

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction ^{337q7}

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

L'essentiel

Dans la présente chronique, deux arrêts rendus par la cour d'appel de Paris sont étudiés. Le premier arrêt, en date du 7 novembre 2018, concerne les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction basée sur la valeur du droit au bail lorsqu'un locataire acquiert un nouveau bail en cours de procédure. Le second arrêt, rendu le 28 novembre 2018, précise quant à lui l'impact des travaux réalisés par le preneur au cours de son occupation sur la valeur vénale du droit au bail.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	(néant)
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 76

[...]

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de commerce d'achat et de vente d'objets d'art et d'objets de décoration de la maison ^{345h3}

L'essentiel Locaux commerciaux en pied d'immeuble situés 34 rue Saint-Louis en l'Isle à Paris (75004)

Destination : « commerce d'achat et de vente de tableaux et objets d'art, ainsi que tous accessoires de mode, objets de décoration de la maison, à l'exclusion de toutes autres activités ».

Surface pondérée : 23,60 m²B

Indemnité principale : valeur vénale du droit au bail

Valeur locative de marché : 1 150 €/m²B (27 140 € arrondie à 27 100 € par an hors taxes et hors charges)

Loyer de renouvellement : 16 020 € par an hors taxes et hors charges (loyer plafonné)

Coefficient de situation : 7

Soit une indemnité principale de 77 560 €

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 7 756 € (10 % de l'indemnité principale)

- Trouble commercial : 1 336 € (15 jours de masse salariale)

- Frais juridiques et de publicité : 1 500 €

- Frais de déménagement : 650 €

- Préjudice commercial : 0 €

- Frais de réinstallation : 0 €

Soit une indemnité d'éviction totale de 88 802 €

CA Paris, 5-3, 7 nov. 2018, n° 16/05417, M. C. et SCI Wagramisle c/ SARL Atelier Elio SA, M^{me} Thauinat, prés., M^{mes} Gil et Barutel Naulleau, cons. ; M^{re} Guillemain, Blatter, av.

Note

La cour d'appel de Paris, sur renvoi après cassation d'un arrêt du 5 mars 2014 rendu par la même cour autrement composée, devait fixer le montant d'une indemnité d'éviction devant être allouée à une société locataire au titre d'un bail commercial portant sur des locaux sis 34 rue Saint-Louis en l'Isle à Paris (75004).

Dans cette affaire, la société locataire avait sollicité le renouvellement de son bail auprès de son bailleur à effet du 1^{er} janvier 2003.

Le bailleur, en réponse, lui avait refusé le renouvellement du bail sans offre d'indemnité d'éviction pour défaut de paiement des loyers et charges.

Par jugement, partiellement avant dire droit, du 5 octobre 2006, le tribunal de grande instance de Paris a indiqué que les motifs invoqués par le bailleur étaient « inopérants », de sorte que ce dernier devait verser à la société Atelier Elio une indemnité d'éviction.

C'est dans ce contexte que le TGI désignait un expert judiciaire avec pour mission habituelle de déterminer le

montant de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2003.

La société locataire rendait les clefs des locaux à son bailleur le 28 décembre 2008, en cours de procédure, empêchant de ce fait le bailleur d'exercer son droit de repentir.

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

La société locataire exploitait son activité dans deux établissements : l'un constituait son siège social et l'autre (les locaux litigieux) était situé dans les locaux mitoyens dans lesquels elle recevait des clients, soit sur rendez-vous, soit issus du flux de piétons.

L'expert judiciaire précisait que les ventes étaient principalement réalisées à partir de catalogues distribués par le preneur à des entreprises.

C'est ainsi que l'expert judiciaire considérait que le fonds était transférable vers un emplacement à Paris bénéficiant d'une bonne notoriété et d'une bonne commercialité, de sorte que l'indemnité principale devait être basée sur la valeur vénale du droit au bail.

La valeur du droit au bail naît de la différence entre la valeur locative de marché et le montant du loyer de renouvellement, laquelle différence est capitalisée selon un coefficient dépendant de l'intérêt de l'emplacement par rapport à l'activité exercée par le preneur.

Concernant la valeur locative de marché, la cour a retenu le prix unitaire de l'expert, soit 1 150 €/m²B.

Quant au montant du loyer de renouvellement, la cour a retenu le montant du loyer plafonné, à défaut de motif de déplafonnement.

Une contestation est née sur les modalités de calcul du loyer plafonné, le bailleur entendant prendre en compte le loyer « révisé du 4^e trimestre 2008 », soit à la date la plus proche du départ du preneur.

La cour rappelle toutefois que compte-tenu du fait que la clause de révision insérée au bail est « ambiguë quant à la soumission du bail à la procédure de révision légale ou à l'existence d'une clause d'échelle mobile, non reconnue par la société locataire et dont le bailleur ne justifie pas qu'elle ait été appliquée », le calcul du droit au bail doit s'effectuer à partir du montant acquitté en 2006, sans prise en compte de la clause insérée au bail de révision de loyer, soit la somme annuelle de 16 020 euros hors taxes et hors charges.

Quant au coefficient de situation, la cour retient un coefficient de 7.

On notera que, pendant la procédure d'éviction, le preneur a acquis le droit au bail d'autres locaux.

La cour d'appel de Paris aurait pu prendre en compte le prix d'acquisition de ce droit au bail dans le cadre de l'évaluation de l'indemnité principale d'éviction.

Toutefois, la cour a très logiquement considéré que « ne s'agissant pas d'un fonds d'une valeur équivalente à celui dont le locataire a été évincé », puisque les nouveaux locaux étaient situés dans une zone de moindre commercialité, le droit au bail devrait être calculé en fonction des seuls locaux litigieux dont le preneur est évincé.

Cette analyse paraît conforme à la pratique (CA Paris, 16^e ch. B, 15 oct. 1993 : Gaz. Pal. 13 oct. 1994, p. 30, obs. Jacquin A. - CA Paris, 5-3, 30 nov. 2011, n° 09/24855, SAS Verso's c/ C. O. Immobilier : Gaz. Pal. 30 juin 2012, p. 34, obs. Jacquin A.).

En effet, lorsqu'un locataire acquiert au cours d'une procédure d'éviction un nouveau bail, la notion de « locaux équivalents » revêt un caractère essentiel pour la détermination du préjudice financier subi par ce dernier.

Les juges s'appliquent à définir les critères les plus précis et pertinents afin d'approcher au mieux la valeur du préjudice réellement subi par un locataire évincé, sans pour autant pénaliser les bailleurs en raison de la prise à bail par les locataires de locaux non comparables (CA Lyon, 13 mars 2014, 1^{re} ch. civ. A, n° 11/06708 ; TGI Paris, 2 juin 2015, 18^e ch., 1^{re} sect., n° 12/10812).

Pour ce faire, les juridictions retiennent souvent les critères tenant à la situation des locaux, l'achalandage, l'adéquation entre la situation et l'activité exercée, le montant du nouveau loyer, la valeur du droit au bail acquis, la surface des nouveaux locaux pris à bail, la commercialité du nouveau secteur, etc.

Néanmoins, une telle approche basée sur des critères relativement subjectifs rend difficile l'appréciation *a priori* de la notion de « locaux équivalents » et laisse souvent perplexe.

C'est pourquoi rares sont les cas où deux locaux sont considérés par les juridictions comme « équivalents ».

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

- Frais de emploi : la cour d'appel de Paris aurait pu également prendre en compte les frais d'acquisition du bail des nouveaux locaux.

Toutefois, la cour en a décidé autrement en prenant en compte 10 % du montant de l'indemnité principale puisque les locaux n'ont pas été jugés comme « équivalents ».

- Trouble commercial : 1 336 €, correspondant à 15 jours de masse salariale, ce qui est conforme à la pratique

- Frais et honoraires juridiques et de publicité : 1 500 €

- Frais de déménagement : 650 € (les lieux étaient délaissés, mais garnis de divers cadres et meubles)

- Frais de réinstallation : 0 €, car « la société locataire évincée ne disposait d'aucun aménagement spécifique et que ceux-ci étaient en état d'usage et visiblement amortis ».

Soit une indemnité d'éviction totale de 88 802 €.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel de Paris a retenu un coefficient d'abattement de 10 % pour précarité, sur la valeur locative de renouvellement à compter du 1^{er} janvier 2003, conforme à la pratique, soit une somme annuelle de 15 930 euros HT et HC (sur la base d'un prix unitaire de renouvellement de 750 €/m²B).

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de ganterie, bonneterie, confection ^{345h4}

L'essentiel Locaux commerciaux en pied d'immeuble et, au 1^{er} étage, un appartement relié (transformé pour partie par le preneur en surface de vente), situés au 44 rue Saint-Antoine (75004 Paris)

Destination : « ganterie, bonneterie, confection pour hommes, femmes, enfants, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie »

Surface pondérée : 67,96 m²B

Indemnité principale : valeur vénale du droit au bail (supérieure à la valeur marchande du fonds de commerce)

Valeur locative de marché : 900 €/m²B (64 200 € arrondis par an hors taxes et hors charges)

Loyer de renouvellement : 500 €/m²B (35 700 € par an hors taxes et hors charges)

Coefficient de situation : 7,5

Soit une indemnité principale totale de 213 750 €

Indemnités accessoires

- Frais de remploi : 21 375 € (10 % de l'indemnité principale)

- Frais de réinstallation : 56 800 €

- Trouble commercial : 3 980 €

- Indemnités de licenciement : 4 759 €

Soit une indemnité d'éviction totale de 300 660 €

Indemnité d'occupation à compter du 1^{er} avril 2007 : 32 130 € par an hors taxes et hors charges (abattement de 10 % sur la valeur locative de marché au titre de la précarité)

CA Paris, 5-3, 28 nov. 2018, n° 17/03923, SARL Daniel c/ Consorts N., M^{me} Thauinat, prés., M^{mes} Gil, Baruel Naulleau, cons. ; M^e Woïrin, Belin, av.

Note

Après dix ans de procédure avec son bailleur qui avait rétracté son offre d'indemnité d'éviction, le preneur à bail de locaux situés au 44 rue Saint-Antoine à Paris (75004) s'était finalement vu reconnaître le droit de percevoir une indemnité d'éviction.

C'est dans ce contexte que la cour d'appel de Paris, dans l'arrêt commenté, devait fixer le montant de l'indemnité d'éviction à allouer au preneur et de l'indemnité d'occupation due par ce dernier à compter du 1^{er} avril 2007.

Dans cette affaire, le preneur exploitait son commerce dans deux locaux mitoyens reliés entre eux, sis aux 42 et 44 rue Saint-Antoine à Paris (75004), en vertu de deux baux distincts.

Le preneur avait restitué les clés des locaux du 44 rue Saint-Antoine à son bailleur le 31 mars 2011 et avait cédé son fonds de commerce portant sur les locaux du 42 rue Saint-Antoine le 20 décembre 2011.

Dans ces conditions, le bailleur considérait que le preneur, en rendant les clés des locaux du 44 rue Saint-Antoine, avait transféré son siège social, et donc son activité, au sein de sa boutique du 42 rue Saint-Antoine, de sorte qu'il n'avait subi aucun préjudice puisque le fonds de commerce existait encore.

Le preneur indiquait, quant à lui, qu'il avait perdu son fonds de commerce, celui-ci n'étant pas transférable au 42 rue Saint-Antoine dont les locaux « étaient de taille insuffisante ».

La cour d'appel a indiqué que « les bailleurs ne démontraient pas que l'activité n'était pas transférable sans perte importante de clientèle en raison de la surface de vente importante du 1^{er} étage et du fait que les réserves étaient situées au 44 ». En outre, elle a constaté que dans l'acte de cession du fonds portant sur le local du 42 rue Saint-Antoine, seul le bail de ce local (et non des deux locaux) avait été cédé.

En conséquence, la cour a considéré que « le preneur devait être indemnisé sur la base de la perte de son fonds de commerce » portant sur le local du 44 rue Saint-Antoine.

La motivation de la cour est parfaitement conforme aux dispositions de l'article L. 145-14 du Code de commerce instituant une présomption de perte de fonds de commerce, « sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Conformément à la jurisprudence constante, la cour d'appel de Paris a retenu la valeur la plus haute entre la valeur marchande du fonds de commerce et la valeur du droit au bail, cette dernière constituant la valeur « plancher » pour le preneur évincé (CA Paris, 5-3, 8 nov. 2017, n° 16/01315 : Gaz. Pal. 20 mars 2018, n° 316a1, p. 70, note Jacquin O. – CA Paris, 5-3, 15 mai 2013, n° 11/11090 : Administrer juill. 2013, p. 44 – CA Paris, 5-3, 22 mai 2013, n° 11/14682 : Administrer juill. 2013, p. 46).

Pour rappel, la valeur du droit au bail naît de la différence entre la valeur locative de marché et le montant du loyer de renouvellement, laquelle différence est capitalisée selon un coefficient dépendant de l'intérêt de l'emplacement par rapport à l'activité exercée par le preneur.

Il incombait donc à l'expert, dans le cadre de sa mission, de dire si le loyer de renouvellement aurait été plafonné ou déplafonné, dans l'hypothèse où le bail aurait été renouvelé.

En l'espèce, le preneur avait réalisé en 1991 (soit au cours du bail précédent) des travaux de changement d'affectation des locaux au 1^{er} étage précédemment à usage d'habitation, pour les transformer, en grande partie, en surface de vente sur 96 m² (sur 137 m²).

La cour, retenant l'avis de l'expert judiciaire, considérait que de tels travaux avaient à la fois modifié les caractéristiques des locaux au sens de l'article R. 145-3 du Code de commerce et amélioré les conditions d'exploitation du preneur au sens de l'article R. 145-8 du même code et qu'en conséquence, « les bailleurs auraient pu se prévaloir de ces travaux lors du second renouvellement en 2007 pour obtenir le déplafonnement. »

Il en résulte que si le bail avait été renouvelé, le loyer aurait été déplafonné, et donc fixé à la valeur locative tel que définie par l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Pour le reste, la cour d'appel a retenu l'avis de l'expert tant sur le prix unitaire de marché (900 €/m²B) que sur le prix unitaire du loyer de renouvellement (500 €/m²B) au 1^{er} avril 2007.

En outre, la cour a retenu la majoration de 5 % tant sur la valeur locative de marché que sur le loyer de renouvellement proposée par l'expert en raison de la communication entre les deux boutiques.

Quant au coefficient multiplicateur, la cour a retenu un coefficient de 7,5 qui paraît conforme à la pratique pour ce type d'artère accueillant une commercialité fournie tant d'enseignes nationales que de commerces de proximité.

Il paraît utile de préciser que pour la détermination de la valeur marchande du fonds de commerce, basée sur la méthode des « usages professionnels », c'est-à-dire en fonction du chiffre d'affaires moyen des locaux litigieux, l'expert a procédé à une « proratisation » du chiffre d'affaires en fonction de la surface pondérée des locaux du 44 rue Saint-Antoine par rapport à la surface pondérée totale des locaux du 42 et du 44 rue Saint-Antoine, compte tenu de l'absence de ventilation établie par le preneur.

Cette méthode est fréquemment utilisée par les experts et lorsqu'un fonds de commerce est exploité sur deux locaux mitoyens au titre de deux baux distincts, dès lors que les locaux sont divisibles (CA Paris, 5-3, 8 nov. 2017, n° 16/01315 : Gaz. Pal. 20 mars 2018, n° 316a1, p. 70, note Jacquin O.).

Enfin, la cour a écarté la méthode de l'expert judiciaire consistant à pondérer les chiffres d'affaires, méthode généralement utilisée en cas de fluctuation du chiffre d'affaires sur les trois années prises en compte pour la détermination de la valeur marchande du fonds de commerce (v. Colomer P., « Les fonds de commerce d'équipement de la personne », Gaz. Pal. 17 juill. 2010, n° 12373, p. 25).

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

- Frais de remploi : 10 % de l'indemnité principale (conforme aux usages)

- Frais de réinstallation : 56 800 €, soit 835,79 €/m²B

Cette somme paraît importante compte-tenu du fait que la cour indique que « les surfaces accessibles à la clientèle sont en bon état général, le bureau et les réserves sont en état médiocre, la distribution du local est particulière avec une faible surface au rez-de-chaussée ».

- Trouble commercial : 3 980 €

- Indemnités de licenciement : 4 759 €

Soit une indemnité totale de 300 664 €, arrondi à 300 660 €.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour a retenu un coefficient d'abattement de 10 % pour précarité, sur la valeur locative de renouvellement à compter du 1^{er} avril 2007, conforme à la pratique.