

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction ^{375u7}

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

L'essentiel
Dans cette chronique, il est étudié un arrêt atypique rendu le 13 février dernier par la cour d'appel de Grenoble, aux termes duquel la valeur du droit au bail est nulle du fait d'une valeur locative de marché inférieure à la valeur locative de renouvellement.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	(néant)
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 74

(...)

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur une librairie sise à Valence ^{381y1}

L'essentiel **Indemnité principale : 0 €**

Indemnités accessoires :

- Perte de marge : 38 000 €

- Surcoût lié au transfert : 20 000 €

CA Grenoble, ch. com., 13 févr. 2020, n° 17/02633, SCI du Marais c/ SARL Librairie Valentinoise, M^{me} Gonzalez, prés. ch., M^{me} Blanchard et M. Bruno, cons.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

Sur la transférabilité du fonds. Dans cette affaire, une bailleuse a, dans un premier temps, délivré à sa locataire un congé comportant offre de renouvellement à effet du 1^{er} octobre 2012, puis s'est ravisée en lui refusant le renouvellement du bail mais en lui offrant une indemnité d'éviction.

Par jugement en date du 13 avril 2017, le tribunal de grande instance de Valence a condamné la bailleuse à payer au preneur la somme de 20 000 € au titre des surcoûts liés au transfert, outre le paiement de la somme de 38 000 € au titre de la « perte sur marge », tout en excluant la prise en compte d'un quelconque droit au bail dans la détermination du préjudice subi par le preneur du fait de l'éviction.

Le tribunal, suivi par la cour d'appel de Grenoble, a constaté que les parties s'étaient accordées pour dire que l'indemnité principale d'éviction devait porter sur le droit

au bail, compte-tenu du fait que le preneur avait déménagé en cours d'instance (en juillet 2013).

Ce point ne fait pas l'objet d'observation particulière, dès lors que le preneur ne contestait pas la transférabilité de son fonds de commerce.

Sur le calcul de la valeur du droit au bail. Pour rappel, le droit au bail se calcule en fonction de la méthode dite du « différentiel de loyer », c'est-à-dire qu'il est issu de la « confrontation de la valeur du loyer du bail renouvelé à la valeur du marché pour un même local, la différence ainsi obtenue devant être capitalisée sur la durée du bail selon un coefficient dépendant de l'intérêt de l'emplacement » [CA Aix-en-Provence, 11^e ch., sect. B, 1^{er} déc. 2016, n° 15/21895 : Gaz. Pal. 14 mars 2017, n° 290h2, p. 78, note Jacquin O.).

En l'espèce, le preneur contestait le calcul retenu par le tribunal en ce qu'il n'a pas pris en compte les offres d'acquisition pour la détermination de la valeur locative de marché, considérant que de tels éléments n'étaient pas pertinents dès lors qu'ils ne reprenaient pas les clauses et conditions restrictives du bail litigieux.

Cette analyse paraît critiquable puisque les offres commerciales permettent d'appréhender les valeurs locatives faciales de marché (avant négociation) et donnent ainsi une idée des prix de marché espérés par les bailleurs.

L'expert judiciaire désigné n'avait, quant à lui, tenu compte que de 9 références locatives dans le secteur pour donner son avis sur la valeur locative de marché, à laquelle un abattement de 10 % avait été appliqué « en raison des restrictions à la destination des lieux énoncées dans le bail ».

Ainsi, la valeur locative de marché ressortait à une somme annuelle de 16 800 € hors taxes et hors charges.

De manière assez rare, la valeur locative de renouvellement ressortait à une somme annuelle de 20 400 € hors taxes, ainsi supérieure à la valeur locative de marché.

En d'autres termes, le preneur ne subissait donc aucun préjudice financier portant sur la « valeur marchande de son fonds », telle qu'édictée par les dispositions de l'article L. 145-14 du Code de commerce ; bien au contraire, du fait du transfert dans les nouveaux locaux, le preneur va réaliser une économie de loyer.

À ce titre, la cour d'appel de Grenoble précise que « le loyer de renouvellement étant devenu plus élevé que la valeur de marché, l'avantage que le droit au bail procure au preneur à raison de son emplacement et des conditions financières qui lui sont faites est ainsi fortement amoindri, ce qui se répercute sur la valeur patrimoniale capitalisée de cet intérêt. »

C'est dans ce contexte que, logiquement, la cour considère que le droit au bail « a perdu toute valeur capitalisable ».

Enfin, la cour d'appel de Grenoble a exclu la prise en compte du prix d'acquisition du fonds de commerce (138 000 €) par le preneur en juillet 2013 pour la détermination de la valeur locative de marché, dès lors que le fonds de commerce n'était pas composé que du seul droit au bail, mais aussi de contrats de crédit-bail, du nom commercial ainsi que d'autres éléments corporels et incorporels.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Sur le trouble commercial. Pour retenir la somme de 38 000 €, représentant la marge brute réellement perdue par la société locataire, la cour d'appel énonce que le chiffre d'affaires réalisé par cette dernière était en constante progression et que le transfert de l'activité du fait de l'éviction avait « cassé cette dynamique », puisque le niveau de chiffre d'affaires réalisé par le preneur en 2013 (date du transfert) n'avait été retrouvé dans les nouveaux locaux qu'en 2015.

À ce titre, la cour d'appel rappelle que l'ensemble des préjudices subis par le preneur du fait de l'éviction doit être pris en compte.

En revanche, et à juste titre, la cour a exclu la prise en compte du bilan 2016, année trop éloignée de l'éviction effective du preneur.

“ La cour d'appel rappelle que l'ensemble des préjudices subis par le preneur du fait de l'éviction doit être pris en compte ”

Sur les surcoûts liés au transfert. Bien plus, la cour d'appel condamne le bailleur au paiement de la somme de 20 000 € que le preneur a dû verser au titre du « pas de porte » dans les nouveaux locaux, considérant que cette somme « constitue bien un préjudice accessoire résultant de son éviction puisqu'il s'agit de sommes qu'il n'aurait pas eu à verser en cas de renouvellement ».

Si cette approche paraît conforme à l'article L. 145-14 du Code de commerce retenant la prise en compte de l'ensemble des préjudices subis par le preneur du fait de son éviction, elle est néanmoins critiquable.

En effet, il semble que la cour d'appel n'ait pas recherché si les nouveaux locaux étaient « équivalents » à ceux délaissés. À cet égard, si les locaux de remplacement étaient mieux situés que les anciens, ce « pas de porte », pouvant être considéré comme un supplément de loyer, aurait vraisemblablement été perçu comme la contrepartie d'un meilleur emplacement, et non comme un préjudice subi par le preneur, la jurisprudence refusant généralement de prendre en compte les prix d'acquisition des baux ou le montant des loyers des nouveaux locaux lorsqu'ils sont mieux situés ou de meilleure qualité [CA Paris, 16^e ch. B, 15 oct. 1993 : Gaz. Pal. 1994, p. 30, obs. Jacquin A. – CA Paris, 5-3, 30 nov. 2011, n° 09/24855, SAS Verso's c/ Corinne Orbach Immobilier : Gaz. Pal. 30 juin 2012, p. 34, obs. Jacquin A.). Dans cette hypothèse, il est probable que la cour d'appel aurait refusé de prendre en compte, dans le chiffrage du préjudice du preneur, le « pas de porte » versé par ce dernier.