



JACQUIN MARUANI  
AVOCATS

*Gazette du Palais - juin 2021*

## **CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE DE FIXATION DES INDEMNITES D'EVICITION**

---

Dans la présente chronique, il sera étudié trois arrêts de cours d'appel aux termes desquels ont été fixées des indemnités d'éviction portant successivement sur un hôtel meublé, un bar exploité en location-gérance et un snack.

### **I – VALEURS DE FONDS DE COMMERCE**

#### **Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un hôtel à Cannes (06)**

L'essentiel : Locaux situés 10 rue Jean Jaurès à Cannes (06)

**Indemnité principale** : 63 465 € (perte du fonds de commerce) – soit 500 fois la recette journalière

#### **Indemnités accessoires :**

Pour le preneur :

- Trouble d'exploitation : 1 900 €
- Frais de réinstallation : pour mémoire
- Frais de licenciement : pour mémoire
- Frais de déménagement : 2 500 €
- Frais de publicité et de double frais : 15 000 €

Pour le bailleur :

- Frais de remise en état : 0 €

**CA Aix en Provence, ch. 1-7, 22 avril 2021, n° 17/10235**, SARL Hôtel Albatros c/ SCI Julien, M. Benhamou, prés., M<sup>mes</sup> Mendoza et Deparisi, cons., M<sup>me</sup> Barbe, greffière ; M<sup>es</sup> Musacchia, Desombre, av.

## 1) Sur l'indemnité principale

Dans cette affaire, un preneur exploitait un hôtel de 8 chambres dans le centre-ville de Cannes, à proximité de la gare mais au premier étage d'un immeuble sur cour, et donc en retrait de la rue principale.

À la suite d'un congé délivré par le bailleur, comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, un expert avait été désigné par jugement du 28 juin 2011 aux fins de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction dont le preneur se trouvait créancier.

Pour ce faire, l'expert s'est appuyé sur la méthode qui consiste à « rechercher la valeur de ce fonds comme s'il devait être vendu, selon les usages de la profession considérée, en tenant compte d'un pourcentage annuel du chiffre d'affaires ».

Après avoir constaté que les valeurs de fonds en matière de commerces d'hôtel meublé s'établissaient « à hauteur de 250 à 900 fois la recette journalière, et qu'une année de chiffre d'affaires représentait 300 recettes journalières », l'expert a retenu un coefficient de 500 fois la recette journalière, compte-tenu, d'une part, de la situation de l'établissement décrite ci-avant, qui le rendait moins visible qu'un hôtel directement accessible depuis la rue, mais aussi, d'autre part, du mauvais état d'entretien de l'hôtel du fait du preneur.

Le chiffre d'affaires annuel de l'hôtel s'élevant à la somme de 38 080 €, le montant de l'indemnité d'éviction principale s'élève donc à 63 465 € ( $38\,080\text{ €} \times 300 : 500$ ).

## 2) Sur les indemnités accessoires

**Frais de emploi** : 6 346 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale

**Trouble d'exploitation (ou trouble commercial)** : 1 900 €, représentant 5 % du chiffre d'affaires et correspondant au préjudice subi par le locataire du fait de la gestion de l'éviction, imposant un « arrêt de l'exploitation ».

La cour d'appel rappelle que « d'autres méthodes peuvent être utilisées, notamment par une évaluation à 3 mois du résultat d'exploitation, dotations aux amortissements incluses ».

**Frais de déménagement** : 2 500 €

**Frais de licenciement et de réinstallation** : le preneur ne fournit aucun devis ni aucun justificatif à cet égard.

## 3) Sur l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est le montant du « loyer » dû par le preneur qui continue à jouir des locaux au-delà de la date d'effet du congé délivré par le bailleur.

Ce « droit au maintien » résulte de dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce.

Le montant de cette indemnité d'occupation se calcule selon les paramètres de l'article L. 145-33 du Code de commerce, auquel renvoie l'article L. 145-28 du code susvisé.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans l'arrêt étudié, rappelle que pendant cette période de droit au maintien, « les dispositions du Code civil qui ne sont pas contraires au statut des baux commerciaux s'appliquent, à défaut de clauses contraires stipulées au bail ».

Le preneur critiquait le montant retenu par l'expert, car il considérait que le bailleur avait violé des dispositions du bail relatives à la délivrance des locaux loués.

La cour rappelle à juste titre que :

- aux termes du bail, le preneur s'est engagé à tenir en bon état de réparations locatives les lieux loués et à « les rendre en bon état à l'expiration du bail » ;
- le preneur s'est également engagé à « exécuter toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, sans exception, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil » ;
- « aucune clause du bail ne mettait à la charge du preneur les conséquences de la vétusté, celles-ci incombant au bailleur en application des dispositions supplétives de l'article 1730 du Code civil » ;
- il est vrai que le bailleur n'avait pas livré au preneur des locaux aux normes de sécurité incendie ;
- toutefois, l'hôtel n'était pas entretenu comme il aurait dû l'être si le preneur s'était comporté comme un professionnel ;
- ainsi, le montant de l'indemnité d'occupation ne peut être utilement critiqué par le preneur, au motif que : ce dernier « ne peut tirer argument de la violation par le bailleur de ses obligations pour diminuer le montant de l'indemnité d'occupation à laquelle il est tenu. »

#### **4) Sur l'indemnité de remise en état**

Dès lors que le preneur n'a pas restitué les locaux en « bon état », conformément à ses obligations contractuelles, les premiers juges l'avaient condamné au paiement de la somme de 20 000 € TTC au titre de la remise en état.

Toutefois, la cour d'appel infirme le jugement entrepris et constate que « le preneur est toujours dans les lieux, et ce n'est qu'à son départ que le bailleur pourra, le cas échéant, solliciter, après un état des lieux de sortie, une remise en état de ces derniers ».

## **II – VALEUR DE DROIT AU BAIL**

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un bar à Aubigny-sur-Nère (18)

L'essentiel : Locaux situés 23 rue du Prieuré à Aubigny-sur-Nère (18)

**Indemnité principale** : 12 900 € (valeur de droit au bail)

**Indemnités accessoires** : 43 632 € se décomposant comme suit :

- Frais de emploi : 0 €
- Trouble commercial : 0 €
- Frais de déménagement et administratifs : 250 €
- Frais de réfections diverses : 500 €

**Indemnité d'occupation** : 2 580,52 € pour la période comprise entre le 25 septembre 2016 et le 30 janvier 2017

CA Bourges, ch. civ., 1<sup>er</sup> avril 2021, n° 20/00110, Consorts C. c/ Commune d'Aubigny-sur-Nère, M. Perinetti, prés., M<sup>me</sup> Ciabrini, cons. ; M<sup>e</sup> Chamiot-Clerc, SCP Sorel, av.

### **1) Sur l'indemnité principale**

Dans cette affaire, la commune d'Aubigny-sur-Nère était propriétaire des murs d'un bar. À la suite d'une décision du conseil municipal, la ville a délivré au preneur un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction pour le 25 septembre 2016, afin de réaliser des travaux d'isolation et d'accessibilité sur le bâtiment hébergeant les locaux.

Le preneur avait donné son fonds en location-gérance à un tiers qui avait mis un terme au contrat et avait libéré les locaux le 31 août 2015, soit avant la date d'effet du congé, du fait de redevances trop élevées.

Le preneur se retrouvait donc, à la date d'effet du congé qui lui avait été délivré, avec des locaux libres de toute occupation.

Dans le cadre de l'expertise qui avait été ordonnée, l'expert judiciaire indiquait que : « dans le cadre de la détermination du préjudice à partir de la valeur marchande du fonds, qui pourrait théoriquement être envisagé sous l'aspect du manque à gagner du fait de la privation du versement des redevances par le locataire-gérant, dès lors que ce fonds de commerce ne constituait pas pour son propriétaire un instrument de travail, mais exclusivement un placement financier, [le locataire-gérant] a néanmoins estimé cette méthode difficile à appliquer au cas d'espèce et techniquement impossible à retenir du fait de l'inadaptation d'un montant de redevance élevé au regard du chiffre d'affaires (faible et décroissant en 2013 et 2014 jusqu'au dernier, négatif en 2015), venant ainsi priver l'exploitation par le locataire-gérant de toute rentabilité, la pérennité du fonds s'en trouvant dès lors compromise ».

La cour d'appel a suivi le raisonnement de l'expert qui a exclu la méthode d'évaluation de la valeur du fonds par capitalisation de la redevance de location-gérance.

Par conséquent, la cour d'appel a considéré que « l'arrêt de l'exploitation du fonds de commerce du bar Atomic est étranger à la décision ultérieure de la commune d'Aubigny-sur-Nère de procéder à d'importants travaux dans son bien immobilier », et qu'ainsi, il convenait de « fixer la valeur du fonds en cause à celle du droit au bail, évaluée par l'expert judiciaire à hauteur de 12 900 € ».

Cette motivation nous paraît logique et est intéressante en ce qu'elle explique le calcul de l'indemnité principale d'éviction d'un local dont le fonds avait disparu à la date d'effet du congé comportant refus de renouvellement.

## 2) Sur les indemnités accessoires

**Frais de emploi :** la cour considère que « de tels frais n'ont pas vocation à être versés au preneur, supposés couvrir les frais et droits de mutation à régler pour l'acquisition d'un fonds ou d'un droit au bail ».

**Trouble commercial :** là aussi, la cour d'appel n'a pas retenu de tels frais, lesquels sont « supposés réparer le préjudice résultant de l'interruption d'activité durant le déménagement et la réinstallation, ou à défaut, de l'arrêt de l'exploitation », dès lors que le départ du preneur des locaux était indépendant (puisqu'antérieur) du congé délivré par le bailleur.

**Frais de déménagement et frais administratifs :** 250 €

**Réfections diverses :** 500 €

## 3) Sur l'indemnité d'occupation

La remise des clefs par le preneur n'a eu lieu que le 30 janvier 2017, alors même qu'aucune activité n'était exercée dans les locaux depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

La cour explique que l'indemnité d'occupation « prend effet en même temps que commence le maintien dans les lieux, soit à la date d'expiration du bail, et qu'elle est déterminée sur la base de la valeur locative par référence aux articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce. »

Elle a également précisé que « le pourcentage de précarité appliqué en principe aux fins de compenser la situation pénalisante d'une exploitation poursuivie sous le coup d'une éviction n'avait pas à être appliqué en l'espèce, eu égard à l'arrêt de l'activité du fonds antérieurement à la date d'effet du congé. »

Ainsi, la cour a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 2 580,52 € pour la période comprise entre le 25 septembre 2016 et le 30 janvier 2017.

## **Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur une activité de snack, petite restauration rapide, à Marseillan Plage (34)**

L'essentiel : Locaux situés 17 rue des commerces à Marseillan Plage (34)

**Indemnité principale :** 64 584 € (valeur de droit au bail)

### **Indemnités accessoires :**

- Frais de emploi : 2 500 € TTC
- Indemnisation au titre du matériel, du mobilier, des objets et des denrées endommagés ou perdus : 3 000 € HT
- Indemnisation au titre du paiement d'un panneau publicitaire : 1 000 € HT
- Indemnisation au titre de la perte d'une terrasse en bois : 500 € HT
- Indemnisation au titre de l'aménagement des locaux : 1 500 € HT
- Frais de location d'un box pour entreposer le matériel et le mobilier : 558,04 € TTC

### **1) Sur l'indemnité principale**

Dans cette affaire, la société locataire, prise en la personne de sa gérante, avait, en cours de procédure judiciaire de fixation de l'indemnité d'éviction, racheté un fonds de commerce dans la même rue, avec le compagnon de la gérante.

Le bailleur considérait alors que le preneur avait transféré son fonds de commerce, et qu'ainsi, l'indemnité d'éviction devait correspondre à une indemnité de transfert (basée sur la valeur vénale du droit au bail).

La cour d'appel, après avoir analysé la réalité des faits et les documents qui lui étaient soumis (Kbis, statuts, commentaires et avis sur internet des clients, carte des plats, modes de consommation), considérait que l'indemnité d'éviction devait correspondre à une indemnité de remplacement (basée sur la valeur marchande du fonds de commerce), s'agissant de « deux entités juridiques distinctes quant à la forme et à l'activité exercée ».

En effet, l'activité exercée par le preneur dans les locaux objet de l'éviction était une activité de snack, petite restauration rapide à emporter, alors que dans les nouveaux locaux, l'activité qui y était exercée correspondait à de la restauration traditionnelle.

Quant au calcul de l'indemnité d'éviction, la cour rappelle « qu'il est constant que pour la fixation de l'indemnité par référence à la valeur du fonds, aucune méthode d'évaluation ne s'impose à titre exclusif et qu'aucun mode de calcul n'est prescrit par la loi, la seule directive donnée étant de se référer aux usages de la profession.

Par ailleurs, en l'absence de prescription légale relative à une méthode particulière, c'est au juge qu'il appartient souverainement de fixer le montant de l'indemnité d'éviction sans toutefois pouvoir raisonner de manière forfaitaire. » Ce principe étant rappelé, la cour d'appel a retenu un coefficient de 100 % du chiffre d'affaires pour le calcul de l'indemnité principale d'éviction basée sur la valeur marchande du fonds, compte-tenu de « la situation du local, l'état du local, la fréquentation ».

L'indemnité principale d'éviction ressort ainsi à la somme de 47 356 € ; le droit au bail s'élève, quant à lui, à la somme de 64 584 €.

Pour déterminer ce montant, la cour d'appel a utilisé la méthode du différentiel de loyer entre « le loyer applicable au 1<sup>er</sup> octobre 2010 au nouveau locataire » dans les locaux litigieux, suivant bail communiqué par le bailleur, et « le loyer appliqué au locataire évincé », lequel différentiel est « capitalisé par le nombre de mois restant à courir jusqu'au terme du bail commercial », soit 72 mois (6 ans).

Le coefficient retenu par la cour est donc de 6.

On s'étonnera sur deux points :

- le premier est la prise en compte, par la cour, du seul loyer acquitté pour le nouveau locataire dans les locaux litigieux, alors qu'elle aurait dû fixer le montant de la valeur locative de marché des locaux en recherchant la cohérence du prix indiqué dans le bail au regard des autres références locatives de marché du secteur ;

- la seconde remarque concerne le coefficient retenu par la cour en fonction de la durée du bail restant à courir, alors que le coefficient doit dépendre en principe de l'adéquation de la situation des locaux avec l'activité qui y est exercée (Gaz. Pal., 12 novembre 2019, n°39, note O. Jacquin p.68).

Enfin, la valeur de droit au bail constituant la « valeur plancher » et la valeur marchande du fonds étant inférieure à celle-ci, la cour d'appel a ainsi retenu la valeur du droit au bail comme indemnité principale d'éviction, ce qui est conforme à la règle (Gaz. Pal., 20 mars 2018, n°11, note O. Jacquin p.72).

## 2) Sur les indemnités accessoires

La cour d'appel rappelle à juste titre que les indemnités accessoires énumérées à l'article L. 145-14 du Code de commerce ne sont pas limitatives.

En revanche, étonnement, la cour indique qu'il est « admis que le preneur peut être indemnisé des frais d'aménagement des locaux loués pour les besoins de son activité, sauf si le contrat de bail prévoit que les travaux et aménagements effectués par le locataire resteront la propriété du bailleur en fin de bail. »

Dans cette espèce, la cour d'appel indique que le bail est assorti d'une clause de transfert de propriété au profit du bailleur, de sorte que le preneur est bienfondé à être « indemnisé pour les aménagements ou investissements effectivement réalisés et perdus ».

Cette affirmation est contraire à la jurisprudence établie de la Cour de cassation, qui rappelle que la clause d'accession stipulée au bail n'a pas d'impact sur l'indemnisation du preneur au titre des frais de réinstallation<sup>1</sup>.

La motivation de la cour paraît d'autant plus surprenante que sur la base de cette motivation, elle retient un préjudice de 3 000 € HT au titre de la « détérioration et de la perte des mobilier et matériel ».

Or, le mobilier et le matériel n'ont aucun rapport avec les aménagements ou investissements auxquels fait référence la cour d'appel. En effet, le mobilier et le matériel ne sont pas intégrés aux locaux et ne peuvent faire accession au bailleur en vertu de la clause du bail dont se prévaut la cour.

Au surplus, ces mobilier et aménagements sont déplaçables.

Ces postes auraient donc dû être inclus dans les frais de déménagement uniquement.

D'ailleurs, la cour d'appel retient en outre un préjudice d'un montant de 1 500 € HT au titre de « l'aménagement des locaux », qui semble faire double emploi avec la précédente indemnisation.

Enfin, la cour retient une condamnation du bailleur au remboursement des frais de location d'un box pour « entreposer le matériel et le mobilier » pour un montant de 558,04 € TTC, ce qui est contradictoire avec l'indemnisation du preneur au titre du mobilier perdu ou endommagé. À moins que la cour d'appel ne fasse référence au mobilier restant, non détérioré ni perdu.

Sur les frais de remploi, la cour d'appel a retenu une somme forfaitaire de 2500 € TTC, comme étant une « indemnité forfaitaire proportionnelle généralement à l'indemnité principale ».

---

<sup>1</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 13 septembre 2018, RG n°16.26049

En principe, cette indemnité correspond à 10 % de l'indemnité principale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (Gaz. Pal., 12 novembre 2019, n°39, note O. Jacquin p.68).

Olivier JACQUIN

