

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction ^{428o3}

Par
Olivier JACQUIN
Jacquin-Marvani Avocats,
avocat au barreau de
Paris

L'essentiel

Dans cette chronique, trois arrêts seront étudiés. Un premier aux termes duquel la cour d'appel de Paris donne un avis intéressant sur la notion de réinstallation du preneur. Un deuxième arrêt rendu par la cour d'appel de Colmar, qui traite de manière originale de la transférabilité d'un fonds de commerce exploité par un preneur évincé. Enfin, un troisième arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui justifie de retenir un coefficient d'abattement de 20 % dans le cadre du calcul de l'indemnité d'occupation, au titre de la précarité dans laquelle se trouve un locataire évincé.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 70
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 71

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un commerce de coiffeur mixte, parfumerie, manucure, sis à Joinville-le-Pont (94) ^{428r4}

L'essentiel Locaux situés à Joinville-le-Pont (94)

Indemnité principale : 69 065 € (valeur du fonds de commerce)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 4 415 € (7 % de l'indemnité principale)

- Trouble commercial : 1 600 € (3 mois d'EBE)

- Frais de déménagement : néant

- Restitution du dépôt de garantie par le bailleur au preneur : 4 338 €

CA Paris, 5-3, 19 mai 2021, n° 18/05204, SCI Giraudet Joinville c/ SARL AB1, M^{me} Thauinat, prés., M^{mes} Gil et Goury, cons. ; M^{re} Jove Dejaiffe, Gallais, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

À la suite de l'exercice par un bailleur de son droit d'option, un preneur a saisi le tribunal de grande instance de Créteil aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation.

Dans cette affaire, les parties s'accordaient pour dire que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce, lequel devait être apprécié par rapport au chiffre

d'affaires réalisé par le preneur (méthode des usages professionnels).

Après avoir constaté que les valeurs marchandes d'un fonds de coiffeur (usages constatés) étaient déterminées par application d'un pourcentage compris entre 60 % et 110 % du chiffre d'affaires moyen toutes taxes comprises des trois dernières années, la cour d'appel de Paris a retenu un ratio de 100 % du chiffre d'affaires TTC, fixant ainsi l'indemnité principale d'éviction à la somme de 69 065 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi. Pour dire qu'aucune indemnité n'était due à ce titre, le bailleur indiquait que la société locataire ne se réinstallera pas car elle avait libéré les locaux le 30 juin 2017 et que son gérant avait intégré une autre société en qualité de salarié à compter du 1^{er} juillet 2017.

La cour d'appel a considéré que cette circonstance ne suffit cependant pas à établir que « la société locataire ne se réinstallera pas » et a alloué au preneur une somme de 4 415 € au titre des frais de emploi correspondant à 7 % de l'indemnité principale.

Trouble commercial. La cour d'appel a retenu à ce titre trois mois d'excédent brut d'exploitation (EBE), « conformément aux usages ».

Frais de déménagement. La cour d'appel, constatant que le preneur s'abstient de produire aux débats la moindre facture à la suite de son départ en 2017, malgré une mise en demeure faite par le bailleur, n'a retenu aucune somme à ce titre.

Sur la restitution du dépôt de garantie. Enfin, la cour d'appel a condamné le bailleur au remboursement au

preneur du dépôt de garantie.

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un commerce d'opticien sis à Strasbourg (67) ^{428r5}

L'essentiel Locaux situés à Strasbourg, centre commercial Maison Rouge

Indemnité principale : 92 000 € (valeur du droit au bail)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 9 200 € (10 % de l'indemnité principale)

- Trouble commercial : 6 565 €

- Frais de déménagement : 2 000 €

Indemnité d'occupation : 132 703,73 € HT & HC à compter du 1^{er} octobre 2009

CA Colmar, 1^{re} ch. civ., sect. A., 26 mai 2021, n° 19/00951, SNC Maison Rouge c/ SAS Junior Vision, M^{me} Panetta, prés., M. Roublot, M^{me} Robert-Nicouds, cons. ; M^{re} Weyls, Harang, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

Sur la transférabilité du fonds. Dans cette affaire, le preneur était titulaire d'un bail commercial portant sur des locaux dépendant du centre commercial Maison Rouge, place Kléber à Strasbourg.

Le bailleur ayant refusé le renouvellement de son bail en lui proposant une indemnité d'éviction, un expert judiciaire a été désigné.

Au cours de la procédure de fixation du montant de l'indemnité d'éviction, s'est posée la question de la transférabilité du fonds de commerce.

Pour rappel, l'article L. 145-14 du Code de commerce institue une présomption de perte du fonds de commerce, sauf à ce que le bailleur démontre que le fonds du preneur est transférable sans perte conséquente de sa clientèle.

Pour démontrer la transférabilité du fonds exploité par le preneur, le bailleur a communiqué des offres commerciales de locaux disponibles en dehors du centre commercial (en centre-ville ou dans le centre commercial Rivetoile).

De manière intéressante, la cour d'appel rappelle tout d'abord que « le fait que les conditions financières de location ne soient pas similaires, voire soient plus onéreuses, n'exclut pas la possibilité d'y transférer le fonds ».

Bien plus, la cour ajoute : « La différence de surface, bien qu'inférieure au centre commercial Rivetoile, n'est pas

telle qu'elle ne permettra pas au preneur d'y maintenir son activité dans des conditions similaires.

Au surplus, l'une des propositions précitées comprend une possibilité d'extension des locaux.

Eu égard à l'activité d'opticien du fonds de commerce, mais aussi au fait que la clientèle du magasin se compose, comme l'indique la société Junior Vision, d'une clientèle de centre-ville et d'une clientèle provenant du centre commercial et notamment de la FNAC, les propositions de locaux précitées sont suffisantes pour démontrer que le fonds y est transférable et que la cliente pourra être maintenue de manière substantielle eu égard au nombre de commerces et à la diversité de leurs activités, nettement plus nombreux et divers que ceux présents dans le centre commercial de la Maison Rouge. Au surplus, le preneur n'apporte aucun élément permettant de justifier qu'il perdrait au moins 30 % de son chiffre d'affaires. »

Cette motivation paraît pour le moins critiquable à divers égards.

Tout d'abord, il est constant qu'un centre commercial constitue une unité autonome de marché.

Ainsi, économiquement et intellectuellement, il n'est pas possible de transférer son fonds en dehors de ce centre commercial sans perte importante de la clientèle. En effet, même si les nouveaux locaux du preneur situés en dehors du centre commercial auraient permis de conserver le même chiffre d'affaires que celui réalisé dans ce centre, celui-ci ne proviendrait pourtant pas de la même clientèle, le preneur ayant d'ailleurs déclaré qu'une partie de sa clientèle provenait du centre commercial.

Par ailleurs, pour que la transférabilité du fonds soit admise, il faut que les locaux de déplacement soient équivalents à ceux dont le preneur est évincé.

À cet égard, les juridictions s'efforcent de définir les paramètres de l'« équivalence » :

- surface équivalente
- visibilité
- configuration
- linéaire vitrine
- montant du loyer, etc.

Dès lors, la notion « d'équivalence » n'est, de ce fait, presque jamais retenue (CA Paris, 15 mai 2003, JurisData n°2003-214857 : Loyers & Copro. 2003, comm. 180, P.-H. Brault - CA Paris, 16^e ch. A, 8 déc. 2004 : Gaz. Pal. 16 avr. 2005, n° F5990, p. 41, obs. A. Jacquin).

Tel n'est pas cas en l'espèce, où la cour d'appel de Colmar a considéré que le fonds de commerce de locaux situé au sein d'un centre commercial était transférable en dehors de celui-ci ; la cour d'appel fait ici abstraction de tous les

critères d'équivalence retenus jusqu'alors par la jurisprudence, pour ne se fonder que sur le critère du maintien du volume d'affaires du preneur dans les nouveaux locaux.

Dès lors, la cour d'appel a considéré que le fonds était transférable, de sorte que l'indemnité principale devait se calculer en fonction de la valeur du droit au bail.

Calcul du droit au bail. La cour d'appel rappelle que « la valeur du droit au bail naît de la différence pouvant exister entre le loyer que le locataire aurait réglé si son bail avait été renouvelé et la valeur locative de marché, laquelle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre de la signature d'un nouveau bail ou de la cession d'un bail en cours. À cette différence annuelle, s'applique un coefficient de situation. »

La cour d'appel a retenu un prix unitaire de marché de 535 €/m²B et un prix unitaire de renouvellement de 464 €/m²B.

Le coefficient de situation applicable retenu est de 7, s'agissant d'un « très bon emplacement ».

Ainsi, la valeur unitaire du droit au bail s'élève à la somme totale de 92 000 € compte tenu de la surface des locaux de 187 m².

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi. La cour a retenu une quote-part de 10 % du montant de l'indemnité principale d'éviction.

Il s'agit de l'usage en la matière.

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un atelier de mécanique générale et bureau annexe ^{428r6}

L'essentiel **Indemnité principale** : 25 200 € (indemnité de transfert)

Indemnités accessoires :

- Perte de clientèle : néant
- Frais de déménagement : néant
- Trouble commercial : néant
- Frais d'aménagement du local d'accueil : néant

Indemnité d'occupation : 6 547,40 € hors taxes et hors charges par an, à compter du 1^{er} janvier 2015

Coefficient de précarité : 20 %

CA Aix-en-Provence, ch. 1-7, 27 mai 2021, n° 19/10301Cts, Cts D. c/ M^{me} B., M. Benhamou, prés., M^{mes} Mendoza et Deparis, cons. ; M^{re} Jourdan, Cuervo, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

Sur la transférabilité du fonds. Dans cette affaire, un bailleur a été déclaré redevable d'une indemnité d'éviction à l'égard de son preneur par jugement en date du 21 mars 2019.

locaux, à l'exclusion de toute référence à la durée du bail, contrairement à ce qu'a fait la cour d'appel.

Or, un coefficient de situation de 9, compte tenu de la situation des locaux dans une ville moyenne, paraît manifestement excessif, ce coefficient étant utilisé généralement en hypercentre des grandes villes (CA Paris, 16^e ch., 8 juin 1995 : AJPI 1995, p. 742 ; CA Paris, ch. 5-3, 16 févr. 2011 : AJDI 2011, p. 895).

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Perte de clientèle. La cour d'appel n'a pas retenu à ce titre de préjudice « même partiel », car le fonds de commerce du preneur pouvait être transféré dans une rue « très proche » du local objet de l'éviction.

Indemnité de déménagement, trouble commercial, frais d'aménagement du local d'accueil. Aucun préjudice n'a été retenu à ce titre, car en cours de procédure, le preneur est décédé et les héritiers n'ont pas souhaité reprendre le fonds.

Cette analyse paraît justifiée dans la mesure où aucune dépense, ni frais au titre du déménagement, trouble commercial, frais d'aménagement du local d'accueil n'ont été faits par le preneur ni, par la suite, par ses héritiers.

Ainsi, le preneur a été indemnisé de son préjudice et seulement de son préjudice.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel retient un coefficient d'abattement de 20 % sur le montant de l'indemnité d'occupation, compte tenu de la « précarité de la situation de tout locataire évincé » et notamment du preneur qui, « durant son maintien dans les lieux, n'avait pas investi et avait dû rechercher un local de remplacement et faire effectuer des devis pour le déménagement, alors qu'il était le seul exploitant du garage, ce qui n'avait pu que nuire à son activité quotidienne ».

Cet abattement semble dès lors justifié.

Trouble commercial. La cour d'appel a retenu un mois d'EBE moyen de trois années.

L'usage est plutôt de retenir soit trois mois d'EBE de la dernière année, soit quinze jours du dernier chiffre d'affaires.

Frais de déménagement. L'expert judiciaire avait retenu à ce titre la somme forfaitaire de 15 000 €.

La cour d'appel précise que « le preneur ne justifie cependant d'aucun devis. La réparation doit être intégrale mais ne peut excéder le montant du préjudice réellement subi, de sorte que la cour ne peut allouer une indemnité forfaitaire comme le propose l'expert judiciaire ».

Ainsi et de manière surprenante, la cour d'appel retient une somme forfaitaire de 2 000 €, « tel qu'évaluée par le bailleur dans ses conclusions ».

Frais de licenciement. Le preneur ne justifiait pas qu'il serait contraint de licencier du personnel. Aucune indemnisation à ce titre n'a donc été retenue.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel n'a pas retenu le coefficient de précarité de 20 % sollicité par le preneur du fait d'une procédure longue de six années à l'initiative du bailleur.

Un coefficient d'usage de 10 % a été retenu par la cour.

Le preneur exerçant une activité d'atelier de mécanique générale et bureau annexe, la question de la transférabilité du fonds se posait.

La cour d'appel a précisé qu'au regard des « pièces produites et notamment de l'expertise judiciaire, l'éviction [du preneur] n'entraînait pas la perte de son fonds de commerce, ce que reconnaissait lui-même le locataire qui faisait état de la possibilité de location d'un autre local (...) [puisqu'] le fonds était transférable à proximité, sans perte de clientèle, même partielle. »

Ainsi, l'indemnité d'éviction principale doit être calculée comme une indemnité de déplacement fondée essentiellement sur la valeur du droit au bail, « le preneur [ayant] d'ailleurs trouvé un autre local en cours de procédure ».

Pour ce faire, la cour d'appel a retenu la méthode du différentiel de loyer à partir duquel un « coefficient de situation » a été appliqué.

Toutefois, de manière surprenante, la cour retient un coefficient de 9, « s'agissant d'une capitalisation qui est traditionnellement de neuf ans ».

Cette approche paraît critiquable car la cour d'appel, en faisant référence tantôt à un coefficient de situation, tantôt à un coefficient de capitalisation, semble faire une confusion entre ces deux notions.

En réalité, concernant le calcul de la valeur du droit au bail, le coefficient applicable est un coefficient de situation, lequel est directement lié à l'adéquation entre l'activité exercée par le preneur évincé et la situation des