

XI. DIFFICULTÉS DES ENTREPRISES

Caractère autonome de la résiliation de plein droit du bail par le juge commissaire GPL43217

L'essentiel Le bailleur qui agit devant le juge commissaire pour demander la constatation de la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 641-12, 3°, du Code de commerce, sans revendiquer le bénéfice de la clause résolutoire, n'est pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce.

Cass. 3^e civ., 24 nov. 2021, n° 20-20973, M. et M^{me} E. c/ SCP G., F-D (cassation CA Poitiers, 14 mai 2019), M^{me} Teiller, prés., M. Echappé, cons. rapp. ; SCP Piwnica et Molinié, et SCP Alain Bénabent, av.

Note par
Charles-Édouard
BRAULT

Par cet arrêt, la troisième chambre civile de la Cour de cassation se prononce sur les modalités de la résiliation du bail pour défaut de

paiement des loyers postérieurs au jugement d'ouverture d'une procédure collective.

La loi impose un délai d'attente de 3 mois avant toute action en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges, et le bailleur peut « demander » ou « faire constater » la résiliation de plein droit du bail, compétence étant alors donnée au juge commissaire pour « constater » ladite résiliation (C. com., art. L. 622-14, 2°, et C. com., art. R. 622-13, al. 2, pour la sauvegarde et le redressement judiciaire ; C. com., art. L. 641-12, 3°, et C. com., art. R. 641-21, al. 2, pour la liquidation judiciaire).

Cette compétence du juge commissaire n'exclut pas la possibilité pour le bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire et de saisir le juge des référés du tribunal judiciaire pour faire constater l'acquisition de la clause (Cass. com., 10 juill. 2001, n° 99-10397 : GPL 9 févr. 2002, p. 21, note P.-H. Brault - Cass. com., 13 mars 2007, n° 05-21117).

Si le bailleur opte pour la saisine du juge des référés dans le cadre d'une demande d'acquisition de la clause résolutoire, il doit préalablement délivrer un commandement, ce qui offre au preneur ou au mandataire la possibilité de solliciter des délais et la suspension des effets de la clause résolutoire (Cass. com., 6 déc. 2011, n° 10-25689 : GPL 18 févr. 2012, p. 39, note P.-H. Brault).

Dans le cadre de la saisine du juge commissaire afin de constater la résiliation de plein droit du bail, des

divergences étaient apparues pour savoir si le bailleur devait alors respecter la réglementation d'ordre public de l'article L. 145-41 du Code de commerce imposant la signification préalable d'un commandement et offrant un délai d'un mois au preneur pour mettre fin à l'infraction.

Par deux arrêts successifs, la chambre commerciale de la Cour de cassation a posé le principe que la procédure de constat de la résiliation de plein droit du bail par le juge commissaire était une procédure spécifique qui n'imposait pas l'obligation de délivrer préalablement le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce (Cass. com., 9 oct. 2019, n° 18-17563 et Cass. com., 15 janv. 2020, n° 17-28127 : Loyers et copr. 2019, comm. 214, note P.-H. Brault ; GPL 10 mars 2020, n° GPL372s1, note C.-E. Brault ; GPL 21 avr. 2020, n° GPL377n5, note F. Kendérian).

En l'espèce, le locataire avait fait l'objet d'un redressement judiciaire converti en liquidation judiciaire, et les bailleurs avaient saisi le juge commissaire d'une requête en constatation de la résiliation du bail sur le fondement des articles L. 641-12 et L. 622-14 du Code de commerce pour défaut de paiement des loyers postérieurs au prononcé de la liquidation judiciaire.

La cour d'appel avait rejeté la demande de constatation de la résiliation de plein droit du bail, en relevant que le bail contenait une clause résolutoire et qu'il appartenait au bailleur de délivrer un commandement de payer préalablement à la mise en œuvre des articles L. 641-12 et L. 622-14.

L'arrêt est sanctionné dans le prolongement de la jurisprudence posée par la chambre commerciale de la Cour de cassation.

En agissant devant le juge commissaire pour demander la constatation de la résiliation du bail, le bailleur ne revendique pas le bénéfice de la clause résolutoire et n'est donc pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce.

La procédure de constatation de plein droit de la résiliation par le juge commissaire est une procédure distincte et autonome qui présente un intérêt manifeste pour le bailleur, puisque le juge commissaire sera amené à statuer sans pouvoir accorder d'éventuels délais : le locataire faisant l'objet de la procédure collective bénéficiera alors de moins de droits que le locataire qui se trouve *in bonis*.

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction GPL432w0

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, SAS Jacquin-
Maruani Associés

L'essentiel

Dans cette chronique de jurisprudence, trois intéressants arrêts sont à l'étude : un premier arrêt s'intéressant à l'impact de la crise sanitaire liée au Covid-19 sur l'exploitation des derniers exercices dans le calcul de l'indemnité principale d'éviction (CA Chambéry, ch. civ., 1^{re} sect., 18 janv. 2022, n° 19/00426) ; un deuxième arrêt traitant de l'éviction d'un local accessoire à un local principal (CA Paris, 5-3, 8 déc. 2021, n° 19/16338) ; et un dernier arrêt relatif à un local en fond de cour (CA Paris, 5-3, 15 déc. 2021, n° 19/20323).

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 65
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 67

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage d'hôtel-restaurant-bar-cabaret GPL432w1

L'essentiel Locaux situés à Val d'Isère (73000).

Indemnité d'éviction principale :

- par la méthode des usages professionnels : 2 620 203 € (200 % du chiffre d'affaires HT pour la partie hôtel, et 80 % du chiffre d'affaires pour la partie restauration)

- par la méthode par comparaison : 2 741 214 €

soit une valeur moyenne de 2 680 710 €

Indemnités d'éviction accessoires :

- Frais de emploi : 268 071 € (10 % de l'indemnité principale)

- Trouble commercial : 34 596,00 € (3 mois de bénéfice net)

- Frais de déménagement : 26 252 €

- Frais de licenciement : sur justificatifs

- Perte de stocks : 8 340 €

- Frais de réinstallation : 250 416 €, se décomposant comme suit : frais d'enseigne : 12 964 € + frais d'aménagement d'un local à skis : 24 487 € + valeur nette des immobilisations : 212 965 €

Indemnité d'occupation : 138 000 € par an hors taxes et hors charges (coefficient de précarité : 15 %)

CA Chambéry, ch. civ., 1^{re} sect., 18 janv. 2022, n° 19/00426, SARL Auberge Saint Hubert c/ SCI J. Frères, M. Ficagna, prés., M^{me} Fouchard et Real Del Sarthe, cons. ; Selas Theillac-Cavarroc, Selarl LVA, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION PRINCIPALE

Dans cette affaire, deux baux avaient été consentis à un preneur :

- un premier bail portant sur la partie hôtel ;
- un second bail portant sur la partie restaurant-bar-cabaret.

Tous deux avaient la même durée et la même date d'effet. À la suite de deux demandes de renouvellement signifiées par le preneur à effet du 1^{er} octobre 2011, le bailleur a refusé le renouvellement des deux baux et offert au preneur le paiement d'une indemnité d'éviction.

Chaque partie a assigné l'autre devant le Tribunal de grande instance d'Albertville pour voir fixer le montant qui l'intéressait :

- l'indemnité d'éviction pour le preneur ;
- l'indemnité d'occupation pour le bailleur.

Les deux affaires ont été jointes et le juge de la mise en état a désigné un expert judiciaire pour chiffrer lesdits montants.

À la suite du dépôt du rapport d'expertise, le TGI d'Albertville a notamment condamné le bailleur au paiement de la somme de 2 893 536 € au titre de l'indemnité d'éviction, et condamné le preneur au paiement de la somme de

138 000 € annuels hors taxes et hors charges au titre de l'indemnité d'occupation.

Concernant l'indemnité d'éviction. L'expert judiciaire a retenu la moyenne des deux méthodes d'évaluation de cette indemnité :

- la méthode des usages professionnels ;
- la méthode par comparaison.

Le preneur critiquait le calcul de l'expert consistant à établir une moyenne entre ces deux méthodes.

Sur ce point, il est vrai qu'en matière d'éviction, il est usuel de retenir la méthode des usages professionnels, la seconde méthode permettant simplement de recouper la première (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° 14/05534 : Gaz. Pal. 14 mars 2017, n° 290h3, p. 76, obs. O. Jacquin ; CA Paris, 5-3, 8 nov. 2017, n° 16/10315 : Gaz. Pal. 20 mars 2018, n° 316a1, p. 70, note O. Jacquin).

Cependant, le montant de l'indemnité principale d'éviction ressortant des deux méthodes ne diffère pas substantiellement.

Concernant la méthode des usages professionnels, la cour d'appel confirme le jugement entrepris en ce qu'il a retenu les ratios préconisés par l'expert judiciaire, à savoir :

- 200 % du chiffre d'affaires HT pour la partie hôtel ;
- 80 % du chiffre d'affaires HT pour la partie restaurant-bar-cabaret.

La cour d'appel justifie ces ratios par le fait que « l'établissement exploité par la société Auberge Saint-Hubert ne présente pas une notoriété telle qu'elle justifie d'appliquer un coefficient plus élevé, et ce quand bien même il s'agit d'un établissement de gamme moyenne supérieure (3 étoiles selon la classification en vigueur au 1^{er} avril 2016) bénéficiant d'un emplacement privilégié, ce dont l'expert a bien tenu compte ».

Concernant la réintégration des chiffres d'affaires. Pour confirmer le principe de « réintégration » (comprendre « transfert ») d'une partie du chiffre d'affaires (CA) « hôtel » dans le CA « restaurant », la cour d'appel a jugé qu'« il n'est pas contestable qu'une partie significative du chiffre d'affaires du restaurant est directement liée à la demi-pension des clients de l'hôtel ».

Par conséquent, un quart du CA de la demi-pension de l'hôtel a été réintégré dans le CA du restaurant (ce quart étant déduit de la partie « hôtel »).

Concernant le lien entre les deux baux. La cour d'appel précise à cet égard qu'il n'est pas contesté que le preneur exploitait un seul fonds de commerce avec deux activités (hôtel d'une part, et restaurant-bar-cabaret d'autre part).

Toutefois, les deux activités étant exercées de manière autonome, la prise en compte de deux coefficients distincts (200 % pour la partie « hôtel », et 80 % pour la partie « restauration ») est justifiée.

La méthode par comparaison. Le preneur faisait grief à l'expert judiciaire d'avoir tenu compte de la méthode par comparaison des prix de vente des fonds de commerce, méthode au demeurant peu usuelle en matière de fixation

d'indemnité d'éviction. La cour d'appel a retenu que « c'est par des motifs pertinents que la cour adopte expressément que le tribunal a rejeté ces critiques, les éléments de comparaison de l'expert judiciaire étant pertinents puisque tous situés en station en Savoie et concernant des établissements comparables avec l'Auberge Saint-Hubert [...] ».

L'absence de prise en compte de la méthode par l'excédent brut d'exploitation (EBE). Par ailleurs, le preneur faisait grief à l'expert de ne pas avoir tenu compte de l'EBE qu'il avait dégagé dans le cadre de la détermination de l'indemnité d'éviction principale.

La cour d'appel indique à cet égard que l'expert a écarté cette méthode « en raison de la forte baisse des indicateurs de rentabilité. Si ces indicateurs semblent avoir remonté depuis l'expertise, cela ne décrédibilise pas pour autant la méthode retenue, qui s'affranchit de ces indicateurs qui ont présenté d'importantes variations, contrairement au chiffre d'affaires (lequel a progressé depuis l'expertise).

Enfin, l'évaluation du fonds de commerce doit se faire en tenant compte des données objectives et actuelles et non en considération d'extrapolations purement hypothétiques de développement ou, au contraire, de crises futures (changement climatique notamment évoqué par les parties dans des sens opposés). »

Sur les exercices à prendre en compte. Le preneur considérait qu'au regard de la crise sanitaire liée au Covid-19, les exercices 2020 et 2021 ne devaient pas être pris en compte.

À ce titre, la cour précise que, « compte tenu de la fermeture administrative des établissements pendant les premiers mois de la crise sanitaire, qui a eu un impact évident mais ponctuel sur l'activité exercée, les chiffres de l'année 2020 doivent être écartés comme non significatifs. Il convient de souligner que l'attestation de l'expert-comptable de la société [locataire] précise que les chiffres d'affaires réalisés en 2020, pour les périodes d'ouverture, comparés à ceux de 2019 pour les mêmes périodes, relèvent une progression de ce chiffre d'affaires. Cet élément est donc de nature à confirmer que si l'exercice clos au 30 juin 2020 avait été un exercice entier, les chiffres d'affaires réalisés auraient été supérieurs à celui de 2019. Ainsi, la prise en compte des seuls exercices 2017 à 2019, demandée par la société [locataire], n'est pas de nature à nuire à [la bailleuse] qui ne démontre pas que le fonds de commerce aurait perdu de la valeur du fait de cet exercice incomplet et de la crise sanitaire », étant précisé que l'exercice 2021 n'a pas été pris en compte car il n'était pas connu à la date de la décision.

Cette analyse est conforme à la jurisprudence habituelle en la matière (CA Paris, 5-3, 14 nov. 2018, n° 17/04718).

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de déménagement. Le bailleur contestait ce poste en prétendant que ce dernier n'était dû qu'en cas de réinstallation.

La cour d'appel retient qu'à l'issue de l'éviction, les locaux devront être restitués vides, de sorte qu'il y a lieu de retenir la somme de 26 252 € à ce titre.

Frais de emploi. La cour d'appel retient 10 % du montant de l'indemnité principale d'éviction, soit la somme de 268 071 €.

Trouble commercial. La cour d'appel retient 3 mois du résultat net de l'exercice 2019, soit 34 596,88 €.

Frais de licenciements. Sur justificatifs.

Pertes de stock. La cour d'appel retient la somme de 8 340 € correspondant au montant mentionné au bilan clos en 2019.

Frais de réinstallation. La cour d'appel retient que « le fonds de commerce perdu par la [locataire] ne dispose d'aucun aménagement spécifique qui le distinguerait particulièrement d'un fonds similaire, par exemple en termes de décoration ou d'aménagements intérieurs, qu'elle serait fondée à vouloir reconstituer dans son nouvel établissement, à l'exception des postes retenus par le tribunal, à savoir :

- frais d'enseigne : 12 964 €
- frais d'aménagement d'un local à skis : 24 487 €.

Valeur nette des immobilisations. 212 965 €. La prise en compte de la valeur nette des immobilisations est surprenante, puisqu'il ne s'agit pas nécessairement

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de show-room et de stockage destinés à la bijouterie GPL432W2

L'essentiel **Locaux situés 177 rue du Temple à Paris (75003)**

Indemnité d'éviction : 294 643 € se décomposant comme suit :

- Indemnité principale : 80 142 €
- Indemnités accessoires : 214 501 €, répartis de la manière suivante : frais de emploi : 22 565 € + trouble commercial : 3 500 € + frais divers : 3 000 € + double loyer : 12 536 € + frais de réinstallation : 12 900 € + surcoût d'exploitation : 160 000 €

CA Paris, 5-3, 8 déc. 2021, n° 19/16338, SARL Zag Bijoux c/ SCI de l'Enclos du Temple, M. Bala, prés., M^{mes} Gil et Goury, cons. ; M^{me} Pineau-Braudel, Inglood, David, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION PRINCIPALE

Les locaux, objet de l'éviction, constituaient un local accessoire situé à 150 m. de la boutique principale.

Le preneur soutenait que l'éviction de ce local accessoire compromettrait l'exploitation du fonds de commerce principal qu'il exploitait.

La cour d'appel a retenu que « ce local est situé à 150 m. de la boutique principale (...). L'activité principale est celle de commerce de gros de bijoux fantaisies. S'il s'agit de locaux accessoires à l'exploitation du fonds de commerce de la société [locataire], il ne résulte pas du rapport d'expertise

d'aménagements spécifiques à l'activité exercée par la société locataire qui, de surcroît, sont déjà pris en compte dans la réparation du préjudice subi dans le cadre de la détermination de l'indemnité principale d'éviction, dont l'objet est d'indemniser la perte du fonds de commerce.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Pour fixer le taux de précarité à 15 %, la cour d'appel retient que « même si les résultats de la société [locataire] ne semblent pas avoir été affectés à la baisse du fait de l'incertitude liée à l'éviction, il n'est pas contestable que l'exploitant ne peut s'engager dans des investissements de rénovation lourds ou de modernisation (installation d'un ascenseur par exemple) dès lors qu'il sait qu'il devra quitter les lieux. La durée de la précarité (plus de dix ans à ce jour) justifie également le taux de 15 % retenu, sans qu'un taux plus élevé, réclamé par l'appelante, apparaisse justifié. »

Le montant de l'indemnité d'occupation s'élève à la somme annuelle de 138 000 € hors taxes et hors charges à compter d'octobre 2011.

judiciaire que le stockage des produits dans des locaux qui seraient plus éloignés de la boutique principale conduirait à une perte de clientèle de nature à entraîner la perte du fonds de commerce ».

En outre, l'expert judiciaire a relevé des offres de locaux équivalents, disponibles à la location dans le secteur proche.

Par ailleurs, la cour d'appel précise que, « s'agissant d'un commerce de gros qui s'adresse à des clients professionnels, l'implantation revêt moins d'importance que pour un commerce de détail (ce d'autant plus pour les locaux accessoires dont s'agit) ».

Pour toutes ces raisons, la cour considère que « si l'éviction des locaux accessoires est susceptible d'amoinrir le confort de l'exploitation eu égard à la proximité des deux sites, elle n'est pas de nature à entraîner la perte totale du fonds de commerce. Il s'agit par conséquent d'une indemnité de transfert ».

Dans cette hypothèse, l'indemnité principale sera calculée en fonction de la valeur du droit au bail.

Le calcul du droit au bail. La valeur locative de marché a été estimée à 350 €/m² pour la partie show-room, à 250 €/m² pour la partie réserves et sanitaires au rez-de-chaussée, et à 150 €/m² pour le sous-sol, soit : (38,20 m² x 350 €) + (130,40 m² x 250 €) + (194,90 m² x 150 €) = 75 217,50 €, arrondi à 75 000 € par an, hors taxes et hors charges au titre de la valeur locative de marché.

Quant à la valeur locative de renouvellement, si le bail avait été renouvelé, cette dernière aurait été fixée à la somme annuelle de :

290 €/m² pour la partie show-room ; 210 €/m² pour les réserves et sanitaires au rez-de-chaussée et 120 €/m² pour le sous-sol, soit au total une valeur locative de renouvellement au 1^{er} janvier 2016 de 61 860,50 €.

Ainsi, le différentiel s'établit à 13 357 €, lequel différentiel a été capitalisé selon un coefficient de situation de 6.

Par conséquent, le droit au bail s'élève à un montant de 80 142 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTION ACCESSOIRES

Frais de emploi : 22 565 € (30 % de la valeur locative de marché).

Trouble commercial : 3 500 €

Frais de réfaction divers : 3 000 €

Frais de double loyer : 12 536 € (2 mois d'occupation au prix de marché)

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de bains rituels traditionnels juifs de type *mikvé* GPL432w3

L'essentiel **Locaux situés 176 rue du Temple à Paris (75003)**

Indemnité d'éviction principale : 0 €

Indemnités d'éviction accessoires :

- Frais de emploi : 12 400 €

- Trouble commercial : 17 000 €

- Frais de déménagement : 5 000 €

- Frais de réinstallation : 442 125 €

- Frais administratifs et commerciaux : 5 000 €

- Frais de double loyer : 25 000 €

- Frais de licenciement éventuels : sur justificatifs

Soit un total de 506 525 €

Indemnité d'occupation : 29 475 € à compter du 1^{er} juillet 2014

Coefficient de précarité : 40 %

CA Paris, 5-3, 15 déc. 2021, n° 19/20323, SARL Bain rituel République c/ Consorts A., M. Bala, prés., M^{mes} Gil et Goury, cons. ; M^{es} Hoonakker, Altmann, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION PRINCIPALE

Une société locataire exerçait, au sein des locaux qui lui étaient donnés à bail, une activité de bains rituels traditionnels juifs appelés *Mikvé*.

Frais de déménagement : 12 900 € (selon devis produits par le preneur)

Frais de réinstallation : 0 € (aucun aménagement spécifique n'est justifié par le preneur)

Surcoût d'exploitation : le preneur soutient que le transfert de l'activité dans des locaux plus éloignés entraînera un surcoût d'exploitation.

La cour d'appel a retenu qu'il convient de « prendre en compte les surcoûts d'exploitation que génère un tel transfert, étant rappelé toutefois que la société [locataire] réalisera en ce cas une économie de loyer par rapport aux loyers ayant cours dans le secteur proche de celui des locaux dont elle est évincée ».

La cour retient la somme de 160 000 € selon le calcul établi par l'expert judiciaire.

Par congé délivré pour le 30 juin 2014, les bailleurs ont refusé le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Par jugement mixte en date du 1^{er} octobre 2015, le tribunal a jugé notamment que le congé délivré ouvrait droit au versement par les bailleurs au preneur d'une indemnité d'éviction, et a désigné un expert judiciaire.

Aux termes de son rapport, l'expert judiciaire considérait que l'activité était transférable car le preneur pouvait « prendre à bail des locaux semblables assez proches sans perte de clientèle, s'agissant de locaux d'activité en fond de cour et d'une activité dont la clientèle est attachée non à l'emplacement mais à l'établissement, lequel exploite une activité de bains douches rituels dits "mikvé" permettant de pratiquer les ablutions nécessaires aux rites de purification de la religion juive. »

De ce fait, la cour d'appel confirme le jugement entrepris sur ce point en ce qu'il a suivi l'avis de l'expert judiciaire.

Les parties n'ont pas contesté le fait que la valeur du droit au bail était nulle, compte tenu de l'absence de différence entre le loyer de marché et le loyer de renouvellement pour ce type de locaux en fond de cour.

La cour d'appel a donc retenu l'absence d'indemnité principale d'éviction.

II. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTION ACCESSOIRES

Les frais de réinstallation. Le principal sujet d'achoppement dans cette affaire résultait des modalités de détermination des frais de réinstallation.

L'expert judiciaire avait retenu un prix unitaire de 1 500 €/m² au titre des frais de réinstallation, alors que les devis opposés par le preneur indiquaient un prix unitaire compris entre 2 240 €/m² et 2 952 €/m², au motif que les montants de ces derniers étaient « considérables » et que les devis produits prévoyaient des postes « qui n'ont pas à entrer dans les frais de réinstallation ».

Toutefois, la cour d'appel a retenu, compte tenu des devis produits par le preneur, un prix unitaire de 2 250 €/m², qu'elle a appliqué sur la surface totale des locaux loués, en ce compris le deuxième étage correspondant à l'appartement du gérant de la société locataire. L'expert avait exclu, quant à lui, cet étage dans le cadre de la détermination des frais de réinstallation.

Les parties semblaient s'accorder pour retenir un taux d'abattement de 50 % pour tenir compte de la vétusté des locaux.

Ainsi, le montant des frais de réinstallation s'élève à la somme totale de :

(393 m² x 2 250 €) x 0,5 = 442 125 €

Les autres indemnités accessoires. La cour d'appel a retenu pour ceux-ci :

- Frais de emploi : 12 400 €

- Trouble commercial : 17 000 €

- Frais de déménagement : 5 000 €

- Frais administratifs et commerciaux : 5 000 €

- Frais de double loyer : 25 000 €

- Frais de licenciement : sur justificatifs

Soit un total de 506 525 € au titre de l'indemnité d'éviction totale, outre les frais de licenciement dus sur justificatifs.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

L'expert judiciaire avait fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 49 125 € hors taxes et hors charges, sur laquelle il avait appliqué un abattement usuel de 10 % au titre de la précarité commerciale dans laquelle se trouvait la société locataire pendant la procédure d'éviction.

Le tribunal avait, quant à lui, retenu un abattement de 40 % compte tenu de la « durée de la procédure supérieure à cinq ans ».

Cette motivation paraît critiquable dans le sens où la durée de la procédure ne résulte pas nécessairement du fait du bailleur qui se trouve ainsi pénalisé à deux égards :

- d'une part, ce dernier ne peut immédiatement remettre en location, au prix de marché, les locaux loués, du fait de l'exercice par le preneur de son droit au maintien ;

- d'autre part, du fait de l'abattement très important appliqué au titre de la précarité, le montant de l'indemnité d'occupation est inférieur au montant du loyer acquitté par le preneur, impliquant un remboursement au profit de ce dernier du différentiel entre les deux montants rétroactivement depuis la date d'effet du congé, et ce pendant toute la durée de la procédure.

Il est d'ailleurs rare qu'une juridiction considère la durée de la procédure comme élément justifiant l'application d'un abattement supérieur au taux de 10 à 15 % habituellement appliqué (CA Paris, 5-3, 20 mai 2020, n° 18/19050 : Gaz. Pal. 23 févr. 2021, n° 397r4, p. 71, note O. Jacquin ; CA Paris, 5-3, 26 sept. 2018, n° 16/24822 : Gaz. Pal. 20 nov. 2018, n° 335g4, p. 79, obs. O. Jacquin ; CA Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293 : Gaz. Pal. 20 nov. 2018, n° 335g1, p. 77, obs. O. Jacquin).

La cour d'appel confirme l'application du taux de 40 %, mais au motif que :

« La société locataire ne se prévaut d'aucun préjudice particulier du fait de la situation de la précarité ayant résulté de la durée de la procédure ; et qu'ayant la possibilité de quitter les lieux pour se réinstaller sans attendre l'issue de la procédure, elle a manifestement choisi de se maintenir dans les lieux, suivant son droit, dans le but de tenter de s'opposer encore à son expulsion par revendication d'un droit de propriété.

Cependant, il est constant que depuis la signification, par acte extrajudiciaire du 27 novembre 2013, d'un congé pour le 30 juin 2014, la société [locataire] n'est pas en mesure d'effectuer les investissements éventuellement nécessaires à l'amélioration des conditions d'accueil des usagers des bains rituels et devrait mobiliser des fonds importants pour se réinstaller, dans l'attente du paiement d'une indemnité d'éviction qui lui était à l'origine contestée. »

C'est donc en raison de la motivation susmentionnée, et non à cause de la durée de la procédure, que la cour d'appel décide d'appliquer un abattement de 40 % au titre de la précarité, qui nous paraît toutefois très important en l'absence de la justification par le preneur d'une précarité particulièrement importante qui justifierait l'application d'un tel taux.