

La Cour de cassation se prononce sur la prescription de l'action du locataire (I) et sur les conséquences de l'annulation du bail (II).

I. PRESCRIPTION DE L'ACTION EN NULLITÉ D'UN BAIL PORTANT SUR LE DOMAINE PUBLIC

Un bail commercial ne peut pas être consenti sur un bien dépendant du domaine public, même si, selon l'article L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, « un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre » (v. J. Andreani et B. Brignon, « La consécration législative du fonds de commerce sur le domaine public », D. 2014, p. 1883).

Comme le rappelle la Cour de cassation dans l'arrêt commenté, un bail commercial ayant pour assiette un bien appartenant au domaine public « est nul de nullité absolue pour objet illicite » (pt 8 de l'arrêt).

Cependant, l'action en nullité doit être exercée dans le délai de prescription. La prescription de cinq ans prévue à l'article 2224 du Code civil, prescription de droit commun pour toutes les actions personnelles ou mobilières, « est applicable aux actions en nullité pour cause ou objet illicite », comme le dit la Cour dans l'arrêt rapporté (pt 7).

Or, en l'occurrence, le bail datait de 2012 alors que le locataire avait assigné en nullité en 2021.

La cour d'appel avait jugé néanmoins l'action du locataire recevable et le bailleur contestait la décision des juges du fond en soutenant que la prescription quinquennale de l'action en nullité d'un contrat pour cause ou objet illicite commençait à courir à compter du jour de l'acte.

Au contraire, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir jugé que la prescription de l'action en nullité courait, non pas à compter de l'acte illicite, mais à compter de la connaissance par le demandeur de la cause de nullité,

conformément à l'article 2224 du Code civil qui dispose que la prescription quinquennale court « à compter du jour où le titulaire [du] droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant [d']exercer » l'action en nullité.

En l'espèce, le locataire ignorait, semble-t-il, que le local se trouvait sur le domaine public. La décision de la Cour de cassation sous-entend que ce locataire n'avait pas de recherches ou de vérifications particulières à effectuer et que l'on ne peut pas lui dire qu'il aurait « dû connaître les faits » lui permettant d'agir. Les relations contractuelles nécessitent un minimum de confiance, et lorsqu'un bailleur consent un bail commercial, le preneur n'a pas l'obligation de contrôler les éléments et les déclarations qui relèvent de l'obligation de délivrance du bailleur.

II. CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION DU BAIL

Lorsqu'un contrat est annulé, les parties doivent être remises dans la situation antérieure.

En l'occurrence, la cour d'appel avait bien condamné le bailleur à restituer au preneur les loyers versés, mais elle avait débouté le bailleur de sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation au motif qu'il n'était pas propriétaire du bien litigieux.

L'arrêt est cassé sur ce point.

La Cour de cassation relève que, selon les juges du fond, le bailleur avait bien fourni à son locataire la jouissance effective d'un local à usage de restaurant. La Cour sous-entend qu'il importe peu que ce bailleur soit propriétaire ou non du bien litigieux. Puisque les parties devaient être remises dans l'état antérieur au bail annulé, le locataire, qui avait joui des locaux, devait payer au bailleur une indemnité d'occupation.

Au demeurant, il est probable que le montant de l'indemnité d'occupation due par le locataire sera compensé par le montant des loyers perçus à restituer par le bailleur.

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction GPL492t5

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, Jacquin Avocats

L'essentiel
Dans cette chronique de jurisprudence, nous étudierons un arrêt relatif à l'éviction du preneur d'un commerce de café-bar-brasserie, un arrêt sur l'éviction d'un hôtel-bar, un arrêt sur l'impact du départ d'un preneur sur l'indemnité d'éviction due par le bailleur et, enfin, un arrêt sur l'éviction d'une résidence de tourisme.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 55
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	(néant)

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de « commerce, café, bar, brasserie » GPL492z4

L'essentiel Locaux situés à Paris (75017) – 51 rue de la Jonquière / 61 rue Sauffroy

Indemnité principale d'éviction : 497 560 € (valeur marchande du fonds de commerce)

Indemnités accessoires :

- frais de emploi : 49 756 € (10 % de l'indemnité principale)
- trouble commercial : 22 604 € (trois mois d'EBE)
- frais de réinstallation : 30 600 € (travaux de peinture et de rafraîchissement)
- déménagement : 7 500 € TTC
- perte de stocks : 1 000 €
- frais administratifs : 3 000 €
- frais de licenciement : sur justificatifs
- frais au titre du double loyer : néant
- perte du logement familial : néant

Indemnité d'occupation annuelle : 45 732 €/an HT et HC (400 €/m² B HT et HC pour la partie commerciale et 20 €/m²/mois HT et HC pour la partie habitation) ; 20 % d'abattement au titre de la précarité ; majoration de 5 % au titre de la présence d'une terrasse.

CA Paris, 5-3, 26 févr. 2026, n° 23/06212

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un preneur exerçait une activité de « commerce-café-bar-brasserie ».

Après avoir sollicité le renouvellement du bail commercial, le preneur se l'est vu refuser à effet du 30 juin 2016 par l'exercice, par le bailleur, de son droit d'option.

Par ordonnance de référé en date du 11 juin 2019, le président du tribunal de grande instance de Paris (devenu tribunal judiciaire) 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 7 octobre 2020.

Après une discussion judiciaire sur la validité du droit d'option, le TJ de Paris a, par jugement en date du 17 novembre 2022, débouté le preneur de sa demande de nullité du droit d'option et a condamné le bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant total de 660 358 € se décomposant comme suit :

– indemnité principale : 537 947 € (étant précisé que l'expert judiciaire avait, quant à lui, estimé cette indemnité à la somme de 470 000 €)

– indemnités accessoires :

- frais de emploi : 53 695 €
- frais de réinstallation : 30 600 €
- frais de déménagement : 7 500 €
- trouble commercial : 27 616 €
- perte de stocks : 1 000 €
- frais administratifs : 3 000 €
- frais de licenciement : sur justificatifs

– indemnité d'occupation annuelle à compter du 1^{er} juillet 2016 : 45 732 € HT et HC

Par déclaration en date du 30 mars 2023, le bailleur a interjeté appel de la décision.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Après avoir confirmé la décision de première instance sur la question de la validité du droit d'option, la cour d'appel de Paris s'est intéressée au montant de l'indemnité d'éviction due par le bailleur.

Tout d'abord, les parties s'accordaient à dire que l'éviction entraînera la perte du fonds de commerce.

Elles admettaient par ailleurs que le droit au bail s'établissait à la somme de 123 000 €, comme retenue par l'expert judiciaire.

En revanche, elles contestaient l'indemnité principale retenue par le TJ de Paris.

Sur le taux retenu au titre de la méthode des usages professionnels. La cour d'appel confirme la décision entreprise en ce qu'elle a retenu un taux de 135 % sur le chiffre d'affaires moyen des trois dernières années pondérées.

Sur la prise en compte du chiffre d'affaires global du preneur. On s'étonnera de la prise en compte du chiffre d'affaires réalisé par le preneur toutes activités confondues, et non par branche d'activités, comme l'usage le suggère en matière de bar-café-restaurant ⁽¹⁾.

Sur la pondération du chiffre d'affaires. En outre, l'indemnité d'éviction se calculait à la date la plus proche du départ du preneur, la cour d'appel de Paris a actualisé le montant de cette indemnité en prenant en considération les exploitations des années 2022 à 2024, années non prises en compte en première instance ⁽²⁾.

La cour d'appel a appliqué une pondération à chacune desdites années.

Sur ce point, il est habituel (mais pas systématique) de pondérer les chiffres d'affaires des dernières années pour tenir compte de l'évolution de l'activité du preneur, en considérant que si celle-ci est en croissance continue, la dernière année de son activité précédant l'éviction reflète plus la réalité que la troisième année qui précède. Ainsi, la pondération du chiffre d'affaires permet de corriger artificiellement cette disparité dans le but d'indemniser le preneur à sa juste valeur ⁽³⁾.

En l'espèce, le chiffre d'affaires du preneur est passé de 81 351 € HT en 2022 à 90 417 € HT en 2024.

C'est donc à juste titre que la cour d'appel, après avoir constaté l'évolution positive de l'activité du preneur, a fait

application d'une pondération de son chiffre d'affaires, conformément à la jurisprudence en la matière ⁽⁴⁾.

Sur le recouplement de la méthode des « usages professionnels » par la méthode du « résultat » : un revirement de la cour d'appel de Paris. Cette méthode des usages professionnels a ensuite été recoupée par la méthode du résultat, consistant à appliquer un coefficient à la moyenne des excédents bruts d'exploitation (EBE) des trois dernières années d'exploitation.

La cour d'appel de Paris a, à juste titre, utilisé la méthode du résultat comme base de recouplement. Cette méthode, jugée trop aléatoire, ne sert qu'à recouper et à conforter la méthode des usages professionnels ⁽⁵⁾.

En l'espèce, compte tenu « des caractéristiques des locaux, de l'emplacement et des agrégats comptables, la bonne commercialité du quartier étant contrebalancée par le fait que les locaux se trouvent dans une artère secondaire », la cour d'appel de Paris a retenu un coefficient multiplicateur de l'EBE de 6.

La cour d'appel, dans l'arrêt commenté, précise en outre que « le recouplement de ces deux méthodes aboutit à des évaluations cohérentes du fonds de commerce [;] cependant dans la mesure où ce fonds présente une bonne rentabilité, bien qu'il soit installé dans une artère secondaire, restée constante malgré la procédure d'éviction, cela justifie de privilégier l'évaluation par la méthode du résultat et donc de fixer le montant de l'indemnité principale à la somme de 497 560 € ».

La décision de la cour de ne retenir *in fine* que la valeur marchande du fonds basée sur la méthode du résultat est suffisamment singulière pour être relevée.

En principe, seule la méthode des usages professionnels, jugée plus fiable, est retenue.

Sur le souhait du preneur d'appliquer un coefficient de majoration pour dépréciation du fonds du fait de la durée de la procédure. Le preneur souhaitait voir appliquer sur l'indemnité principale d'éviction une majoration de 10 % compte tenu de la « dépréciation du fonds » liée directement à « la longueur de la procédure et à l'impossibilité pour lui d'investir dans son outil de travail en raison de sa précarité, qui serait démontrée par la baisse des résultats constatés entre 2022 et 2025 ».

Sur ce point, la cour d'appel rejette la demande du preneur au motif « non seulement que cette prétendue dépréciation se trouve contredite par l'augmentation de la moyenne des EBE des trois dernières années, mais encore que le préjudice résultant de la précarité due à l'éviction se trouve déjà réparé par l'octroi d'une indemnité accessoire pour trouble commercial et par un abattement sur l'indemnité d'occupation ».

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 10 % du montant de l'indemnité principale d'éviction, soit 49 756 €.

Frais de réinstallation : la cour d'appel a retenu la somme de 400 €/m² applicable uniquement sur « les surfaces commerciales et ouvertes à la clientèle », à l'exclusion des locaux à usage d'habitation, soit 30 600 € au titre des « travaux de rafraîchissement ».

La jurisprudence, quasi constante, rappelle les principes fondamentaux inhérents à l'intégration, dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'éviction, des frais de réinstallation qui ne sont – il est important de le rappeler – pas systématiquement retenus ⁽⁶⁾.

En résumé, des frais de réinstallation peuvent être retenus :

– si la société locataire développe un concept propre ou appartient à une chaîne comportant une identité visuelle ⁽⁷⁾ ;

– si l'activité de la société locataire nécessite des aménagements spécifiques ⁽⁸⁾.

Il paraît donc étonnant que la cour d'appel de Paris ait retenu des indemnités au titre de « travaux de rafraîchissement et de peinture dans les nouveaux locaux », alors qu'habituellement de tels postes sont exclus de toute valorisation.

On rapprochera cet arrêt commenté de certains autres ayant retenu des frais de réinstallation même en l'absence d'aménagements spécifiques et indépendamment du degré d'amortissement des immobilisations ⁽⁹⁾.

Trouble commercial : la cour d'appel infirme le jugement entrepris, et retient trois mois d'EBE de l'année 2024, soit la somme de 22 604 €.

Frais de déménagement : 7 500 € TTC (pour 60 m³ à déménager, outre une habitation de 48,80 m² et une cuisine à démonter).

Sur ce poste, la cour d'appel précise que « ces frais ne concernent que le déménagement des effets personnels du preneur évincé, ainsi que le stock de marchandises invendues, les archives commerciales et le mobilier appartenant au preneur. Il incombe à ce dernier de rapporter la preuve de son préjudice, le cas échéant en produisant des devis et factures détaillés ».

Frais administratifs : 3 000 €.

Perte de stock : 1 000 €.

Frais de licenciement : sur justificatifs.

Double loyer : le preneur souhaitait se voir indemniser au titre d'un double loyer. Cette demande a été rejetée dans la mesure où les parties s'accordaient à dire que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce et non son transfert.

Perte du logement familial : le preneur sollicitait l'octroi d'une indemnité d'un montant de 50 000 € au motif que la perte du logement aura des répercussions sur sa vie familiale.

Le preneur a été débouté de cette demande au motif que « le locataire dispose d'un droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, ce qui est de nature à lui laisser le temps nécessaire pour retrouver un logement, notamment, à proximité des lieux loués ». Cette motivation paraît logique.

Il sera rappelé toutefois que certaines décisions ont déjà pu indemniser le preneur au titre de la perte du logement :

– soit dans le cadre de la valorisation de l'indemnité principale d'éviction lorsque celle-ci est basée sur le droit au bail ⁽¹⁰⁾ ;

– soit en tant qu'indemnité accessoire ⁽¹¹⁾.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Après avoir fixé un prix unitaire de 400 €/m² HT et HC pour la partie commerciale (90 m² P) et un prix unitaire de 20 €/mois/m² pour la partie habitation (48,80 m² U), la cour d'appel a appliqué une majoration de 5 % au titre de la présence d'une terrasse et un abattement de 20 % au titre de la précarité de l'exploitation du preneur compte tenu de la durée de la procédure (sept années).

Ce faisant, l'indemnité d'occupation due par le preneur à compter du 1^{er} juillet 2016 ressort à la somme annuelle de 41 952 € HT et HC.

Enfin, la cour d'appel a admis l'indexation de l'indemnité d'occupation « au regard de la durée de la procédure » et « selon les usages en la matière ».

Ce point est suffisamment rare pour être souligné.

En effet, M^e Charles-Édouard Brault a longuement écrit sur ce sujet, considérant, en substance, qu'aucun mécanisme ne paraît adapté pour voir l'indemnité d'occupation indexée ⁽¹²⁾.

Toutefois, l'indexation de l'indemnité d'occupation a récemment été admise par la cour d'appel de Paris ⁽¹³⁾.

Comme déjà indiqué dans un précédent commentaire ⁽¹⁴⁾, 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 que l'arrêt commenté ne précise pas.

(1) CA Paris, 5-3, 25 avr. 2024, n° 01/02051 : GPL 3 sept. 2024, n° GPL467d4, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 17 févr. 2021, n° 18/20013 – CA Paris, 23 janv. 2019, n° 15/07900 : GPL 16 juill. 2019, n° GPL357t0, obs. O. Jacquin.

(2) Cass. 3^e civ., 19 juin 1991, n° 90-12423 : Bull. civ. III, n° 182 ; D. 1991, IR, p. 194 ; Administrer mars 1992, p. 25, note J.-D. Barbier – Cass. 3^e civ., 2 juin 1993, n° 91-16455 : Bull. civ. III, n° 76 ; Loyers et copr. 1993, comm. 439, note P.-H. Brault ; Administrer déc. 1993, note J.-D. Barbier – CA Paris, 5-3, 7 juin 2017, n° 15/09238 : GPL 11 juill. 2017, n° GPL298w3, obs. O. Jacquin – CA Paris, 27 juin 1996 : Gaz. Pal. Rec. 1997, 1, som., p. 179, obs. A. Jacquin.

(3) P. Colomer, « Les fonds de commerce d'équipement de la personne », Gaz. Pal. 17 juill. 2010, n° 12352, p. 25.

(4) CA Angers, ch. com., 6 déc. 2022, n° 18/00380 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446j2, obs. O. Jacquin.

(5) CA Aix-en-Provence, 3-4, 5 sept. 2024, n° 19/15317 : GPL 17 déc. 2024, n° GPL471h8, note O. Jacquin – 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. Guillemain – CA Paris, 5-3, 14 juin 2017, n° 15/15133 : Administrer août-sept. 2017, p. 50, obs. A. Guillemain – 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.

(6) CA Paris, 5-3, 26 sept. 2018, n° 16/24822 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335g4 – CA Paris, 5-3, 8 déc. 2021, n° 19/16338 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w2 – CA Paris, 5-3, 15 déc. 2021, n° 19/20323 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w3 – CA Paris, 5-3, 18 mai 2022, n° 19/15252 : GPL 15 nov. 2022, n° GPL442i2, note O. Jacquin.

(7) Cass. 3^e civ., 21 mars 2007, n° 06-10.780 : Gaz. Pal. Rec. 26 juill. 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.-É. Brault – CA Versailles, 1^{er} déc. 2017, n° 15/08923.

(8) CA Paris, 5-3, 7 nov. 2018, n° 16/05417, M. C. et SCI Wagramis c/ SARL Atelier Elio : GPL 19 mars 2019, n° GPL345h3, note O. Jacquin – CA Versailles, 12^e ch., 2^e sect., 7 juin 2018, n° 17/01293 : GPL 20 nov. 2018, n° GPL335g1, note O. Jacquin.

(9) CA Caen, 2^e ch. civ., 23 mai 2024, n° 22/02865 – CA Paris, 5-3, 4 sept. 2025, n° 22/01758 : GPL 18 nov. 2025, n° GPL484c3, note O. Jacquin – CA Paris, 5-3, 16 janv. 2025, n° 21/15099.

(10) CA Paris, 5-3, 3 juill. 2025, n° 21/04584 : GPL 18 nov. 2025, n° GPL484a6, obs. O. Jacquin.

(11) CA Aix-en-Provence, 3-4, 6 juin 2024, n° 20/07573 : GPL 3 sept. 2024, n° GPL467f0, obs. O. Jacquin.

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

(13) CA Paris, 5-3, 8 janv. 2026, n° 22/00794 : GPL 24 mars 2026, n° GPL488q1, note O. Jacquin.

(14) GPL 24 mars 2026, n° GPL488q1, note O. Jacquin.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'un hôtel-bar GPL492y1

L'essentiel Locaux situés à Bordeaux (33000), 13 rue Huguerie

Indemnité principale d'éviction : 234 673 € (valeur marchande du fonds - remplacement)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 23 467 €
- Trouble d'exploitation : 14 355 €
- Frais administratifs : 2 000 €
- Frais de licenciement : sur justificatifs
- Honoraires de prise de conseil : néant

Indemnité d'occupation annuelle au 1^{er} janvier 2022 : 25 200 € HT et HC (abattement pour précarité : 10 %)

CA Bordeaux, 4^e ch. com., 21 avr. 2026, n° 24/01756

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un preneur exploitant une activité d'hôtel-bar s'est vu refuser le renouvellement de son bail par son bailleur, à effet du 31 décembre 2021, lequel lui offrait cependant le bénéfice d'une indemnité d'éviction.

Par ordonnance en date du 8 novembre 2021, le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux, saisi par le bailleur, a désigné un expert judiciaire afin qu'il donne son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction et d'occupation.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 5 août 2022.

Par jugement en date du 21 mars 2024, le TJ a notamment fixé le montant de l'indemnité d'éviction principale à 220 000 €, frais de licenciement en sus et toutes causes confondues. L'indemnité d'occupation a été, quant à elle, fixée à la somme annuelle de 25 200 €, hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} janvier 2022.

Le locataire a interjeté appel de cette décision par déclaration du 11 avril 2024.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Tout d'abord, les parties s'accordaient à dire que l'éviction entraînera la perte du fonds de commerce. L'indemnité principale d'éviction a donc été estimée selon les usages professionnels.

La cour d'appel ultérieurement saisie a approuvé les premiers juges ayant retenu l'année 2020, au motif que :

- le preneur ne démontrait pas que la baisse (de près de la moitié) du chiffre d'affaires constatée en 2020 était la conséquence de la crise sanitaire ;

- l'interdiction de recevoir du public édictée par le gouvernement ne concernait pas les hébergements hôteliers ;

- le bailleur versait aux débats un procès-verbal de constat d'huissier du 1^{er} mars 2020 démontrant l'impossibilité de réserver une chambre dans l'hôtel avant même le début des mesures de confinement ;

- le preneur hébergeait des familles en difficulté prises en charge par le CAIO au sein de son établissement.

Ce faisant, et selon la cour, aucun motif objectif ne permettait d'écarter l'année 2020 de la base de calcul de l'expert.

Quant au taux applicable à la moyenne du chiffre d'affaires des trois derniers exercices, la cour d'appel retient 100 % compte tenu « de la localisation privilégiée du fonds de commerce, en plein quartier historique, à proximité immédiate de l'hypercentre de Bordeaux ».

La cour d'appel précise en outre que le chiffre d'affaires à retenir s'entendait « hors taxes », conformément aux « usages en matière d'hôtellerie dès lors que le montant de la TVA perçue par un hôtelier n'est pas inclus dans la marge brute d'exploitation qui est l'un des critères d'évaluation d'un fonds de commerce ».

Ainsi, l'indemnité principale d'éviction s'établit à la somme de 234 673 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : la cour d'appel retient la somme de 23 467 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale, conformément à l'usage.

Trouble commercial : la cour retient la somme de 14 355 € correspondant à 3 mois d'excédent brut d'exploitation, conformément à l'usage.

Frais administratifs : 2 000 € forfaitaires.

Honoraires de prise de conseil : néant. Le preneur sollicitait de la cour qu'il lui soit accordé une indemnité de 10 000 € au titre « d'honoraires de prise de conseil ». La cour rejette une telle demande au motif « qu'il n'est produit aucune pièce justificative au soutien de cette prétention qui, par nature, ne constitue pas un préjudice réparable et relève en réalité des frais irrépétibles de l'article 700 du Code de procédure civile ».

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

Après avoir fixé son montant à la somme annuelle de 28 000 € HT et HC et un abattement au titre de la précarité de 10 %, l'indemnité d'occupation due par le preneur à compter du 1^{er} janvier 2022 ressortait à la somme annuelle de 25 200 € HT et HC.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'un commerce de « bijoux de fantaisie » GPL492y2

L'essentiel Locaux situés à Albi (81 000), 22 bis rue Peyrolières

Indemnité principale d'éviction : 35 000 € (fonds de commerce - indemnité de remplacement)

Indemnités accessoires :

- frais de déménagement : 5 000 €

CA Toulouse, 2^e ch., 3 mars 2026, n° 23/03669

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un locataire exploitant un commerce de bijoux de fantaisie a sollicité le renouvellement de son bail, lequel lui a été refusé par son bailleur par acte du 30 septembre 2021.

Le preneur a assigné son bailleur devant le tribunal judiciaire d'Albi aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme annuelle de 65 000 €.

Par jugement en date du 12 septembre 2023, le TJ a dit n'y avoir lieu à expertise judiciaire et a condamné le bailleur au paiement de la somme de 40 000 € au titre de l'indemnité d'éviction, outre la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le bailleur a interjeté appel de cette décision.

Sur le principe du bénéfice de l'indemnité d'éviction.

Dans le cadre de cette affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, rendu le 3 mars 2026 par la cour d'appel de Toulouse, le bailleur soutenait notamment que le départ volontaire du locataire des locaux loués faisait échec au

bénéfice de l'indemnité d'éviction, dès lors que le fonds de commerce avait, de fait, disparu.

Sur ce point, pour débouter le bailleur de sa demande, la cour d'appel rappelle que le maintien dans les lieux au-delà de la date d'effet du congé n'est qu'une faculté, et que le preneur peut quitter les locaux sans se priver pour autant de sa créance d'indemnité d'éviction. Et de préciser que la perte du fonds est imputable uniquement au refus de renouvellement que lui a opposé son bailleur.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, la cour d'appel de Toulouse 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 cette catégorie d'activité.

Après avoir constaté que le commerce considéré était situé « en cœur de ville, dans un emplacement favorable en termes de commercialité », la cour d'appel a retenu un coefficient de 55 % (étant précisé que les barèmes de bijouterie fantaisie en province sont compris entre 40 et 70 % selon les usages, et entre 30 et 100 % selon l'administration fiscale).

Le chiffre d'affaires moyen des trois derniers exercices du preneur s'élevait à la somme de 64 102 €.

En conséquence, l'indemnité principale d'éviction s'établit à la somme totale de 35 000 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de déménagement : la Cour retient la somme forfaitaire de 5 000 €.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires d'une résidence de tourisme GPL492z6

L'essentiel Locaux situés à Aussois (73500)

Indemnité principale d'éviction : 12 326 € (fonds de commerce - indemnité de remplacement)

Indemnités accessoires :

- frais de emploi : 1 232 €
- frais de déménagement : 1 140 €

CA Chambéry, 1^{re} ch., 20 janv. 2026, n° 23/00547

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, un bailleur avait donné à bail commercial à une société d'exploitation un appartement de six couchages en duplex situé au rez-de-chaussée d'une résidence de tourisme dénommée « les Flocons

d'Argent », pour une durée de onze années à compter du 30 avril 2007.

Le bailleur a délivré au preneur congé comportant refus de renouvellement du bail et offre d'indemnité d'éviction à effet du 30 juin 2019. Il a ensuite sollicité en référé la désignation d'un expert judiciaire aux fins de donner son avis sur le montant respectif de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation.

Par ordonnance en date du 11 juillet 2019, le juge des référés a désigné un expert judiciaire qui a déposé son rapport le 30 novembre 2020.

Le bailleur a ensuite assigné le preneur devant le tribunal judiciaire d'Albertville, lequel a, par jugement en date du 24 février 2023, condamné le bailleur au paiement de la somme de 12 099,59 € au titre de l'indemnité d'éviction et a fixé à la somme mensuelle de 414,44 € HT et HC le montant de l'indemnité d'occupation due par le preneur.

Par déclaration en date du 30 mars 2023, le preneur a interjeté appel de la décision.

Sur l'indemnité principale d'éviction. Pour déterminer le montant de cette indemnité, la cour d'appel de Chambéry a, à juste titre, précisé que « le non-renouvellement du bail n'emporte pas à lui seul une perte du fonds de commerce, [le preneur] continuant à exploiter la résidence, et l'indemnité doit donc compenser la perte d'exploitation liée au seul appartement concerné ».

Cette analyse est conforme à la pratique en matière d'éviction de certains lots de résidence de tourisme ^[1].

En outre, pour déterminer le montant de l'indemnité principale d'éviction, la cour d'appel de Chambéry a retenu la méthode des « usages professionnels » et par comparaison.

Sur l'exclusion de l'année Covid-19. En outre, dans le cadre de la détermination de l'indemnité principale d'éviction, la cour d'appel a exclu les exercices 2019/2020 et 2020/2021 affectés par la crise sanitaire.

Cette approche est conforme à la jurisprudence constante ^[2].

Sur l'intégration des recettes annexes. Le bailleur souhaitait exclure de l'assiette du chiffre d'affaires des exercices pris en compte, les recettes annexes liées aux prestations offertes par le preneur dans le cadre de son exploitation (forfaits de ski et autres...).

Sur ce point, la cour d'appel précise que si les comptes du preneur « intègrent effectivement des recettes annexes, pouvant correspondre à des ventes de forfaits de ski et autres prestations fournies par un intervenant tiers, il n'en demeure pas moins que ces recettes sont bien encaissées par Goelia Gestion, sont intégrées dans son chiffre d'affaires qui détermine l'assiette de ses cotisations fiscales et sociales[,] de sorte qu'elle n'a pas d'intérêt à les majorer sans fondement, et qu'elles correspondent à des prestations qu'elle fournit elle-même et dont elle supporte le coût ou qu'elle a acquises auprès de tiers, en supportant également le coût de cette acquisition. C'est dès lors à juste raison que les recettes annexes ont été intégrées au chiffre d'affaires ».

Sur la pondération du chiffre d'affaires. La cour d'appel a retenu la méthode de l'expert consistant à procéder à une pondération du chiffre d'affaires au titre des trois années considérées, « ce qui est conforme à la détermination au plus juste du préjudice subi[,] étant observé (...) que cette pondération est usuelle (...) ».

De ce fait, le chiffre d'affaires moyen pondéré servant de base de calcul de l'indemnité principale d'éviction s'élève à la somme de 10 860 € HT.

Ce faisant, après avoir constaté que les barèmes étaient compris entre 60 % et 500 % du chiffre d'affaires, la cour d'appel a retenu un coefficient de 100 % s'agissant « d'une

petite station à caractère familial, au domaine skiable limité et par ailleurs d'une résidence qui mériterait des travaux de rafraîchissement ».

La cour d'appel précise en outre que « la pondération de 20 % appliquée par l'expert pour tenir compte de la position de la résidence en front de neige ne peut être retenue dès lors, d'une part, que cette situation a déjà un effet sur le montant du chiffre d'affaires et sur la détermination du coefficient multiplicateur, d'autre part que l'appartement est situé côté parking, enfin que la station est orientée au sud, ce qui limite l'enneigement en pied d'immeuble, et plus largement dans la station, également affectée par l'évolution climatique ».

Enfin, après avoir procédé à la moyenne entre les méthodes par comparaison et selon les usages professionnels, la cour d'appel a fixé l'indemnité principale d'éviction à la somme de 12 326 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Sur les frais de emploi : la cour retient la somme de 1 232 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale d'éviction.

Sur les frais de déménagement : 1 140 € selon le devis produit par le preneur.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Sur ce point, la cour d'appel retient la méthode de l'expert judiciaire consistant à appliquer un multiple sur le chiffre d'affaires, devant être compris dans une fourchette allant de 25 à 40 %.

La cour d'appel approuve l'expert d'avoir retenu un coefficient de 38 %.

Cette méthode a ensuite été recoupée par la méthode par comparaison.

Ce faisant, la cour d'appel fixe l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 4 973,30 € HT et HC, soit 414,44 € HT et HC par mois.

On s'étonnera toutefois que la cour n'ait pas utilisé les modalités habituelles de fixation de l'indemnité d'occupation en matière de résidences de tourisme. En effet, pour cette typologie d'actif, il est en principe d'usage d'appliquer la méthode hôtelière sous réserve d'y apporter quelques adaptations dues à leurs spécificités (activité saisonnière, etc.) ^[3].

Enfin, la cour d'appel n'a pas appliqué de coefficient d'abattement pour précarité au motif que la société locataire « est parfaitement informée que son droit à occupation du bien ne cessera que lors du versement de l'indemnité d'éviction et n'est pas soumis au bon vouloir des bailleurs. Elle n'est par ailleurs nullement empêchée d'exploiter son fonds ni gênée dans l'exploitation du fait de la résiliation du bail qui ne porte que sur l'un des appartements de la résidence qu'elle exploite depuis 2019 sans difficulté avérée. C'est dès lors à juste raison que le premier juge a retenu qu'aucune décote ne devait être appliquée ».

(3) CA Aix-en-Provence, 1-8, 23 mai 2019, n° 16/21242 – CA Pau, 2^e ch, sect. 1, 5 déc. 2016, n° 15/01201 – CA Caen, 2^e ch, civ., 9 oct. 2025, n° 20/01847.

(1) CA Toulouse, 2^e ch., 21 oct. 2025, n° 21/01898 : GPL 24 mars 2026, n° GPL488n4, obs. O. Jacquin.
(2) CA Toulouse, 2^e ch., 21 oct. 2025, n° 21/01898 : GPL 24 mars 2026, n° GPL488n4, obs. O. Jacquin – CA Bordeaux, 4^e ch. com., 17 juin 2025, n° 23/00812 : GPL 18 nov. 2025, n° GPL484c4, note O. Jacquin – 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^{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.

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

GPL492t8

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

■ BAUX COMMERCIAUX

L'extrait Kbis, seule preuve officielle permettant de démontrer l'immatriculation du locataire pour l'activité autorisée dans son bail.

Faits et procédure. Une société bailleusesse, propriétaire de locaux commerciaux loués à des époux preneurs, leur a délivré un congé sans offre de renouvellement à effet au 15 août 2011.

Les locataires ont assigné la bailleusesse en paiement d'une indemnité d'éviction, et la bailleusesse les a assignés en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation, leur déniaient le droit au statut des baux commerciaux en raison d'un défaut d'immatriculation pour l'activité autorisée au bail. Les deux instances ont été jointes.

La cour d'appel a fait droit aux demandes de la bailleusesse et les locataires se sont pourvus en cassation.

Réponse de la Cour. Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

Pour dénier aux locataires le statut des baux commerciaux, l'arrêt, après avoir relevé que l'activité autorisée par le bail est celle de « commerce de parapluies, cannes, ombrelles et cannes de défense, à l'exclusion de toute autre destination et vente correspondante », et que l'épouse preneuse justifie, par la production d'un extrait Kbis du 10 mars 2014, de son inscription au Registre du commerce et des sociétés (RCS) pour une activité de commerce et réparation de parapluies et cannes, retient que la bailleusesse produit en pièce n° 4 un extrait Kbis du 19 décembre 2013 qui indique que cette dame est immatriculée pour l'exercice d'un commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage et un extrait de situation au répertoire Sirene de 2021 qui vise cette même activité, laquelle n'est pas prévue par le bail, qu'elle n'apporte aucun élément d'explication quant à l'évolution de la désignation de son activité commerciale au RCS, et en déduit qu'elle échoue à établir qu'elle était immatriculée, à la date de la délivrance du congé, au titre d'une activité conforme au bail.

En statuant ainsi, alors que la pièce n° 4 produite par la bailleusesse n'était pas un extrait Kbis mais une fiche d'information du site internet Infogreffe indiquant seulement le code de rattachement de la nomenclature d'activités française, la cour d'appel a violé le principe susvisé.

Cass. 3^e civ., 2 avr. 2026, n° 24-15.435, F-D (cassation partielle CA Lyon, 1^{er} ch. civ. A, 21 mars 2024) GPL492x0

NOTE Cet arrêt rappelle que pour bénéficier du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail, le locataire doit être régulièrement immatriculé au RCS, avec une activité déclarée correspondant à celle réellement exercée et autorisée par le bail. La preuve de cette immatriculation doit être apportée par un extrait Kbis et non par d'autres documents.

L'activité du locataire est envisagée sous trois aspects : l'activité réellement exercée dans les locaux, l'activité autorisée par la clause de destination du bail, et l'activité déclarée au RCS. Ces trois éléments doivent coïncider. Si le locataire exerce une activité différente de celle prévue au bail, il peut perdre son droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction [Cass. 3^e civ., 14 juin 2006, n° 05-12.708 : Gaz. Pal. 16 déc. 2006,

n° 62313, p. 25, note J.-D. Barbier]. De plus, si le locataire exerce une activité non mentionnée à son Kbis, même si cette activité est autorisée au bail, alors il est exclu du statut des baux commerciaux et perd son droit au renouvellement ou à indemnité d'éviction [Cass. 3^e civ., 18 janv. 2011, n° 09-71.910 : Gaz. Pal. 12 mars 2011, n° I5127, p. 20, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 22 sept. 2016, n° 15-18.456 : Gaz. Pal. 15 nov. 2016, n° 279r9, p. 62, note J.-D. Barbier].

Dans la présente affaire, il convient préalablement de préciser que si le bail avait été fait aux noms des époux preneurs, le local était exploité uniquement par l'épouse. La question de l'immatriculation ne se posait qu'à son égard, étant donné que seul l'exploitant doit être immatriculé [Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 2011, n° 10-18.855].

Le bail autorisait un « commerce de parapluies, cannes et ombrelles et cannes de défense ». La bailleusesse soutenait que le locataire était immatriculé pour une activité différente, à savoir celle de « maroquinerie et d'articles de voyage », ce qui excluait le bénéfice du statut des baux commerciaux. Pour étayer cette affirmation, elle produisait une fiche d'information issue du site Infogreffe mentionnant un code NAF indiquant la rubrique 47.72 B « commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage ».

En pratique, il n'existe pas une rubrique dédiée pour chaque activité commerciale existante, et il faut souvent choisir une rubrique plus générale, englobant l'activité réellement exercée.

Dans la présente affaire commentée, la rubrique la plus proche de l'activité du locataire qui faisait « commerce de parapluies, cannes et ombrelles et cannes de défense » était le code NAF 47.72 B « commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage ». Ce code peut servir pour les statistiques d'activité, à déterminer certaines conventions collectives (sans être le seul critère) ou à faciliter les analyses économiques et financières ; mais il ne signifie pas que le locataire exerce précisément cette activité et il ne peut pas servir à démontrer qu'un locataire n'exerce pas la même activité que celle inscrite au RCS.

Pour apporter cette preuve, le seul document valable reste le Kbis du locataire tel que découlant du RCS tenu par Infogreffe (et depuis le 5 août 2024, la preuve de l'immatriculation peut également être apportée par l'attestation d'immatriculation découlant du RNE tenu par l'INPI).

La cour d'appel avait pourtant considéré cette fiche d'information mentionnant le code NAF comme une preuve suffisante et avait refusé aux locataires le bénéfice du statut des baux commerciaux.

La Cour de cassation censure cette décision. Elle estime que la cour d'appel a dénaturé le document produit car une fiche Infogreffe indiquant une classification NAF ne permet pas d'établir le contenu exact de l'immatriculation au RCS. Seul un extrait Kbis peut constituer une preuve fiable de l'activité déclarée.

Mais rien n'est encore gagné pour les locataires, car un point doit encore être respecté pour avoir droit au statut des baux commerciaux : la condition d'immatriculation doit être remplie à la date de la signature du congé ou de la demande de renouvellement, ainsi qu'à la date d'expiration du bail [Cass. 3^e civ., 18 mai 2005, n° 04-11.439 : Administrer août-sept. 2005, p. 40 ; Cass. 3^e civ., 28 janv. 2004, n° 02-18.983 : Administrer juin 2004, p. 31].

Dans l'affaire commentée, le bailleur avait signifié un congé en date du 15 février 2011 à effet du 15 août 2011 ; l'immatriculation de l'épouse exploitante doit donc se vérifier à ces deux dates. Or celle-ci produisait un extrait Kbis du 11 mars 2014 mentionnant exactement son activité, tandis que la bailleusesse produisait une fiche d'information Infogreffe datant du 19 décembre 2013 mentionnant une autre activité.

Devant la cour d'appel de renvoi, les parties devront donc produire des justificatifs de la situation qui existait en février et août 2011.