M^e Charles-Édouard Brault a longuement écrit sur ce sujet et considérait, en substance, qu'aucun mécanisme ne paraissait adapté pour voir l'indemnité d'occupation indexée⁽⁵⁾.

Cette analyse paraît critiquable dans la mesure où, à notre sens, l'indemnité d'occupation statutaire ne peut être indexée que si le bail prévoit une clause expresse en ce sens, ce qui ne semblait pas être le cas en l'espèce, l'indexation ne portant que sur le loyer.

(5) C.-É. Brault, « L'actualisation de l'indemnité d'occupation due par le locataire évincé », GPL 18 nov. 2025, n° GPL484c5.

(2) Cass. 3^e civ., 16 déc. 1980, Sté Sivim / Sté Rexson : Gaz. Pal. Rec. 1981, 1, som. p. 130.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un preneur s'est vu refuser le renouvellement de son bail par son bailleur à effet du 31 décembre 2001. Ce bail portait sur deux studios meublés situés dans une résidence de services (comprenant 101 lots) à destination des étudiants et proposant diverses prestations para-hôtelières.

Par jugement avant dire droit en date du 9 juillet 2015, le tribunal judiciaire de Nanterre, saisi par le preneur, a désigné un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur le montant des indemnités d'éviction et d'occupation.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 18 décembre 2019, aux termes duquel il a émis deux hypothèses :

– une première basée sur la reconnaissance d'une unité d'exploitation ;

– une seconde basée sur une activité autonome par studio.

Par jugement en date du 12 juin 2023, le même TJ a notamment fixé le montant de l'indemnité d'éviction principale à 9 360 €, une indemnité pour trouble commercial pour un montant de 885 €, et des frais de déménagement pour 250 €. L'indemnité d'occupation a, quant à elle, été fixée à la somme annuelle de 7 400 €, hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} janvier 2013.

Aux termes de cette décision, le tribunal a considéré qu'il y avait non pas une unité d'exploitation mais une activité autonome par studio, et a fixé l'indemnité principale d'éviction à une somme forfaitaire de six mois de loyer, telle que proposée par l'expert judiciaire.

La société locataire a interjeté appel de la décision par déclaration du 27 juillet 2023.

Sur l'indemnité principale d'éviction. La société locataire contestait l'analyse faite par l'expert et approuvée par le tribunal et le bailleur, qui consistait à retenir une somme forfaitaire correspondant à 6 mois de loyer au titre de l'indemnité principale d'éviction, considérant que « la notion d'unité d'exploitation est étrangère aux débats dès lors [que la locataire] ne revendique pas la perte de son fonds de commerce dans son entier mais seulement une perte partielle de ce fonds ».

La société locataire proposait alors de retenir une méthode d'évaluation du fonds de commerce dans son entier sur la base de deux fois le chiffre d'affaires moyen des trois dernières années, puis à en déduire une indemnité en fonction de la superficie des studios ou une seconde méthode d'évaluation basée sur le chiffre d'affaires par studio.

Ce faisant, la cour d'appel de Versailles, aux termes du présent arrêt du 19 novembre 2025, retient à juste titre une perte partielle du fonds de commerce et infirme l'approche d'évaluation forfaitaire du tribunal au titre de l'indemnité principale d'éviction. Elle ajoute que « la méthode hôtelière d'évaluation n'est pas non plus adaptée pour calculer l'indemnité d'éviction dès lors que l'activité d'exploitant d'une résidence étudiants diffère notablement de celle d'exploitant d'hôtel, la gestion locative, accompagnée le cas échéant de prestations de service, étant sans rapport avec une offre hôtelière ».

Partant, la cour d'appel détermine le montant de l'indemnité principale d'éviction en évaluant la valeur marchande du fonds de commerce dans son entier, en appliquant un coefficient multiplicateur au chiffre d'affaires global moyen réalisé sur le fonds au cours des trois derniers exercices connus, puis fixe pour chaque studio le montant de l'indemnité d'éviction en fonction de sa superficie.

Ainsi, et « compte tenu de l'état de l'immeuble, jugé "bon" par l'expert, mais de l'impossibilité d'utiliser la piscine de la résidence, faute de travaux votés en assemblée générale de copropriétaires, qui contribue à amoindrir la valeur du fonds de commerce », la cour retient un coefficient de 1,75 et, se fondant sur la moyenne des chiffres d'affaires réalisés au cours des années 2016 à 2018 de 838 400 €, fixe la valeur du fonds de commerce à 1 467 200 € (838 400 € x 1,75).

L'ensemble des studios et deux-pièces de la résidence représente une surface de 1 889 m² et la superficie totale des deux studios est égale à 34,29 m² (17,50 m² + 17,19 m²) [erreur de calcul dans l'arrêt].

Il en résulte une indemnité d'éviction égale à la somme arrondie de 26 500 € pour les deux lots ((1 467 200 € / 1 889 m²) x 34,29 m²) ».

Cette méthodologie retenue par la cour, basée sur le chiffre d'affaires, paraît relativement semblable à ce qui a déjà été admis dans un précédent arrêt.

En effet, par un arrêt rendu le 2 mai 2018, la cour d'appel de Paris avait retenu que :

« Les experts qui estiment que l'activité se rapproche de celle d'un administrateur de biens proposent une évaluation sur la base du chiffre d'affaires. »

« La cour relève que si l'activité de résidence étudiante para-hôtelière peut évoquer celle d'hôtel meublé, le fonctionnement de la résidence en diffère dans la mesure où pour un hôtel meublé il n'existe qu'un bailleur alors que dans les résidences de ce type il y a autant de bailleurs que de lots exploités, ce qui est de nature à entraver la gestion de l'ensemble voir à conduire à la fermeture de la résidence pour le cas où la totalité des bailleurs déciderait de donner congé. Par ailleurs, ainsi que le notent les experts le loyer d'un hôtel meublé est de 10 à 22 % du chiffre d'affaires, alors qu'en l'espèce, les loyers garantis pèsent 60 % du chiffre d'affaires hors taxe. En outre la masse salariale d'un hôtel meublé représente 40 à 60 % du chiffre d'affaires hors taxe, alors qu'en l'espèce, ce poste représente 6 % de son chiffre d'affaires hors taxe. Enfin, en matière d'hôtel les chambres sont louées à la journée ou au mois, alors qu'au cas présent, les studios sont loués à l'année. Dans ces conditions, la résidence étudiante ne peut être assimilée à un hôtel et les usages en matière d'évaluation des indemnités d'éviction d'hôtel ne peuvent être retenus. »

« La comparaison faite par les experts avec la situation des administrateurs de biens est pertinente, dans la mesure où l'activité exercée est assez semblable, si ce n'est que l'opérateur ne gère que des locations de studios d'habitation avec un turn-over plus important que dans un immeuble classique mais aussi des marges plus élevées et la contrainte de payer un loyer garanti au propriétaire même si le lot n'est pas loué. Elle doit être retenue. »

« Les experts rappellent que dans les activités d'administrateurs de biens, les fonds sont valorisés à Paris entre 1,5 et

2 fois le chiffre d'affaires hors taxe » (CA Paris, 5-3, 2 mai 2018, n° 16/16703).

Toutefois, une telle approche semble imparfaite dans la mesure où, pour ce type d'activité particulière, les coûts fixes de l'exploitant demeurent identiques, et que, de fait, la perte de deux lots constitue surtout une perte sur la marge.

Ainsi, une approche par l'EBE aurait vraisemblablement été plus pertinente ; la méthode par le chiffre d'affaires aurait pu servir de recoupement.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Sur les frais de emploi. La cour ne retient aucune somme à ce titre car eu égard « à la spécificité de l'activité exploitée par la société [locataire], il n'est pas envisageable que [cette dernière] se réinstalle dans un autre immeuble pour y exploiter seulement deux studios ».

Sur le trouble commercial. La cour ne retient aucune somme à ce titre au motif que ce trouble, « né de la résiliation à venir des baux conclus avec les occupants consécutive à la perte de deux lots, n'est pas établi dès lors que la location des studios est limitée à une durée maximum de douze mois et que la société [locataire] ne rapporte pas la preuve que ces studios sont toujours loués, d'une part, et les frais de déménagement des meubles sont déjà indemnisés par la somme de 250 € allouée par le tribunal que les parties ne contestent pas, d'autre part ».

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel a rejeté l'approche hôtelière d'évaluation de l'indemnité d'occupation.

En revanche, elle a considéré que la résidence « a été construite en vue d'une utilisation de résidence services et le bail conclu pour chacun des lots est à destination exclusive et unique de résidence services, qui est aussi la destination et l'affectation de l'immeuble prévues au règlement de copropriété. Le rapport d'expertise judiciaire mentionne que la résidence ne comprend que des appartements de type T1 ou T2, qu'elle comporte des locaux et équipements spécifiques, dont notamment deux bureaux, une salle de petits-déjeuners, une piscine intérieure avec vestiaires (actuellement inutilisable), une laverie. La résidence [Adresse 8] a ainsi été construite en vue d'une seule utilisation et sa transformation nécessiterait des aménagements structurels importants et coûteux, ce qui

doit conduire à retenir le caractère monovalent des locaux », conformément aux dispositions de l'article R. 145-10 du Code de commerce.

Cette analyse peut surprendre dans la mesure où il aurait été possible d'envisager vraisemblablement de transformer la résidence en établissement hôtelier ou de services pour séniors, voire en école compte tenu des infrastructures déjà présentes.

On constatera toutefois que pour retenir une monovalence des locaux, et dire que la résidence a été construite en vue d'une seule utilisation, la cour d'appel a relevé les critères suivants :

- la destination du bail ;
- l'affectation de l'immeuble telle que prévue au règlement de copropriété ;
- la présence d'appartements de type T1 et T2 ;
- les aménagements spécifiques dont des bureaux, une piscine, un vestiaire ;
- une salle de petit-déjeuner ;
- des sanitaires pour le personnel...

Sur ce sujet, la jurisprudence dominante, voire constante désormais, se base sur des critères cumulatifs matériels et économiques relatifs au coût des travaux visant à changer l'utilisation faite des locaux en question (Cass. 3^e civ., 19 janv. 1982, n° 80-15.744, s'agissant de locaux à usage de boulangerie-pâtisserie).

Même s'il est vrai qu'habituellement des maisons de retraite (Cass. 3^e civ., 10 févr. 1981, n° 79-14.364 : Gaz. Pal. Rec. 1981, 2, pan. 210) ou des résidences étudiantes (CA Versailles, 12^e ch., 29 avr. 2014, n° 09/05992) ont pu être considérées comme monovalentes, il est rappelé, à titre de contre-exemple, qu'un garage n'a pas été toujours considéré comme monovalent (Cass. 3^e civ., 10 nov. 2010, n° 09-16.783). Il en est de même pour une station-service (CA Paris, 5-3, 29 sept. 2010, n° 09/05764).

Ainsi et en l'espèce, on ne voit pas comment la cour d'appel peut déduire une quelconque monovalence sans avoir pu analyser *in concreto* le critère économique relatif au coût de transformation d'un tel établissement.

Ce faisant, la cour d'appel, après avoir retenu un prix unitaire de 25 €/m², appliqué un abattement de 20 % pour frais de gestion et un abattement de 10 % pour précarité, a fixé l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 7 400 € HT et HC.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'une résidence de tourisme GPL488n4

L'essentiel Locaux situés à Ax-les-Thermes (09110)

Indemnité principale d'éviction : 5 750 € (fonds de commerce – indemnité de remplacement)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 575 €

- Trouble commercial : 287 €

Indemnité d'occupation annuelle : montant du loyer sans abattement pour précarité

CA Toulouse, 2^e ch., 21 oct. 2025, n° 21/01898

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un bailleur avait donné à bail commercial à une société, un appartement et une place de parking en vue de l'exploitation de résidences de tourisme.

Suite à la délivrance par le bailleur d'un congé comportant refus de renouvellement du bail à effet du 28 mai 2019, celui-ci a assigné le preneur devant le tribunal de grande instance de Foix aux fins notamment de voir fixé le montant de l'indemnité d'éviction.

Par jugement en date du 31 mars 2021, le TGI s'est contenté de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 5 000 €, telle que proposé par le bailleur. Quant à l'indemnité d'occupation, les premiers juges ont arrêté son montant au dernier loyer dû.

Par déclaration en date du 26 avril 2021, le preneur a interjeté appel de la décision.

Par arrêt avant dire droit rendu le 4 janvier 2023, la cour d'appel de Toulouse a logiquement désigné un expert judiciaire.

L'expert a déposé son rapport aux termes duquel il a estimé le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 6 612 €, et l'indemnité d'occupation à celle de 337,71 €/mois puis 352,91 €/mois jusqu'au départ effectif du preneur.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Pour déterminer le montant de cette indemnité, la cour d'appel de Toulouse, aux termes du présent arrêt rendu le 21 octobre 2025, a exclu expressément la méthode hôtelière souhaitée par le preneur et a retenu la méthode des « usages professionnels ». Cette méthode consiste à établir la moyenne du chiffre d'affaires réalisé par le preneur sur les trois derniers exercices, et à y appliquer un coefficient correspondant aux barèmes utilisés pour la catégorie d'activité concernée.

Ce faisant, la cour a retenu un coefficient de 83,62 %, conforme à l'activité de « résidence de tourisme de catégorie 3 étoiles » classifiée en « hébergement touristique et autre hébergement de courte durée » sous le code NAF 5520Z.

Sur l'exclusion de l'année Covid-19. En outre, la cour d'appel a exclu les exercices 2020 et 2021, dits « atypiques » compte tenu de la crise sanitaire liée au Covid-19.

Cette approche est conforme à la jurisprudence constante. (CA Bordeaux, 4^e ch. com., 17 juin 2025, n° 23/00812 : GPL 18 nov. 2025, n° GPL484c4, p. 61 Note, O. Jacquin ; CA Aix-en-Provence, 3-4, 5 sept. 2024, n° 19/15317 : GPL 17 déc. 2024, n° GPL471h8, note O. Jacquin, p. 61 ; 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).

De ce fait, l'indemnité principale d'éviction a été fixée à la somme de 5 750 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Sur les frais de emploi. La cour retient la somme de 575 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale d'éviction.

Sur le trouble commercial. La cour confirme le jugement entrepris et retient la somme de 287 €.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel a confirmé la décision entreprise en ce qu'elle a retenu, au titre de l'indemnité d'occupation, le montant du loyer acquitté.

Aussi, la cour ne retient aucun abattement au titre de la précarité, au motif que « l'activité exercée est plutôt de nature saisonnière s'agissant d'un appartement situé à Ax-les-Thermes et (...) les réservations de l'appartement se font avec un délai suffisant pour écarter le caractère précaire de l'activité du preneur après le congé jusqu'à la fixation de l'indemnité d'éviction ».

On s'étonnera toutefois que la cour d'appel n'ait pas eu recours aux modalités habituelles de fixation de l'indemnité d'occupation, en matière de résidences de tourisme, consistant à appliquer la méthode hôtelière sous réserve d'y apporter quelques adaptations dues à leurs spécificités (activité saisonnière, etc.) [v. par exemple CA Aix-en-Provence, ch. 1-8, 23 mai 2019, n° 16/21242 ; CA Pau, ch. 2, sect. 1, 5 déc. 2016, n° 15/01201 ; CA Caen, 2^e ch. civ., 9 oct. 2025, n° 20/01847].

Le bailleur a ensuite sollicité la désignation d'un expert par assignation en référé en date du 27 octobre 2016 devant le tribunal de grande instance de Marseille, à fin que celui-ci donne son avis sur le montant des indemnités d'éviction et d'occupation.

Par ordonnance en date du 7 décembre 2016, modifiée le 21 avril 2017, un expert judiciaire a été désigné.

Par jugement rendu le 18 novembre 2021, le TGI a fixé le montant de l'indemnité principale d'éviction à la somme de 28 300 €, outre les frais de licenciement pour un montant de 1 437 €, le trouble commercial pour un montant de 1 437 €, et les frais de emploi pour une somme de 2 830 €.

Quant à l'indemnité d'occupation, les premiers juges ont fixé son montant à la somme annuelle de 9 454,72 € HT et HC.

Par déclaration en date du 7 décembre 2021, le preneur a interjeté appel de la décision.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, aux termes du présent arrêt rendu le 11 décembre 2025, a évalué dans un premier temps la valeur marchande du fonds par la méthode des « usages professionnels ». Cette méthode consiste à établir la moyenne du chiffre d'affaires réalisé par le preneur sur les trois derniers exercices et à y appliquer un coefficient correspondant aux barèmes utilisés pour cette catégorie d'activité.

Ce faisant, la cour a retenu un coefficient de 40 % sur le chiffre d'affaires moyen TTC des trois dernières années, soit 28 300 € (40 % de 70 798 € TTC).

Pour retenir le taux de 40 %, alors que les barèmes correspondant à la branche d'activité concernée s'évaluaient de 20 à 45 % du chiffre d'affaires TTC, la cour d'appel

notait que la situation était « propice à l'activité exercée sans pour autant bénéficier d'une forte potentialité ».

Ensuite, et après avoir évalué le droit au bail à la somme de 23 000 €, la cour a logiquement fixé l'indemnité principale d'éviction à la plus forte des deux valeurs entre la valeur marchande du fonds et la valeur du droit au bail.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Sur les frais de emploi. La cour retient la somme de 2 830 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale d'éviction.

Sur le trouble commercial. La cour confirme le jugement entrepris et retient la somme de 1 437 €.

Sur les frais de licenciement. La cour confirme le jugement entrepris et retient la somme 4 487 €.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel a confirmé la décision entreprise en ce qu'elle a appliqué un taux de 10 % sur la valeur locative au titre de la précarité, 10 % au titre des clauses exorbitantes du droit commun du bail, stipulées en défaveur du preneur, et 5 % au titre de l'absence de sanitaire et de vitrine.

Il est étonnant qu'un coefficient d'abattement de 5 % pour absence de sanitaire et vitrine ait été retenu alors que ces paramètres auraient dû être déjà pris en compte dans le prix unitaire retenu.

La valeur locative a, quant à elle, été fixée selon un prix unitaire de 138 € HT et HC/m².

L'approche métrique de la valeur locative est conforme à l'usage en la matière (CA Paris, 5-3, 2 mai 2018, n° 16/16703). Aussi l'indemnité d'occupation est-elle fixée à la somme annuelle de 9 454,72 € HT et HC à compter du 29 mars 2017.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'un commerce de bazar et épicerie sans alcool

GPL488n5

L'essentiel Locaux situés à Marseille (13002), 65 rue du Bon Pasteur

Indemnité principale d'éviction : 28 300 € (fonds de commerce – indemnité de remplacement)

Indemnités accessoires :

- Frais de licenciement : 4 487 €

- Frais de emploi : 2 830 €

- Trouble commercial : 1 437 €

Indemnité d'occupation annuelle : 9 454,72 € HT et HC à compter du 29 mars 2017

CA Aix-en-Provence, 3-4, 11 déc. 2025, n° 21/17205

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un bailleur avait mis fin au bail d'un locataire par la notification, en date du 21 septembre 2016, d'un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à effet du 28 mars 2017.