

L'INDEMNITE D'EVICION

SOMMAIRE

I/ Champ d'application du Statut – Article L.145-1 du Code de commerce

Focus sur la qualification des activités exercées en configuration atypique

- 1- Nécessité d'un local déterminé
- 2- Nécessité d'une clientèle propre et régulière même si elle n'est pas prépondérante
- 3- Nécessité d'une autonomie de gestion c'est-à-dire une absence de contraintes incompatibles avec le libre exercice d'une activité commerciale.

II/ Le droit à l'indemnité d'éviction – Article L.145-14 du Code de commerce

Zoom sur :

- 2.1. La date d'appréciation du droit à l'indemnité
- 2.2. La date d'appréciation de la consistance du fonds
- 2.3. Créancier / Débiteur de l'indemnité d'éviction
 - En cas de location-gérance
 - En cas de cession du fonds après refus de renouvellement
 - En cas de vente de l'immeuble

III/ Détermination de l'indemnité d'éviction

- 3.1. Fonds non transférable - Perte du Fonds - Indemnité de remplacement
 - 3.1.1. Modes de détermination
 - a/ Indemnité principale
 - b/ Indemnités accessoires
 - 3.1.2. Prise en compte du Chiffres d'affaires HT ou TTC ?
- 3.2. Activités transférables – Indemnité de déplacement
 - 3.2.1. Indemnité principale
 - 3.2.2. Modalités de détermination de la VDB
 - 1/ Détermination de la valeur locative de marché
 - 2/ Détermination de la valeur locative de renouvellement (plafonnée ou déplafonnée)

3/ Détermination du coefficient de situation

3.2.3. Indemnités accessoires

3.2.4. Indemnisation du Gain Pinel ?

3.3. Cas particuliers et incidences

1/ Offre d'un local de remplacement pour une indemnisation moindre (Art. L145-18)

2/ Transfert de l'activité en cours de procédure : droit à une indemnité de transfert équivalent à la valeur du droit au bail

3/ Fonds en location-gérance

4/ Comptabilité non fiable ou incomplète en cas de perte de fonds

5/ Fonds unique exploité dans des locaux distincts appartenant à des bailleurs différents

IV/ L'indemnité d'occupation et la restitution des locaux – Article L.145-28 du Code de commerce

4.1. L'indemnité d'occupation

** Focus sur l'abattement pour précarité*

4.2. Conditions de la restitution des lieux (délai de 3 mois)

4.3. Sanctions en cas de non remise effective des clés

V/ Le droit de repentir – Article L.145-58 du Code de commerce

5.1. Les conditions de validité de l'exercice du droit de repentir

5.2. Conséquences (caractère irrévocable et prise en charge des frais)

I / Champ d'application du statut des baux commerciaux (Article L.145-1 du Code de co)

Focus sur la qualification des activités exercées en configuration atypique (ex : commerces intégrés dans les hôtels, galeries marchandes, cas des franchise ou concession de gestion, des commerces ambulants et satellites, simple surface d'exploitation)

3 critères doivent être réunis pour bénéficier du statut :

1 - Nécessité d'un local déterminé

- Exigence de stabilité et permanence :
 - Arrêt Minit France Civ.3^{ème} 5 février 2003 (n°01-16672)
 - Arrêt Hôtel Grand Case Beach Club Management 19 janvier 2005 (n°03-15283)
 - Arrêt Manèges de SEMA Civ.3^{ème} 20/03/2014 statuant sur une QPC rappelle ce critère.
- Absence de nécessité d'un local clos et couvert (nouveau) :
 - Arrêt Manèges de SEMA Civ.3^{ème} 20/03/2014 statuant sur une QPC.
L'application du statut n'est pas soumise à l'exigence d'un local clos et couvert.
 - Arrêt Manèges de SEMA Civ.3^{ème} 15/10/2014 : application du statut pour un espace ouvert pris sur les parties communes d'un centre commercial.
- Application du statut aux surfaces d'exploitation (nouveau) :
 - Arrêt Manèges de SEMA Civ.3^{ème} 20/03/2014 statuant sur une QPC.
Une simple surface d'exploitation peut bénéficier du statut si l'emplacement concédé est stable et permanent.

2 - Nécessité d'une clientèle propre même si elle n'est pas prépondérante.

- Arrêt Trévisan Civ.3^{ème} 27 mars 2002 (n°00-20732) : confirme CA qui avait fait droit à la demande de bénéfice du statut pour un franchisé.
- Arrêt Commune d'Orcières Civ.3^{ème} 19 mars 2003 (n°01-17.679) : idem pour un commerce de vente de sandwich en haut de remontées mécaniques.
- Arrêt Hôtel Grand Case Beach Club Management 19 janvier 2005 (n°03-15283) : idem pour une boutique dans un hôtel.

3 - Nécessité d'une autonomie de gestion soit l'absence de contraintes incompatibles avec le libre exercice d'une activité commerciale.

- Arrêt Civ.3^{ème} 01/10/2003 (n°02-11239) : confirme arrêt de CA rejetant l'application du statut pour un stand de crêpes alimenté par le café exploité par le preneur (en eau, électricité, en matériel et ingrédients) et ce, bien que le stand bénéficiait d'une clientèle autre que celle issue du café.
- Arrêt Elsie Restauration Civ.3^{ème} 05/09/2012 n°11-14.961 : idem pour un restaurant intégré dans un hôtel dépendant des conditions d'exploitation de l'hôtel (concession de gestion).
- Civ.3^{ème} 23/06/2016 n°14-26.003 : idem pour une pâtisserie ambulante exploitant sur le parking d'un hypermarché (pas d'accès libre au boîtier de raccordement électrique ; bouteilles de gaz entreposés dans le magasin).

II / Le droit à l'indemnité d'éviction (article L.145-14 du Code de co.)

Déf. : somme indemnitaire versée par le bailleur au preneur en réparation du préjudice causé par le refus de renouvellement.

Zoom sur :

2.1. Sur la date d'appréciation du droit à l'indemnité

A la date d'effet du congé - **Arrêt de principe Civ.3^{ème} 14/11/1968 (n°91-16.455)**

2.2. Sur la date d'appréciation de la consistance du fonds

Principe : à la date d'effet du congé - **Arrêt de principe Com. 05/01/1967**, sauf disparition du fonds survenue après la date d'effet.

Tempérament : Prise en compte des transformations du fonds intervenues depuis la date d'effet du refus de renouvellement dès lors qu'elles sont : autorisées par le bail (1), non frauduleuses (2) et apportent une plus-value au fond (3) - **Civ.3^{ème} 16/03/1988 (n°86-18.636)** ; **Civ.3^{ème} 21/11/1990 (n°89-15.526)** : **cas de fraude**

+ JPD sur l'absence de prise en compte du chiffre d'affaires réalisé à partir d'activités non autorisées par le bail : **Civ.3^{ème} 9/04/2013 (n°12-13.622)** ; **CA Pau 27/09/2012 (n°11/01935)**

2.3. Créancier / Débiteur de l'indemnité d'éviction

- **En cas de location-gérance** : pas d'IE pour le locataire-gérant (location-gérance = simple mode d'exploitation du fonds). Seul le propriétaire du fonds à la date d'effet du congé peut prétendre à l'IE - **Arrêt de cassation Civ.3^{ème} 26/09/2001 (n°00-11652)**.
- **En cas de cession du fonds après refus de renouvellement** : le cessionnaire devient créancier de l'indemnité d'éviction - **Civ.3^{ème} 02/06/1982 (n°80-16401)**.
- **En cas de vente de l'immeuble** : la vente de l'immeuble après congé ne décharge pas le bailleur cédant de son obligation de payer au preneur l'indemnité d'éviction – **Arrêt de principe Civ.3^{ème} 25 avril 1968** : JCP G 1968, 4, 93 ; Gaz.Pal. 1968, 2, p.272 ; **Civ.3^{ème} 10/12/1997** : AJDI oct. 1998, p.842 ; **CA Versailles, 12^e ch 26/03/2013 (n°11/07167)**.

III / Détermination du montant de l'indemnité d'éviction

Date d'appréciation : à la date la plus proche du départ effectif du locataire.

3.1. Fonds non transférable - Perte du Fonds - Indemnité de remplacement

3.1.1. Modes de détermination

a/ Indemnité principale :

Le principe : Indemnité d'éviction principale = valeur marchande du fonds de commerce (VMFC) ou valeur du droit au bail si elle est plus élevée que la VMFC. (Civ. 16/12/1997, Administrer avril 1998 p.39).

Plusieurs méthodes d'évaluation pour le calcul de la VMFC + Application éventuelle de pondération ou abattement.

Méthode traditionnelle (en fonction des usages (méthode des usages professionnels) : la moyenne du C.A. des 3 derniers exercices à laquelle on applique un coefficient conforme aux usages de la profession déterminé selon, notamment, la qualité de l'emplacement et l'état du local (CF. Tableau des coefficients Ed. Francis Lefebvre).

b/ Indemnités accessoires :

= Indemnité de remploi (droits de mutation, frais d'acte, commission), Perte sur stocks, Indemnité de déménagement, Trouble commercial, Frais de licenciement, Frais de réinstallation.

Zoom sur :

- **Frais de réinstallation** : Auparavant, il ne pouvait y avoir double indemnisation considérant que les frais de réinstallation étaient déjà compris dans l'indemnité d'éviction principale.

Revirement avec Arrêt Monoprix Civ.3^{ème} 21 mars 2007 – Arrêt Sté Etoile François 1^{er} c/ Chez Clément CA Paris 24 février 2010 (abattement de 40% pour amortissement) – Jgt Les Opticiens du Faubourg St Honoré c/ Hammerson Fbg St Honoré TGI Paris du 25 octobre 2011 – Jgt Sté Restaurant des ministères TGI Paris du 1^{er} décembre 2011. Semble néanmoins se limiter aux fonds de commerce de chaîne conceptuel.

- **L'indemnité de licenciement (sur justificatifs)** : seules sont remboursées les indemnités résultant de l'éviction, ce qui exclut : les indemnités de congés payés, l'indemnité de préavis et CA Paris, ch. 5.3, 2 mars 2016, n° 14-03953.
- **Imposition pour plus-value** : JPD : pas de remboursement de l'imposition découlant des plus-values consécutives au paiement de l'indemnité d'éviction (Civ. 25/11/1992, Loyers et copr. 1993, com.101 ; Civ. 15/06/1994, Loyers et copr.1995, comm.65). Débats doctrinaux.

3.1.2. Sur la prise en compte ou non de la TVA pour le Chiffre d'affaires

*Pour une prise en compte des chiffres d'affaires HT : *TGI Nanterre, 7e ch. B, 2 déc. 2008 : AJDI 2009, p. 809. – CA Paris, 16e ch. A, 11 mars 2009 : AJDI 2009, p. 908. – TGI Nanterre, 7e ch., 1er avr. 2008 : AJDI 2009, p. 828 ; Cass. 3e civ., 17 déc. 2003, SARL Jayet c/ SCI des Feux.*

*Pour une prise en compte des chiffres d'affaires TTC : *CA Paris, 16e ch. A, 4 févr. 2009 : Administrer mai 2009, p. 38, obs. A. Guillemain. – CA Paris, 16e ch. A, 29 avr. 2009 : AJDI 2009, p. 908. – CA Paris, 16e ch. A, 6 mai 2009 : AJDI 2009, p. 907.– CA Paris, Pôle 5, ch. 3, 30 juin 2010, qui a opté pour un chiffre d'affaires TTC, en réformant la décision de première instance qui, suivant l'expert, avait retenu un chiffre d'affaires HT : Administrer oct. 2010, p. 53, obs. M. L. Sainturat, Arrêt **TARB INVEST 3C/ FLORENTINE** Cour d'appel, Pau, 2e chambre, 1re section, 8 Novembre 2012 – n° 11/03561.*

* **Position Cour de cassation qui fait désormais autorité : l'incidence de la TVA doit être retenue dès l'instant où les usages de la branche d'activité la retiennent habituellement dans le cadre des cessions de fonds – Civ.3^{ème} 05/02/2014 (n°13-10174).**

3.2. Activités transférables – Indemnité de déplacement

3.2.1. Indemnité principale

* Présomption : perte du fonds. Charge de la preuve : le Bailleur doit prouver qu'il y a transfert.

Le principe : Indemnité principale = valeur du fonds sauf exception : fonds transférable, fonds déficitaire, valeur du droit au bail (VDB) supérieure à la valeur du fonds de commerce.

3.2.2. Modalités de détermination de la VDB

Méthode du différentiel de loyers. $VDB = \text{Valeur de marché} - \text{valeur du loyer renouvelé} \times \text{coefficient de situation}$.

Si VDB est supérieure à la VMFC, elle est plafonnée à la VMFC – *Civ.3^{ème} 16/12/1997, Administrer avril 1998 p.39 – CA de Paris 2/04/1996, Administrer 1996 p.27.*

1/ Détermination de la valeur locative de marché

2/ Détermination de la valeur locative de renouvellement (plafonnée ou déplafonnée)

3/ Détermination du coefficient de situation (CF : Table)

3.2.3. Indemnités accessoires

= Indemnité de emploi (droits de mutation, frais d'acte, commission), Trouble commercial, Frais de déménagement, Frais de réinstallation, Perte de clientèle, Frais de publicité et juridiques.

3.2.4. Indemnisation du gain Pinel ?

Le Flou de l'indemnisation des avantages Pinel

3.3. Cas particuliers et incidences

1/ Cas de l'offre d'un local de remplacement pour une indemnisation moindre (Art. L.145-18)

L'article L. 145-18, alinéa 3, du Code de co. permet au bailleur de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction (principale), en offrant au locataire un *"local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent"*.

L'indemnité sera alors limitée à une indemnité de transfert (indemnité compensatrice de la privation de jouissance temporaire et la moins-value du fonds, outre le remboursement des frais de déménagement et emménagement, tels que prévus par L 145-18 al.4).

Conditions :

- un local de remplacement existant au moment du congé - [Cass. 3e civ., 14 janv. 2016 \(n° 14-19.092\)](#).
- Offre précise figurant dans le congé ou la réponse refus - [TGI Paris 25/01/1969 \(Gaz. Pal. 1969, 2, p.80\)](#) ; [Civ.3^{ème} 7/12/1977 \(n°76.12080, Bull civ III n°430, Rev Loy. 1978 p.95\)](#).

En cas de refus de l'offre par le locataire, les juges exercent un contrôle sur le caractère satisfaisant ou non de l'offre – Si le refus n'était pas justifié, l'indemnisation sera limitée - [Arrêt Domofrance c/ Sté Nathaniel Civ.3^{ème} 13 mars 2002](#).

2/ Incidence d'un transfert de l'activité en cours de procédure : droit à une indemnité de transfert équivalent à la valeur du droit au bail

[CA de TOULOUSE du 17/03/2010 \(CREDIT LYONNAIS C/ SPIIC, n°08/03889\)](#) - [CA de LYON du 13/03/2014 \(MANBOW C/ ROBERTY, n°11/06708\)](#) - [Jugement TGI Paris du 02/06/2015 \(MANBOW C/ COREVA, n°12/10812\)](#)

3/ Incidence d'un fonds en location-gérance

Méthode du Chiffre d'Affaires ou par capitalisation de la redevance - [CA Paris du 07/02/2008 \(n°07/13125\)](#) ; [CA Paris du 13/09/2000 \(n°1995/00625\)](#).

Si méthode du chiffre d'affaires, prise en compte de l'apport de clientèle du locataire-gérant et pas d'indemnisation du preneur pour trouble commercial ([CA Paris 13 septembre 2000, Rev.loy.2000, p 525, note J Remy](#) ; [CA de PAU du 8/11/2012 ; 11/03561](#)).

4/ Incidence d'une comptabilité non fiable ou incomplète en cas de perte de fonds

La valeur marchande du fonds de commerce se limitera à la valeur du droit au bail - [CA Paris 31/10/2012 \(n°10/24553\)](#) ; [CA de Paris 16/02/2011 \(n°09/15190\)](#).

5/ Incidence en cas d'emprise de baux distincts constituant un fonds unique

Le congé d'un seul des baux entraîne l'indemnisation de la perte globale du fonds dès lors que les locaux forment un tout indivisible. [CA de LYON du 13/03/2014 \(MANBOW C/ ROBERTY, n°11/06708\)](#)

IV/ L'indemnité d'occupation (Article L.145-28 du Code de co) et la restitution des locaux (Article L.145-29 du Code de co.)

4.1. L'indemnité d'occupation

L.145-28 al.1 : « *Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a **droit au maintien dans les lieux** aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, **compte tenu de tous éléments d'appréciation***. [...]. »*

** Focus sur l'abattement pour précarité :*

- *Le principe* : -10% la fixation de l'I.O. en raison de la durée de la procédure.

- *Exception* : cas spécifiques. Attitude dilatoire du Bailleur. Appréciation in concreto.

L'abattement peut monter de 15 à 40% en présence de facteurs aggravants la précarité du preneur et notamment lorsque la procédure se trouve allongée du fait du bailleur par la contestation initiale du bailleur du droit à l'indemnité d'éviction qui se révélerait non fondée et abusive. Exemples : **Civ.3^{ème} 4/01/2012 (n°10-27752)** : 30% (aggravé par le grand âge du preneur) ; **CA de Paris du 14/11/2012 (n°11/03513)** : 30% (aggravé par l'existence d'un logement, 10 ans de procédure) ; **CA de Paris du 12/12/2012 (n°11/12887)** : 25% (congé sans offre d'IE, non fondé, sommation irrégulière) ; **CA de Paris du 10/04/2013 (n°08/24088)** : 20% ; **CA de Paris du 16/03/2016 (n°14/03758)** : 15%.

Cas des Ecoles et Hôtels.

4.2. Conditions de la restitution des lieux (délai de 3 mois)

L.145-29 : « *En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité ou à défaut par simple ordonnance sur requête.*

L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives. »

4.3. Sanctions en cas de non remise effective des clés

L.145-30 : « *En cas de non-remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retient 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restitue cette retenue au bailleur sur sa seule quittance. [...]. »*

Pénalité encourue de plein droit. Application restrictive du texte : nécessité de recourir à un séquestre pour que la retenue de 1% s'applique.

V/ Le droit de repentir – Article L.145-58 du Code de co.

« Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. »

5.1. Les conditions de validité de l'exercice du droit de repentir

- Délai et forme : Délai de 15 jours à compter de la date à laquelle la fixation du montant est passée en force de chose jugée (et non la reconnaissance du droit à l'indemnité d'éviction). Exigence d'une volonté non équivoque peu importe la forme.
- Conditions alternatives et non cumulatives (Civ.3^{ème} 18/07/2000 n°99-10.791)

1- le locataire doit être encore dans les lieux (Civ.3^{ème} 7 avril 2016, n° 15-13108)

2- ou s'il n'est plus dans les lieux, il ne doit pas avoir réinstallé son fonds évincé (location ou acquisition d'autres locaux). La réinstallation ne fera échec au droit de repentir que si le preneur prouve :

- Que l'acte de location ou d'acquisition à date certaine et est antérieure à la date du repentir. Acte ferme et définitif (pas de promesse, ni d'acte sous conditions suspensives qui ne seraient pas levées à la date du repentir). Le titulaire du bail ou bénéficiaire de la cession doit être la même personne morale - *CA de METZ, 1^{re} ch., 12 sept. 2013, n°11/03760 et 13/00430, Sté La Trattoria c/ Sté Valenza : JurisData n°2013-020615.*
- Le « processus irréversible » de son départ des lieux » (Civ.3^{ème} 1/10/2014, n°13-17114 : liquidation stock, licenciement, signature d'actes etc...), lequel ne doit pas constituer une « hâte anormale ».
- La véritable réinstallation de son fonds. Pas une expansion ou diversification ou complément de son activité (CA Montpellier 21/10/2008)

5.2. Conséquences (caractère irrévocable et prise en charge des frais)

- Caractère irrévocable : article L.145-59 du Code de commerce.
Le repentir est irrévocable et ne peut être conditionnel. *Cass.com. 9 mars 1965 (n°60-11-475) ; Civ.3^{ème} 9 mars 2011(n°10-10.409)*
- Le bailleur qui exerce son droit de repentir doit supporter tous les frais de l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction. *Arrêt de cassation Civ.3^{ème}, 31 mars 2016, n° 14-28386 ; CA d'Aix-en Provence du 10 mai 2016 n°15-04604* (honoraires de l'avocat).