

AJDI 2018 p.763**Valorisation du droit au bail : du coefficient de capitalisation à une grille de lecture contemporaine du coefficient de commercialité (revue de jurisprudence)**

Philippe Favre-Reguillon, MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimations immobilières et commerciales C.2.2 et ingénierie foncière A.1.5 près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Lyon, expert agricole et foncier CNEFAF

L'essentiel

Le non-praticien est démuné quand il s'agit de définir la valeur d'un droit au bail : les méthodes et les coefficients judiciaires utilisés sont difficiles à appréhender.

L'évolution des approches expertales observée ces dernières décennies, passant d'une logique de capitalisation à celle de la seule mesure de la situation puis de la commercialité, n'en facilite pas la compréhension.

Pour autant, s'il est un point d'appréciation que tout un chacun partage concernant le droit au bail, c'est bien le lien premier entre sa valeur et la qualité de l'emplacement. Puis de l'emplacement associé à la destination naît la commercialité. De la commercialité procède la capacité contributive plus ou moins élevée du preneur initial. Enfin, de la différence entre cette dernière, dès lors qu'elle devient un loyer encadré par le statut des baux commerciaux, et la valeur locative de marché, toutes deux mises à l'épreuve du temps, naît la valeur du droit au bail.

La boucle est bouclée, le cercle est vertueux pour certains, vicieux pour d'autres.

À l'appui d'un grand nombre de décisions judiciaires (près de 200), il est proposé d'expliciter les différents modes de calcul du droit au bail utilisés sur les dernières décennies et, en conclusion, une grille de lecture pratique et contemporaine du coefficient multiplicateur désormais qualifié de « commercialité ».

Définition judiciaire du droit au bail

Une des plus récentes définitions du droit au bail donnée par la cour d'appel de Paris (**Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820**) précise que celui-ci serait « le capital correspondant à l'intérêt d'être situé à un emplacement donné pour exercer une activité donnée moyennant un loyer donné ».

La juridiction y ajoute que « plus l'emplacement est bon, la destination contractuelle large et le loyer modéré, plus la valeur du droit au bail est élevée. Cette valorisation s'effectue par la capitalisation de la différence entre la valeur locative de marché des locaux et le loyer effectivement acquitté ou qui aurait été acquitté en cas de renouvellement de bail ».

« Le droit au bail est l'élément qui mesure l'intérêt pour un exploitant d'être situé à un emplacement donné pour exploiter un commerce donné moyennant un loyer donné » (Pau, 8 oct. 2007, n° 06/00769 (1)).

Cette définition du droit au bail rejoint celle fournie par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière qui le définit plus globalement comme étant « la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché ».

Contrairement au « pas-de-porte » (ou « droit d'entrée ») qui revient au bailleur, précisons en préambule que le « droit au bail » est une somme versée par un cessionnaire (locataire entrant) à un cédant (locataire sortant).

L'arrêt met en avant les mots clés « emplacement », « destination » et « loyer », constitutifs des principaux éléments d'appréciation.

L'emplacement

La situation est une source évidente de renchérissement de la valeur du bail et des droits qu'il octroie. La maxime populaire et immobilière est ici prégnante : l'emplacement, l'emplacement et toujours... l'emplacement ! C'est d'autant plus vrai que les meilleures situations marketing génèrent des valeurs qui ont pu être qualifiées de « loyers marketing (2) », souvent empreintes de stratégies marketing ou même quelquefois d'oniriques business plans, échappant à toute logique mathématique. Et comme le soulignait un éminent auteur (3), évoquant les premières initiatives du législateur visant à assurer le renouvellement du bail au profit du commerçant (loi du 30 juin 1926), il y a presque un siècle maintenant : « Changer l'adresse de certains commerces, c'est leur enlever toute vogue, car la clientèle habituée à se rendre dans une avenue ou une rue ne modifie pas facilement ses habitudes. » Il complétait son analyse par les mots suivants : « Chaque quartier, surtout dans une grande ville comme Paris, conserve sa physionomie propre et n'est pas fréquenté par le même public. »

L'emplacement est à apprécier d'autant plus finement que, s'agissant d'un fonds en étage et bien que situé sur un axe exceptionnel s'il en est (l'avenue des Champs-Élysées, à Paris), la valeur du droit au bail a pu en être judiciairement minorée (4) par l'application d'un coefficient multiplicateur réduit. Décision judiciaire qui demeure isolée car le coefficient est plus souvent apprécié au regard de l'emplacement du local, à l'instar d'un taux de rendement, que de son élévation.

Et il n'est question, rappelons-le, que d'emplacement ou de situation au regard de la commercialité pérenne qui profite au fonds, et non pas découlant d'avantages temporaires, par exemple fiscaux, relevés en zone franche, comme cela a pu être retenu par un premier juge sanctionné en appel (Paris, 9 sept. 2010, n° 08/00188, AJDI 2010. 907 (5)).

La destination

Elle doit être la variable d'ajustement de l'emplacement car toutes les activités n'en profitent pas de la même façon, et ce quelle qu'en soit la qualité (**Versailles, 7 févr. 2017, n° 15/08980**). Un emplacement prestigieux correspondra parfaitement aux attentes d'une enseigne qui l'est également, mais économiquement beaucoup moins à une mercerie ou à une cordonnerie.

Les baux peuvent intégrer des destinations allant de très restrictives à très larges, voire tous commerces. Ce point est apprécié notamment au visa de l'article R. 145-5 du code de commerce et peut être de nature à renchérir considérablement la valeur locative (5) (**TGI Paris, 26 oct. 1981**) et possiblement jusqu'à 20 % « en raison de la large destination prévue au bail litigieux (clause tous commerces) » (**Versailles, 22 nov. 2016, n° 15/06233**). *A contrario*, une minoration est retenue lorsque la destination est considérée comme particulièrement limitée, allant même jusqu'à dégrader ledit coefficient (**Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803**) ou justifier d'un abattement pouvant également minorer de 20 % le résultat final (**Caen, 7 nov. 2013, n° 12/01363**). Dans tous les cas de figure, la jurisprudence, constante, s'attache à ce que le preneur ne soit astreint à une destination d'usage qui n'est pas de nature à lui faire perdre la jouissance du bien.

es cas de figure, la jurisprudence, constante, retient que le preneur ne peut prétendre à une indemnité d'éviction qu'au titre de l'activité autorisée (**Civ. 3^e, 4 mai 2006, n° 05-10.938**, D. 2006. 1453, obs. Y. Rouquet [📄](#) ; AJDI 2006. 817 [📄](#), note C. Denizot [📄](#) ; **Paris, 9 nov. 2011, n° 09/02813**).

Le loyer

Il est la contrepartie financière de l'occupation des murs par le preneur, lui permettant ainsi d'exercer son activité commerciale et par là même d'en développer la propriété éponyme. Le loyer est largement contraint dans son évolution haussière par le statut des baux commerciaux, nettement moins en sens inverse. Il en résulte, ainsi qu'il sera développé ci-après, un différentiel, croissant sur la durée du bail avec la valeur locative du même bien, libre.

Le mode de calcul du droit au bail retenu par la cour parisienne sur la base de l'économie de loyer (le « différentiel ») est essentiel dans le cadre de l'estimation de l'indemnité d'éviction, pour sa part principale définie à l'article L. 145-14 du code de commerce.

Gravé dans le marbre de la loi depuis 1957 (loi du 5 janv. 1957, art. 8, al. 2), il nous rappelle que « le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

L'indemnité d'éviction, concrétisation capitalistique d'une disposition législative, peut donc s'apparenter à une « créance à caractère indemnitaire destinée à compenser le préjudice causé au locataire par la perte de son droit au bail entrant dans la composition de son fonds de commerce en raison du refus de renouvellement du bail, lequel se concrétise à la date d'effet du refus » (**Nîmes, 17 sept. 2017, n° 16/03213**). Son évaluation doit donc être faite au moment où le préjudice est réalisé [📄](#)(6), c'est-à-dire à la date la plus tardive de l'éviction elle-même ou du départ du locataire (**Paris, 17 mai 1996, Juris-Data n° 1996-021269** ; **Paris, 8 juill. 2009, n° 99/23239** ; **Paris, 12 déc. 2007, n° 05/11926** ; **Paris, 4 déc. 2013, n° 09/06298**) entraînant la libération des lieux (**Paris, 16 févr. 2011, n° 09/15190**).

L'indemnité d'éviction, déterminée sur la base de la consistance du fonds [📄](#)(7) à la date du refus de renouvellement, sera actualisée dans le cours de l'instance, entre le dépôt du rapport d'expert et la décision du tribunal, puis celle, le cas échéant, de la cour d'appel (**Lyon, 31 mai 2018, n° 16/02850**). Elle a pu l'être, même si cette approche nous apparaît critiquable pour son extrême simplicité, sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) (**Toulouse, 15 déc. 2009, n° 09/02230**).

« L'indemnité d'éviction doit être calculée à la date la plus proche du départ du preneur, c'est-à-dire à la date de la décision qui la fixe lorsque celui-ci est en droit des lieux » (Caen, 12 nov. 2015, n° 13/01839).

Transfert ou perte du fonds ?

Les cas de figure sont alors multiples. En effet, lorsque le fonds n'est pas transférable, le refus de renouvellement du bail entraîne sa disparition (ou perte) et l'indemnité principale est fixée par référence à sa valeur (**Toulouse, 13 avr. 2016, n° 15/06111**), à condition toutefois qu'elle soit supérieure à celle du droit au bail.

Dans le cas contraire, l'indemnité est fixée par référence à la valeur du droit au bail.

Concernant l'habituel débat judiciaire portant sur l'hypothèse à privilégier, il a pu être précisément rappelé que « le fonds est transférable lorsque l'abandon des locaux dont le preneur est évincé [est] sans incidence sur sa clientèle, notamment quand le lieu d'exploitation du fonds est sans importance compte tenu de la renommée de l'exploitant ». Il incombe dès lors au bailleur d'établir la preuve que le fonds est transférable, et ce sans perte ou « avec une perte limitée de la clientèle » (**Toulouse, 13 avr. 2016, n° 15/06111**). Le point est, bien entendu, à apprécier finement.

Il a par exemple été jugé, concernant une activité de fourrière, que cette dernière ne génère pas « en elle-même de "clientèle" au sens habituel du terme, dès lors que les propriétaires de ces véhicules subissent la mesure » (**Versailles, 5 juin 2018, n° 16/00910**). D'évidence, nous avons là affaire à des juges prioritairement automobilistes.

Il convient dès lors de procéder tout à la fois à l'estimation de la valeur du fonds de commerce et à la détermination de la valeur du droit au bail (**Versailles, 13 mars 2003, n° 2001-4444**). La plus forte des deux valeurs doit être retenue [📄](#)(8) et le droit au bail étant une des composantes du fonds de commerce, sa valeur ne peut pas lui être inférieure. La valeur du droit au bail est donc bien la « valeur plancher » (**Lyon, 31 mai 2018, n° 16/02850** ; **Civ. 3^e, 20 mai 1980, n° 78-16.116** ; **13 oct. 1993, n° 91-16.942**, RTD com. 1994. 249, obs. M. Pédamon [📄](#)) et peut, selon la Cour suprême, constituer le seul élément résiduel d'un fonds pour en fonder l'essentiel de l'indemnité [📄](#)(9).

Pourtant, si le fonds génère un chiffre d'affaires faible et/ou « même lorsque l'entreprise est déficitaire » [📄](#)(10) (**Rouen, 1^{er} mars 2018, n° 17/03809** ; **Versailles, 24 avr. 2008, n° 04/12696** ; **Paris, 13 sept. 2017, n° 15/01413**), le droit au bail peut se révéler être la seule richesse de l'exploitant et l'unique moyen de le valoriser en l'absence de production des comptes d'exploitation (**Paris, 16 févr. 2011, n° 09/15190** ; **Paris, 10 févr. 2010, n° 08/23578**) ou quand ledit fonds n'est pas exploité (**Bordeaux, 5 mai 2015, n° 14/04616**). Ce point a d'ailleurs pu être validé dans un contexte de « boutique étant fermée depuis des années et sans activités » (**Aix-en-Provence, 3 mai 2016, n° 15/03347**).

« Il est usuel de mesurer les conséquences de l'éviction sur l'activité exercée afin de déterminer si cette dernière peut être déplacée sans perte importante de clientèle, auquel cas l'indemnité d'éviction prend le caractère d'une indemnité de transfert, ou si l'éviction entraîne la perte du fonds, ce qui confère alors à l'indemnité d'éviction une valeur de remplacement.

« Cette distinction peut, toutefois, se révéler d'un moindre intérêt si le fonds est déficitaire ou s'il ne dégage qu'une faible rentabilité, puisqu'il est de principe que sa valeur marchande est au moins égale à la valeur du droit au bail qui est également retenue pour déterminer la valeur de l'indemnité d'éviction lorsqu'elle prend le caractère d'une indemnité de transfert » (Paris, 8 nov. 2017, n° 16/01315).

Les approches privilégiées par la jurisprudence

Pour valoriser le droit au bail, la cour parisienne invite donc le technicien à « capitaliser » la différence entre la valeur locative de marché et le loyer effectivement acquitté ou qui l'aurait été en cas de renouvellement du bail. Pour la cour versaillaise, voisine, la méthode consisterait à déterminer la différence entre la valeur locative de marché et le loyer réellement dû par le locataire évincé, et à multiplier le montant ainsi obtenu par un « coefficient » (**Versailles, 13 mars 2003, n° 2001-4444**). Une autre cour a pu nous livrer un point de vue plus restrictif, qui consistait toujours à capitaliser la différence, mais cette fois entre « la valeur locative et le loyer du bail renouvelé » (**Chambéry, 2 juill. 2013, n° 12/00910**).

Enfin (**Rouen, 19 janv. 2012, n° 12/20584**), il a pu être fait mention de « tables financières » permettant de donner corps à ce différentiel, d'un abord si abstrait, en espèces sonnantes et trébuchantes.

« La méthode la plus usuelle en matière d'évaluation du droit au bail est celle retenant la différence entre le loyer tel qu'il aurait été si le bail avait été renouvelé et la valeur locative du marché » (Paris, 13 sept. 2017, n° 15/01413).

Quelles que soient les nuances identifiées à la lecture des décisions judiciaires, les juridictions s'accordent majoritairement sur le

fait qu'il est question d'un « différentiel » de valeur, lorsqu'il existe, entre le « loyer » et la « valeur locative », à « capitaliser » ou à « multiplier » à l'aide d'un « coefficient ». Le Larousse définit le verbe « capitaliser » comme étant, soit « calculer un capital à partir du taux d'intérêt servi », soit « transformer un revenu en capital ».

« Autrement dit, la valeur du droit au bail est proportionnelle à l'économie de loyer qu'aurait fait le preneur s'il était resté en place avec un loyer plafonné ou déplafonné, par rapport au loyer du même local loué sans pas-de-porte : c'est ce qui est aussi dénommé "la méthode de différentiel de loyer" » (Pau, 8 oct. 2007, n° 06/00769).

Cette approche expertale du « différentiel de loyer », actuellement privilégiée par la jurisprudence, n'exclut pas pour autant la méthode comparative (Civ. 3^e, 9 nov. 2010, n° 09-16.683, AJDI 2011. 209 ⁽¹⁰⁾, obs. D. Lipman-W. Boccara ⁽¹¹⁾ ; V. aussi la **décision attaquée Chambéry, 21 avr. 2009** ; V. encore Aix-en-Provence, 26 juin 2008, n° 03/05537 ; Toulouse, 14 oct. 2009, **Juris-Data n° 2009-016646**) qui vise à recenser des stricts comparables mais trouve souvent ses limites dans son propre principe (Versailles, 26 janv. 2016, n° 14/03455).

D'autant que ces méthodes poursuivent le même dessein qui n'est autre, comme le précise la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, que « la recherche du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur ».

Elles peuvent donc être utilement associées (Aix-en-Provence, 24 juin 2010, n° 07/16059 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2013, n° 11/06632, AJDI 2013. 517 ⁽¹²⁾, obs. F. Planckel ⁽¹³⁾), contrairement, à notre avis, à ce qui a été évoqué dans une décision judiciaire les opposant au motif que pour « la première méthode [du différentiel], la valeur du droit au bail correspond à l'économie de loyer qu'aurait réalisée le preneur s'il était resté dans les lieux. Dans la seconde [par comparaison], au prix auquel il pourrait vendre » ⁽¹⁴⁾.

Pragmatiques, des juges du fond, toujours souverains dans le choix de la méthode ⁽¹⁵⁾, ont pu également retenir le coût d'acquisition du nouveau titre locatif, préféré pour l'évaluation du préjudice à la valeur du droit au bail des locaux dont le preneur était évincé, présentant un « caractère plus hypothétique » (TGI Paris, 4 févr. 2010, n° 08/09800), le cas échéant corrigé au prorata des surfaces (TGI Paris, 20 oct. 2009, n° 06/04051).

Il a, enfin, été très récemment rappelé les limites d'une approche évaluative du droit au bail fondée sur une simple voire simpliste actualisation de sa valeur d'achat par le preneur, sanctionnée comme étant une « estimation in abstracto [...] ne pouvant être sérieusement retenue » (Bastia, 3 mai 2017, n° 16/00392).

Notions lexicales

En application de l'article L. 145-34 du code de commerce, le plafonnement du loyer au renouvellement du bail commercial est la règle.

L'exception du déplafonnement n'est donc possible qu'en vertu d'une modification « notable » d'un des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du même code et « favorable au commerce considéré » (Paris, 17 mai 2017, n° 15/14282), notamment quand il s'agit d'apprécier les facteurs locaux de commercialité.

Il y est ajouté les baux d'une durée supérieure à neuf ans (Civ. 3^e, 26 janv. 1982, n° 80-16.733) ou concernés par le troisième alinéa de l'article L. 145-34 précité, à savoir quand, lorsque par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans (Paris, 17 sept. 2014, n° 12/18367).

Sont également exclus du champ d'application du plafonnement les biens monovalents (C. com., art. R. 145-10) ainsi que les bureaux (C. com., art. R. 145-11).

Pour ces derniers, deux courants jurisprudentiels cohabitent en matière de droit au bail car il convient de distinguer les locaux à usage exclusif de bureaux, fréquemment situés en étage, des « bureaux boutique ».

Pour la première catégorie évoquée, la jurisprudence reste hésitante. Elle exclut souvent toute valeur du droit au bail au motif du déplafonnement acquis et de l'absence de différentiel de valeur en découlant (Paris, 11 avr. 2012, **Juris-Data n° 2012-007370** ; Paris, 26 févr. 2009, *ibid.* n° 2009-375396 ; Paris, 27 janv. 2016, n° 13/23518 ⁽¹⁶⁾ ; Paris, 20 mars 2008, n° 06/17172). Mais cette même jurisprudence opte quelquefois pour des positions contraires, validant de façon forfaitaire la notion de préjudice ⁽¹⁷⁾ ou allant jusqu'à appliquer des coefficients de 6 (Paris, 8 déc. 2004, **Juris-Data n° 2004-263089**), voire de 6,25, audit différentiel (Paris, 20 juin 2007, **Juris-Data n° 2007-339049**) au motif, notamment, que « dès lors qu'il existe un différentiel entre la valeur de marché des bureaux et la valeur locative en renouvellement des bureaux, il existe nécessairement une valeur de marché malgré l'offre importante de bureaux sur le marché locatif à Paris de sorte que la demande de la locataire à cet égard doit être admise en son principe » (Paris, 17 févr. 2010, n° 08/15175 ; V. égal. Civ. 3^e, 12 nov. 2008, n° 07-19.092, AJDI 2009. 123 ⁽¹⁸⁾ et Paris, 21 févr. 2008, n° 07/07862). La doctrine reste donc en construction, prioritairement attentive à la mesure du préjudice occasionné par le non-renouvellement du bail, à apprécier au cas par cas.

Pour la seconde catégorie, des « bureaux boutique » nécessairement implantés en pied d'immeuble, locaux dotés de vitrines et d'une « commercialité », il ne peut être nié le fait économique que le transfert dans des surfaces équivalentes obligerait le locataire à « relouer au plus fort des prix du marché libre ou à régler un droit d'entrée très élevé » (Paris, 14 oct. 1997, n° 95/17611 ; TGI Paris, 16 sept. 2010, n° 04/14760 ; Paris, 16 sept. 2015, n° 13/15823). Cela génère donc un différentiel entre loyer de renouvellement et valeur locative de marché. Toute la difficulté pour l'expert réside alors dans l'identification des références de même destination permettant d'apprécier le delta précité représentant l'économie annuelle de loyer ⁽¹⁹⁾.

Il en découle les notions lexicales suivantes, nécessaires à l'évaluation du différentiel et à l'origine même de son existence : la valeur locative de marché, la valeur locative de renouvellement et le loyer.

La valeur locative de marché

Anciennement dénommée « valeur locative réelle » ⁽²⁰⁾, elle n'est autre que le reflet des prix de marché ⁽²¹⁾ librement négociés et correspond au coût locatif global ⁽²²⁾ qu'un preneur est en capacité de supporter pour une surface donnée à un endroit particulier. Identifiée à partir des prises à bail les plus récentes, elle intègre, outre les loyers périodiques, de possibles versements en capital : droit d'entrée ou droit au bail (Caen, 22 janv. 2015, n° 13/02577), puisqu'elle est censée mesurer l'entier coût supporté par le commerçant à son entrée dans les lieux. Elle peut également être définie sur la base des seules « nouvelles locations » lorsqu'elles sont le reflet dudit coût, l'expert ayant « exclu la méthode consistant à réintégrer les droits d'entrée aux loyers pratiqués pour reconstituer la valeur locative de marché » ⁽²³⁾.

La cour d'appel de Paris (Paris, 8 juill. 2009, n° 99/23239), lapidaire, a pu définir la valeur locative de marché comme étant « le loyer libre sans pas-de-porte » et son homologue toulousaine, plus technique, considérer qu'elle comprenait « les prix payés pour les droits au bail cédés décapitalisés sur l'année en y ajoutant les loyers annuels » (Toulouse, 15 déc. 2009, n° 09/02230).

La Cour de cassation ⁽²⁴⁾ a, elle, dernièrement rappelé toute la différence avec le loyer de renouvellement qui est, lui, « pris en application des dispositions idoines du code de commerce ».

La valeur locative de marché peut, enfin, être à actualiser ⁽²⁵⁾ dans le cours de l'instance, et ce même sur la base d'un rapport amiable postérieur aux conclusions de l'expert judiciaire désigné par le juge.

La valeur locative de renouvellement

Cette notion, purement juridique et exclusivement judiciaire dans sa concrétisation, est également dénommée « valeur locative légale », « statutaire » (22) ou, bien évidemment, « judiciaire » (23). Elle correspond « aux prix couramment pratiqués dans le voisinage » (C. com., art. L. 145-33, 5^e al., et R. 145-7), à l'exclusion d'un éventuel droit d'entrée payé par le locataire entrant au locataire sortant (droit au bail (24) (25)) ou versé au bailleur (pas-de-porte), sauf si ce dernier est en mesure d'apporter la preuve (**Amiens, 3 nov. 2016, n° 14/01958 ; Lyon, 5 févr. 2015, n° 13/03008**, AJDI 2015. 202 (26), obs. J.-P. Dumur (27) ; **TGI Créteil, 27 juin 2018, n° 15/00009**, RTD com. 2018. 616, obs. J. Monéger (26)) qu'il constitue un élément du loyer.

Plurielle et judiciairement raisonnée (27), elle considère tout autant les valeurs des baux en cours, renouvelés récemment, amiablement ou judiciairement, que les loyers de marché (28) afférents à des implantations nouvelles.

Le loyer

Comme vu précédemment, cette contrepartie financière, légalement encadrée, de la jouissance des murs commerciaux qui accueillent le fonds du preneur n'est autre que la valeur locative de marché initiale, pour sa part périodique, qui évolue au rythme modéré de la variation observée de l'indice de référence.

L'ensemble de ces valeurs est nécessairement exprimé en surface pondérée, conformément aux préconisations les plus récentes émises par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (29).

La juste appréciation du différentiel

La valeur du droit au bail, encore plus explicitement appelée « droit au renouvellement du bail avec loyer "plafonné" sauf exception » (30) selon la méthode du différentiel, procède donc d'une différence observée généralement positive et croissante dans le temps entre :

- la valeur locative de marché et le loyer de renouvellement du locataire évincé, plafonné à l'évolution de l'indice (31) ;
- ou la valeur locative de marché et le loyer théorique de renouvellement, cette fois fixé à la valeur locative statutaire par l'effet d'un possible déplafonnement (32) (**Paris, 3 déc. 2008, n° 07/19912 ; Paris, 3 avr. 2013, n° 10/20009 ; Paris, 28 nov. 2012, n° 10/24154**).

Rappelons que la définition de la valeur locative de renouvellement nécessite une double analyse de l'article L. 145-34 du code de commerce qui fixe les possibles conditions de déplafonnement du loyer, mais également de l'article L. 145-33 du code de commerce qui s'impose *in fine*. La haute cour a rappelé de longue date (33) cette obligation systématique d'étude de la valeur locative.

Celle-ci peut donc apparaître inférieure au prix plafond (34), contexte de fixation d'une indemnité d'éviction rare mais déjà jugé (**Paris, 15 mai 2013, n°11/11090**) et qui a pour effet de créer un différentiel encore plus important, tout comme il a pu être relevé, à l'opposé, dans une affaire où « le preneur n'ayant fait aucuns travaux dans les lieux, [l'atelier] ne pourrait être loué à une valeur supérieure à la valeur locative de renouvellement, qu'en conséquence, par défaut de différence entre la valeur locative et le loyer qui aurait été perçu si le bail avait été renouvelé, il n'existe pas de valeur de droit au bail à indemniser », et ce par « défaut de différence » (35). Cette position, qui reste rare, a également été adoptée par la cour bordelaise en sa chambre des expropriations (**Bordeaux, 22 oct. 2014, n° 14/00352**) concernant un bail « qui s'est poursuivi par tacite reconduction sur plus de douze ans, déplafonné [et] compte tenu du fonds concerné et de sa situation, un garage situé en centre-ville, la valeur du droit au bail est nulle ».

Ce delta pourtant le plus souvent identifié sera ensuite multiplié par un coefficient permettant de traduire, dans une hiérarchie de situations, de commercialités et d'autres paramètres d'appréciation liés au local dont le locataire est évincé (36) - et non pas à celui dans lequel le transfert a été réalisé (**Bastia, 13 déc. 2017, n° 16/00654, décision attaquée TGI Bastia, 21 juill. 2016, n° 15/00742**) sauf à lui appliquer une correction *ad hoc* (**Bastia, 3 mai 2017, n° 16/00392**) -, toute l'importance de l'indemnité principale à retenir.

« L'avantage de loyer que la société X perd est évalué en recherchant :

- les surfaces occupées et dont la perte donne lieu à indemnisation ;
- le loyer effectivement acquitté ;
- la valeur théorique du loyer de marché ;
- le coefficient multiplicateur.

La valeur du droit au bail étant égale à l'économie de loyer affecté du coefficient multiplicateur » (TGI Paris, 17 nov. 2008, n° 08/00027).

Diversité des multiplicateurs

Le coefficient permettant de multiplier le différentiel, s'il existe, a donc pu être qualifié de « multiplicateur », de « commercialité », de « situation », de « différentiel » (**Nîmes, 14 sept. 2017, n° 16/03213**) ou encore, et cela ne s'invente pas, de « géographique » en Corse (**Bastia, 13 déc. 2017, n° 16/00654**).

Il porte parallèlement le nom de coefficient de « décapitalisation » lorsqu'il s'agit de reconstituer une valeur locative globale associant part périodique et part versée en capital, décapitalisée.

Certaines décisions ont aussi consacré des coefficients invariables (**Versailles, 13 févr. 2001, n° 1998/1857 ; Civ. 3^e, 17 sept. 2013, n° 12/20584, décision attaquée Rouen, 19 janv. 2012**), mais il peut apparaître regrettable de sacraliser un multiplicateur unique, que l'on soit en présence d'un fonds sur une de nos plus belles artères commerçantes nationales ou en périphérie d'un secteur de troisième zone ne présentant aucun intérêt pour quelque preneur que ce soit.

Ce coefficient donc et ce, peu importe sa dénomination, ne se résume pas à un chiffre ou à un nombre dont la juste appréciation est réservée aux seuls magistrats, plus ou moins bien éclairés, le cas échéant, par des experts amiables ou judiciaires. La jurisprudence ne s'est pas construite *ex nihilo*, mais bien sur un raisonnement logique. Et force est de constater que cette même jurisprudence tend quelquefois à l'oublier : un passage en revue préalable s'impose.

Il a été cité, au gré des décisions judiciaires, des coefficients compris dans des fourchettes allant de « 3, 5 à 4 [*sic*] pour les situations médiocres à 7, 5 à 8 [*sic*] pour les situations exceptionnelles » (37) ou de 3 à 10 (Civ. 3^e, 9 nov. 2010, n° 09-16.683, **décision attaquée Chambéry, 21 avr. 2009**, AJDI 2011. 209 (38), obs. D. Lipman-W. Boccara (39)), voire comme pouvant varier de 1 à 12 selon la situation du local et les avantages qu'offre le bail (Civ. 3^e, 6 mai 2014, n° 13-12.214, **décision attaquée Aix-en-Provence, 16 nov. 2012**).

La cour versaillaise, s'inspirant certainement des meilleurs ouvrages (38) et études en la matière, sinon de rapports d'expert

parfaitement étayés, allait jusqu'à nous renseigner sur le fait que les coefficients « de 2,5 à 3 correspondent aux dépôts, ateliers ou locaux industriels ; de 3,5 à 4 à une situation mauvaise ou médiocre ; de 4,5 à 5,5 à une bonne situation ; de 6 à 7 à une très bonne situation ; de 7,5 à 8 à une situation exceptionnelle » (Versailles, 26 janv. 2016, n° 14/03455 ; Versailles, 26 sept. 2017, n° 15/02611) et circonscrire l'amplitude d'appréciation entre 1 et 5 pour des locaux de type hangar (Versailles, 30 juin 2014, n° 12/08128).

La particularité insulaire fut elle aussi appréciée par la cour d'appel caennaise cette fois, lorsque celle-ci rejetait les prétentions indemnitaires d'un preneur de voir retenir un coefficient de 10 pour un emplacement jugé, certes, excellent mais dont « l'insularité, l'aléa climatique et leurs incidences négatives sur l'accès et la fréquentation [...] doivent être également pris en compte pour [le] fixer à 8 » (Caen, 12 nov. 2015, n° 13/01839).

Le caractère accessoire - du principal - justifia, lui, de retenir un coefficient multiplicateur de 5,5 concernant l'économie de loyer observée sur un espace d'habitation annexe au local d'activité, et ce alors même que pour ce dernier était retenue la valeur du fonds de commerce (Aix-en-Provence, 31 mai 2018, n° 17/13889).

L'interprétation du choix du multiplicateur par le praticien peut quelquefois en être rendue difficile lorsqu'il est fait mention dans une même phrase d'une amplitude d'appréciation comprise « entre 5 et 10 ou d'un coefficient entre 2,5 et 8 pour un local rare » (Aix-en-Provence, 26 juin 2008, n° 03/05537).

Il a pu, enfin, être évoqué une autre échelle de grandeur dans l'exposé des motifs d'un arrêt plus récent, cette fois beaucoup plus restreinte, « de 3,5 à 4 [qui] correspond à une situation médiocre ou mauvaise [et] 4,5 à 5,5 à une bonne situation » (39). Il était là, il est vrai, question d'un droit au bail d'une enseigne de hard discount dans un contexte contentieux d'expropriation, frappé du sceau de l'intérêt général...

Nombreuses donc sont les juridictions qui se sont prononcées sur des éventails de coefficients aux extrêmes souvent différents, dont les plus élevés seraient « réservés aux meilleurs emplacements des grandes villes les plus commerçantes » (40). Partant, il n'en resterait pas moins à définir ce qu'est une « grande ville » lorsque l'on constate qu'un des plus forts coefficients (12), si ce n'est le plus élevé, fut retenu pour un local situé boulevard de la Croisette, à Cannes (Aix-en-Provence, 15 mars 2013, n° 11/06632, AJDI 2013. 517, obs. F. Planckeele). Cette commune azurée, bien que justifiant d'une notoriété mondiale notamment durant le mois de mai, ne recense, rappelons-le, « que » 75 000 administrés.

Le choix du coefficient ne serait-il pas plutôt tout relatif ? N'a-t-il pas été retenu à hauteur de 6 pour une activité de BTP dont le local était « visible en raison de sa large façade et facile d'accès eu égard à sa proximité de l'embranchement de l'autoroute A4 » (Paris, 11 mai 2017, n° 16/09651) ?

Et s'il est possible de vérifier qu'il s'échelonne bien dans les actes judiciaires de 1 à 12 (Tableau 4), et ce malgré certaines décisions qui ont pu être rendues en se fondant à tort sur une échelle considérée comme ne pouvant dépasser un multiplicateur de 8 (41), la cour languedocienne a rappelé l'impérieuse nécessité de remettre en perspective le coefficient retenu pour tel ou tel emplacement par rapport à d'autres qui pourraient bénéficier d'une encore meilleure commercialité (Toulouse, 13 avr. 2016, n° 15/06111). Un auteur (42) évoquait déjà, il y a plusieurs décennies, concernant la mesure du degré de commercialité d'un fonds, la nécessité pour l'expert de visiter attentivement les lieux afin d'en juger et de « remarquer si celui-ci est situé ou non sur le "bon trottoir" car, dans toute voie publique, il est toujours un trottoir plus passager » !

Ledit choix procède donc quelque fois, inévitablement, d'une part d'arbitraire et n'exclut pas l'erreur d'appréciation ou un nécessaire ajustement. Le coefficient a ainsi pu être divisé par trois (9 à 3) pour avoir initialement considéré la commercialité de l'implantation future, et non pas celle du local dont le preneur était évincé (Bastia, 13 déc. 2017, n° 16/00654). Ou être réduit d'un petit demi-point par des juges particulièrement aguerris, l'estimant mieux refléter la commercialité à hauteur de 7 plutôt que de 6,5 (Paris, 8 nov. 2017, n° 16/01315) ou de 6 au lieu de 5,5 (Paris, 7 juin 2017, n° 15/06007). Ou encore, et il ne peut être question là que du diable qui se cache dans les détails judiciaires, être fixé avec pas moins de six chiffres après la virgule (7,611638) (Versailles, 7 févr. 2017, n° 15/08980).

Le coefficient n'est donc pas statistique, ou pas encore. C'est un fait tant les situations géographiques sont diverses et innombrables. Il n'apparaît en conséquence pas inutile, à ce stade, d'en rappeler les fondements structurels, originels, datés de l'époque pas si lointaine où il s'appelait encore « coefficient de capitalisation »...

Du coefficient de capitalisation...

Pour ce faire, prenons un coefficient de 6,5 caractérisant un emplacement qu'il est possible de qualifier de « moyen plus » ainsi qu'une valeur locative de marché de 75 000 € annuels de laquelle sera déduit un loyer de renouvellement plafonné à 50 000 €. L'économie annuelle théorique de loyer est donc de 25 000 €, laquelle, associée audit coefficient, génère une valeur de droit au bail de (25 000 × 6,5) 162 500 €.

Jusqu'à-là, rien de bien compliqué, cette approche est conforme aux usages. Elle l'est d'autant plus que le choix du présent coefficient, encore très en vogue dans les années 1990-2000 et qui retient encore - force est de le constater - les faveurs de nombreuses juridictions (43) (Tableau 4), ne doit absolument rien au hasard.

Il est, en effet, le résultat mathématique de l'équation associant pour variables :

- un taux d'actualisation de l'argent (44) (Tx) puisque 1 € d'aujourd'hui n'a pas la même valeur que 1 € de demain ;

- une durée sur laquelle est projetée l'économie de loyer actualisée. Le terme de celle-ci étant la survenance probable du risque.

En considérant une économie annuelle de loyer constante (45) sur une durée de neuf années (ce qui est un raccourci erroné mais bien arrangeant) avec application d'un taux d'actualisation ici retenu pour les besoins de la démonstration à hauteur de 7 % - sur lequel nous reviendrons nécessairement -, il est possible de construire le tableau suivant :

Tableau 1 : Calcul de l'économie de loyer, année après année

Tableau 1 : Calcul de l'économie de loyer, année après année

	Valeur locative de marché	Loyer plafonné	Économie annuelle actualisée
T1	75 000 €	50 000 €	23 364 €
T2	75 000 €	50 000 €	21 836 €
T3	75 000 €	50 000 €	20 407 €
T4	75 000 €	50 000 €	19 072 €
T5	75 000 €	50 000 €	17 825 €

T5	75 000 €	50 000 €	17 829 €
T6	75 000 €	50 000 €	16 659 €
T7	75 000 €	50 000 €	15 569 €
T8	75 000 €	50 000 €	14 550 €
T9	75 000 €	50 000 €	13 598 €
		Total	162 881 €

La valeur du droit au bail, résultat de neuf années cumulées d'économie de loyer actualisées, est sensiblement identique à celle obtenue grâce au coefficient multiplicateur de 6,5.

Mais il est aujourd'hui nécessaire de s'interroger sur la pertinence du taux d'actualisation ici retenu à hauteur de 7 %, et ce alors même que tous les indicateurs financiers actuels démontrent là une erreur manifeste d'appréciation.

Le taux d'actualisation, rappelons-le, permet une nécessaire mesure financière de la valeur du temps. En ramenant certaines sommes, ou variables, à des valeurs actuelles, il rend possible la comparaison de coûts et bénéfices qui se produisent à des dates différentes. Faute de quoi, il serait fait abstraction d'un autre adage tout aussi adapté à notre étude : « Le temps, c'est de l'argent. »

Il vient ainsi affiner l'approche simplifiée dite du « différentiel intégral », encore quelquefois rencontrée, qui consiste à multiplier lapidairement par neuf années l'économie de loyer, méthode se substituant à un usage plus ancien qui consistait à multiplier la seule valeur locative annuelle par un coefficient (**Paris, 11 mars 1980, Juris-Data n° 1980-094191 ; Civ. 3^e, 27 oct. 1982**).

Mettons également en lumière la durée de neuf années, seconde variable d'appréciation. Pourquoi ne pas choisir plus... ou moins ?

Le choix arbitraire d'un horizon d'analyse vise à limiter la durée de l'économie de loyer et, par conséquent, à en plafonner sinon à en raisonner le montant. La prise en compte d'un terme trop lointain générerait *de facto* un droit au bail d'un montant déraisonnable, tant pour le bailleur dans le paiement de l'indemnité d'éviction due au preneur que pour ce dernier lorsqu'il s'agit d'en faire l'acquisition.

Cette durée moyenne de neuf années visait initialement à considérer le terme pressenti d'un possible déplafonnement sur la base de la durée la plus compréhensible par tous, et, par défaut, celle d'un bail. C'est toujours le cas.

La traduction mathématique du tableau qui précède, permettant d'associer durée et taux d'actualisation pour la définition de la valeur du droit au bail (DAB) sur la base d'un coefficient de capitalisation, est la suivante avec deux variables : « Tx » pour le taux d'actualisation et « expⁿ » pour la durée envisagée de l'économie **Voir tableau Voir tableau**.

Appliqué au cas d'espèce, le résultat de l'équation est là encore, sur la base d'un taux de capitalisation de 7 % et d'une durée de neuf années, ô magie des mathématiques, de 162 000 €.

Et il est enfin possible de mettre en évidence le mode du calcul du coefficient multiplicateur de capitalisation avec le raccourci mathématique suivant qui permet fort logiquement d'obtenir pour résultat arrondi 6,52 **Voir tableau**.

La boucle est bouclée !

La financiarisation du coefficient a donc permis, en son temps, de développer le tableau suivant :

Tableau 2 : Grille d'appréciation du coefficient de capitalisation

		Tableau 2 : Grille d'appréciation du coefficient de capitalisation									
		Taux									
		9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0,5%
Durée	3	2,53	2,58	2,62	2,67	2,72	2,78	2,83	2,88	2,94	2,97
	6	4,49	4,62	4,77	4,92	5,08	5,24	5,42	5,60	5,80	5,90
	9	6,00	6,25	6,52	6,80	7,11	7,44	7,79	8,16	8,57	8,78
	12	7,16	7,54	7,94	8,38	8,86	9,39	9,95	10,58	11,26	11,62
	15	8,06	8,56	9,11	9,71	10,38	11,12	11,94	12,85	13,87	14,42
	18	8,76	9,37	10,06	10,83	11,69	12,66	13,75	14,99	16,40	17,17

Sur la base d'un taux de 7 %, et d'une échelle de risque allant de trois années, caractérisant un risque de déplafonnement à court terme, à dix-huit années, les coefficients s'échelonnaient ainsi de 2 à 10. La grille de lecture était parfaitement cohérente et le resta tant que les taux se maintinrent à des niveaux élevés.

Mais les détracteurs (46) de cette approche strictement financière ont, depuis longtemps déjà, mis en évidence son dysfonctionnement.

Le coefficient n'est plus lié au rendement de l'argent. Précisément et comme démontré, il l'était à sa création, mais il ne l'est plus ! La baisse constante des taux d'intérêt observée depuis les années 1990 a eu raison de la logique de calcul strictement financière du droit au bail. L'équation permettant d'identifier le coefficient de capitalisation était parfaite, mais à la condition qu'une de ses variables (le taux) le reste... invariable !

Pour s'en convaincre, il suffit d'observer quel pourrait être ce même coefficient, largement renchéri, s'il était pris en considération pour son calcul un taux de 1 % ou moins (base OAT - 10 ans), nettement plus d'actualité à l'heure de la rédaction de cette étude. Réalité qui aurait pour effet

Tableau 2 : Grille d'appréciation du coefficient de capitalisation

	Taux									
	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0,5%
3	2,53	2,58	2,62	2,67	2,72	2,78	2,83	2,88	2,94	2,97
6	4,49	4,62	4,77	4,92	5,08	5,24	5,42	5,60	5,80	5,90
9	6,00	6,25	6,52	6,80	7,11	7,44	7,79	8,16	8,57	8,78
Durée										
12	7,16	7,54	7,94	8,38	8,86	9,39	9,95	10,58	11,26	11,62
15	8,06	8,56	9,11	9,71	10,38	11,12	11,94	12,85	13,87	14,42
18	8,76	9,37	10,06	10,83	11,69	12,66	13,75	14,99	16,40	17,17

de le porter à plus de 8,5, et ce peu importe qu'il soit associé à ce taux de base, prime de risque et autre prime d'illiquidité. Le résultat en serait minoré, mais toujours aussi illogique.

Ce point n'avait pas échappé, il y a maintenant déjà un quart de siècle, à la cour parisienne lorsque celle-ci, minorant le coefficient proposé par l'expert judiciaire, rappelait parallèlement, bienveillante, qu'il avait « judicieusement substitué à l'ancien coefficient "de capitalisation" le coefficient dit "de situation" » (**Paris, 9 févr. 1993, n° 91/12044 ; Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803 ; Aix-en-Provence, 2 oct. 2014, n° 13/19065**).

Beaucoup plus récemment, cette même cour rejetait l'application d'un coefficient novateur, cette fois qualifié de « rentabilité », de 7,35, l'estimant « fixé de façon relativement arbitraire », et ce pour lui préférer un traditionnel coefficient de situation de 6 (**Paris, 7 juin 2017, n° 15/06007**).

Pour autant, cette approche obsolète, qui a pour corollaire d'une économie en berne une baisse des taux renchérissant *in fine* le droit au bail, semble faire preuve d'une rémanence certaine car elle est encore relevée dans nombre de décisions judiciaires (**Aix-en-Provence, 1^{er} déc. 2016, n° 15/21895** et V. **tableau 4**). L'une d'entre elles faisait encore mention il n'y a pas si longtemps de « tables financières » pour justification du coefficient de 6,5 (47) (**Rouen, 19 janv. 2012, n° 12/20584**) et d'autres, de multiplicateurs non moins insolites comprenant un ou plusieurs chiffres après la virgule (**V. tableau 4** et TGI Paris, 17 nov. 2008, n° 08/00027 ; Paris, 11 févr. 2009, Juris-Data n° 2009-376223 ; Versailles, 7 févr. 2017, n° 15/08980). Autant d'indices judiciaires de nature à s'interroger sur la construction de certains coefficients, sinon à justifier le propos.

« Pour déterminer la valeur du droit au bail, il convient de recourir à la méthode du "différentiel" qui consiste à évaluer l'économie qu'aurait réalisée le locataire s'il était resté dans les lieux. Il est dégagé le différentiel découlant de la valeur locative de marché (loyer libre à payer pour un local équivalent) diminuée du montant du loyer s'il avait été renouvelé, puis il est appliqué un coefficient de capitalisation, dit de situation » (Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803).

... Au coefficient de commercialité

Il n'en reste pas moins la seconde variable de l'équation originelle : la durée de l'économie pressentie avant qu'un hypothétique déplaçonnement n'y mette un terme.

Cet horizon, puisque nul n'est devin et par conséquent capable de prédire avec certitude un autre terme que le postulat établi des neuf années avant la survenance du risque, n'est-il pas, là encore, simplement lié à la pérennité de la commercialité dont jouit l'emplacement du fonds ?

De plus, les nombreux résultats croisant les variables de l'équation originelle

Tableau 2 : Grille d'appréciation du coefficient de capitalisation

	Taux									
	9%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0,5%
3	2,53	2,58	2,62	2,67	2,72	2,78	2,83	2,88	2,94	2,97
6	4,49	4,62	4,77	4,92	5,08	5,24	5,42	5,60	5,80	5,90
9	6,00	6,25	6,52	6,80	7,11	7,44	7,79	8,16	8,57	8,78
Durée										
12	7,16	7,54	7,94	8,38	8,86	9,39	9,95	10,58	11,26	11,62
15	8,06	8,56	9,11	9,71	10,38	11,12	11,94	12,85	13,87	14,42
18	8,76	9,37	10,06	10,83	11,69	12,66	13,75	14,99	16,40	17,17

illustrent l'impact somme toute assez limité du taux sur le calcul du coefficient, et ce *a contrario* de la durée, dont la juste appréciation reste primordiale. Un écart de 1 point dans le choix du taux fait varier le coefficient en dixièmes alors que la durée le fait varier en chiffres. Cette dernière est d'évidence à privilégier.

Mais d'ailleurs, s'agissant là précisément de la valorisation des droits et avantages économiques liés à un bail commercial au profit le plus souvent d'un commerçant, est-il fondamentalement question d'un quelconque autre sujet ?

Les rues de la République et du Président-Édouard-Herriot à Lyon, Carnot à Annecy, Saint-Ferréol à Marseille ou encore les Champs-Élysées à Paris, pour ne citer que ces seuls axes majeurs et emblématiques, ne sont-ils pas très justement privilégiés des plus grandes enseignes parce que leur commercialité, outre les bénéfices immédiats acquis de la situation et de la destination, est considérée comme étant assurée, à tout le moins sur la durée d'un bail ? L'évaluation est une science qui s'accommode mal du conditionnel ; l'investisseur, qu'il soit bailleur ou commerçant, a besoin de certitudes !

C'est bien cette assurance qu'un axe est en capacité de conserver son attractivité, économiquement traduite en « commercialité » sur une période plus ou moins longue, garantissant le retour sur investissement, qui autorise l'emploi d'un coefficient plus ou moins élevé. L'appréciation du droit au bail ne saurait se limiter à l'examen de la seule situation.

L'appréciation de la « commercialité » d'un emplacement pour valorisation du droit au bail, procède de l'étude de sa situation et de l'adéquation entre cette dernière et la destination autorisée au bail.

La Charte de l'expertise confirme d'ailleurs ce point lorsque, évoquant la valeur du droit au bail, elle nous la rappelle comme étant « surtout étroitement dépendante de la qualité de l'emplacement ».




Grille de lecture contemporaine du coefficient

En conclusion, il est proposé une grille d'appréciation du coefficient de commercialité :

Tableau 3 : Grille d'appréciation du coefficient de commercialité

Tableau 3 : Grille d'appréciation du coefficient de commercialité					
+	Commercialité exceptionnelle, emplacement n°1, aménagements urbains, enseignes nationales et internationales, grandes surfaces, forte concentration de clientèle			10	
COMMERCIALITÉ	HAUTE		Commercialité n°1, nombreuses enseignes de renom, surfaces moyennes	9	
			Très bonne commercialité, flux piétonnier et automobile, axe stratégique, nombreuses franchises	8	
			Bonne commercialité, rue moyennement passante, indépendants et franchises, passage piétons modéré et local	7	
	MOYENNE		Emplacements qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre de l'absence de certains attributs ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt certains avantages	Bonne commercialité de quartier, forte circulation automobile, passage piétons faible, emplacement favorable	6
				Commercialité moyenne de quartier, flux faibles	5
				Commercialité faible de quartier	4
	MÉDIOCRE		Emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences	Commercialité très faible, rue en retrait, faible densité de population	3
				Commercialité circonscrite à l'immeuble, absence de visibilité de la rue, faible attrait, emplacement peu favorable	2
				Absence quasi-totale de commercialité, flux de chalands presque inexistant	1
	-	Commercialité inexistante, assimilable à des bureaux			0

Elle procède de l'étude de près de deux cents décisions judiciaires (Tableau 4) principalement du second degré, relevées sur quatre décennies.

Cette grille ne concerne que les boutiques de centre-ville, à l'exclusion des situations  (48) en centre commercial (galerie marchande) et autre *retail park*, et a pour seule ambition d'apporter une aide pratique  (49). À ce titre, empirique et donc perfectible, elle n'est pas exclusive de nombreux cas particuliers, et notamment de locaux pouvant jouir de situations exceptionnelles en justifiant le dépassement. La mesure de la seule qualité de l'emplacement du fonds et de sa commercialité  (50), si besoin précisée en fonction de la destination portée au bail, est donc classée comme suit :

- Haute (7 à 10) : emplacements synonymes d'une commercialité très recherchée, voire unique, sur le secteur ;
- Moyenne (4 à 6) : emplacements qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre de l'absence de certains attributs, ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt certains avantages ;
- Médiocre (0 à 3) : emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreux déficits d'attractivité, voire qui en sont exempts.

Cette suite continue nous permet de concrétiser notre coefficient de 6,5 retenu pour exemple, lequel concernerait au cas d'espèce un fonds profitant d'une intéressante commercialité « de quartier » attirant le chaland au-delà de ce seul périmètre grâce aux enseignes y implantées, indépendantes et franchisées. Également, les flux relevés, aussi bien piétons qu'automobiles, y sont moyens mais notables. C'est là un exemple classique de commercialité couramment observée et les éléments d'appréciation, qui le sont tout autant, sont à l'origine du nombre élevé de décisions actant des coefficients de commercialité proches de 6 (Tableau 4).

La durée théorique de l'économie de loyer reste de neuf années, période qui est, à l'instar de la valeur vénale, admise « par le plus

grand nombre », et ce à défaut d'être la réalité d'un futur que nul ne connaît au moment où il faut retenir un coefficient plus qu'un autre. Pour citer, là encore, notre cour parisienne de référence, celle-ci a pu la définir comme étant la perte d'une « chance sérieuse d'un bail renouvelé pour neuf ans avec un loyer très avantageux par rapport à la valeur locative [...] » (Paris, 9 sept. 2010, n° 08/00188, AJDI 2010. 907).

Pour autant, les sujets requérant une analyse plus fine du coefficient, et notamment quand la durée de l'économie déroge au dogme précité des neuf années - par la survenance du risque pressentie plus rapide de par une commercialité du fonds évolutive à plus court terme -, pourront toujours être étudiés grâce à l'équation originelle ci-avant rappelée, à condition toutefois de garder en mémoire les limites de l'emploi des taux pour l'ensemble des raisons évoquées, ou rapprochés d'une décision similaire identifiée dans le **tableau 4** :

Il en sera de même lorsqu'il doit être considéré, en sus, l'apport de valorisation issu de la loi du 18 juin 2014 (L. n° 2014-626) instaurant le fameux sinon fumeux (51) « plafonnement du déplafonnement » (art. L. 145-34, 4^e al.), et pour laquelle problématique la Compagnie des experts en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris (52) a pu proposer une solution.

Cela tout en gardant à l'esprit que, outre l'apport pratique des mathématiques, des méthodes et autres grilles d'appréciation, l'indemnité dite d'éviction, dans sa globalité comprenant principal - dont le calcul renvoie à tout ce qui précède concernant l'évaluation du seul droit au bail - et accessoires, reste égale « au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail » (C. com., art. L. 145-14).

Le préjudice, rien que le préjudice, pas plus, pas moins !

NOTA: Le tableau 4 est décomposé en colonnes renseignées des informations relatives à la juridiction, à la date de la décision, à son numéro (n° de RG ou JD = Juris-Data), au coefficient retenu, à la destination telle que reportée et à l'essentiel de la motivation du choix du coefficient.

Il a été relevé différentes appellations pour le coefficient : **C** = coefficient ; **CM** = coefficient multiplicateur ; **CS** = coefficient de situation ; **CE** = coefficient d'emplacement ; **CC** = coefficient de commercialité ; **CV** = coefficient de valorisation ; **CG** = coefficient géographique.

Tableau 4 : Compilation des décisions judiciaires en matière de fixation d'indemnité d'éviction (droit au bail)

Tableau 4 : Compilation des décisions judiciaires en matière de fixation d'indemnité d'éviction (droit au bail)

TGI Nanterre	01/09/2016	15/08136	C	1	Café, restaurant	Absence de commercialité, emplacement peu favorable
CA Paris	07/03/2018	16/14291	C	2	Boucherie, triperie, volaille	Quartier populaire (cité HLM), peu recherché
CA Aix en P.	03/05/2016	15/03347	C	2,5	Tous commerces	Absence de commercialité
CA Aix en P.	24/05/2013	NR	CS	3	Réparation d'automobiles	Usuel pour ce type d'activité
CA Paris	19/03/2014	10/08610	CC	3	Edition, publicité	Commercialité d'entreprises de services
CA Aix en P.	10/06/2014	12/23319	CS	3	Savons, hygiène	NR
CA Paris	17/09/2014	12/18367	C	3	Locaux d'atelier	Courant pour des locaux d'atelier en état de vétusté avancée
CA Orléans	28/05/2015	14/02938	CM	3	Hélistation	Passablement isolée en pleine Beauce
TGI Nanterre	10/12/2015	13/08745	C	3	Aménagement paysager	NR
CA Toulouse	09/03/2016	14/04803	CS	3	Enseignement privé	Localisation et destination particulièrement restreinte
CA Versailles	16/05/2017	16/00386	C	3	Paysagiste	Activité qui ne nécessite pas d'accueil de la clientèle
CA Nîmes	14/09/2017	16/03213	CD	3	Tabac, débit de boissons	Emplacement sans commercialité
CA Bastia	13/12/2017	16/00654	CG	3	Agence immobilière	Appartement avec entrée coté jardin, sans vitrine
CA Versailles	05/06/2018	16/00910	CS	3	Activité de fourrière	Dans une zone industrielle
CA Paris	30/06/2004	JD 2004-257791	CS	3,5	Laboratoire photo	NR
CA Paris	14/12/2005	JD 2005-291815	CS	3,5	Bureaux et atelier	Paris, 9e arr.
CA Paris	05/11/2008	JD 2008-373835	CC	3,5	Photographie scolaire	NR
CA Paris	04/12/2013	09/06298	C	3,5	Café, hôtel, restaurant	En bordure secteur en restructuration, nuisances
CA Paris	28/06/1996	JD 1996-021743	C	4	Fabrication de dossiers	NR
CA Paris	13/02/2008	06/03103	CM	4	Produits marbriers	Environnement défavorable, départ des autres commerces
CA Paris	20/01/2010	08/11227	C	4	Epicerie	Emplacement visible mais commercialité quasi absente
CA Paris	25/09/2013	11/16435	CS	4	Travaux du bâtiment	A l'écart de toute zone de passage
CA Paris	19/02/2014	12/06639	CC	4	Matériel de bureau	Aucune visibilité depuis la voie publique
CA Versailles	30/06/2014	12/08128	CS	4	Location de bennes	Très bon emplacement géographique pour l'activité
CA Bordeaux	05/05/2015	14/04616	CM	4	Bar, discothèque	Situé dans un quartier d'établissements de nuit
CA Versailles	22/11/2016	15/06233	CC	4	Artisan d'art	Emplacement correct
CA Paris	07/05/2018	16/15172	C	4	Achat, vente mobiliers	Situation sans aucune commercialité mais local de qualité
CA Paris	20/03/2013	11/06796	CF	4	Enseignement privé	NR
CA Versailles	20/02/2006	05/03497	CM	4,5	Travaux publics	A proximité immédiate du centre ville
CA Paris	28/03/2012	10/16024	CV	4,5	Confection homme femmes	Appartement au 1er étage dans un quartier recherché
CA Paris	19/02/2014	12/07753	CM	4,5	Marbrerie	Très bonne situation en face du cimetière
CA Paris	28/05/2014	12/12674	CS	4,5	Agencement bâtiment	Excellent emplacement, centre ville
CA Paris	13/01/2016	14/13373	C	4,5	Salle de yoga	Locaux au 3ème étage sans ascenseur
CA Paris	04/06/1981	NR	CM	5	NR	Application à la valeur locative


3ème Civ. CC	27/10/1982	NR	C	5	NR	Application à la valeur locative
CA Paris	29/11/1996	JD 1996-023733	C	5	Matériel pour CHR	NR
CA Paris	08/09/2004	JD 2004-258045	CS	5	Bijoutier fabricant	NR
CA Paris	05/02/2009	JD 2009-375392	CS	5	Usage de remise	Preneur locataire d'autres locaux dans l'immeuble
CA Versailles	15/10/2009	JD 2009-012776	CC	5	Terrassement	Terrain de bonne configuration
CA Versailles	12/01/2010	09/01421	CS	5	Accessoires pour 2 roues	NR
CA Paris	17/02/2010	08/15175	C	5	Bureaux d'assurance	Rue du Faubourg Saint Honoré, Paris
CA Paris	05/05/2010	99/17246	CM	5	Réparation automobiles	Activité extrêmement rare dans Paris
CA Paris	19/10/2011	08/14184	CV	5	Restaurant	Activité commerciale en étage, Av. Champs Elysées
CA Paris	22/02/2012	JD 2012-004592	C	5	Galerie de tableaux	En fond de cour mais quartier recherché pour l'activité
CA Paris	16/05/2012	JD 2012-010611	C	5	Créat° objets publicitaires	NR
CA Paris	30/05/2012	08/16913	CM	5	Cabaret	Quartier animé à caractère particulier
CA Paris	03/04/2013	10/20009	CM	5	Artisan en vêtements	Paris, 2ème arr.
CA Paris	10/04/2013	11/09347	C	5	Photographie publicitaire	NR
CA Paris	11/09/2013	11/15476	CC	5	Menuiserie, etc.	Médiocre commercialité, accès facile, adapté
CA Paris	13/03/2014	NR	CS	5	Supermarché discount	Situation favorable
TGI Nanterre	12/02/2015	10/14151	CM	5	Réparation automobiles	Caractère commercial favorable de l'emplacement
TGI Nanterre	11/06/2015	13/11999	C	5	Fermetures et décoration	Destination contractuelle et état des locaux
TGI Nanterre	11/06/2015	13/03206	C	5	Pdts chimiques industriels	Caractéristiques de la commune, facilités d'accès, destination
TGI Nanterre	01/10/2015	10/13519	C	5	Retouche	Secteur commerçant sans être la zone à plus forte densité
TGI Nanterre	28/01/2016	14/10467	C	5	Prêt à porter	Facilités d'accès routier, destination et état des locaux
TGI Nanterre	20/10/2016	14/06437	C	5	Bureaux	NR
CA Paris	03/02/2017	14/24962	C	5	Autographes	Qualité de l'emplacement, architecture remarquable
CA Paris	15/06/2017	16/17076	CS	5	Vins, liqueur, restaurant	Situation excentrée du fonds de commerce
CA Versailles	26/09/2017	15/02611	CM	5	Agence bancaire	Présence d'une gare et de l'université
CA Aix en P.	08/03/2018	13/02723	CS	5	NR	Bon emplacement des locaux
CA Paris	08/03/2018	16/25446	CS	5	Garage	Emplacement des locaux près des grands axes
CA Versailles	07/06/2018	17/01293	C	5	Studio de production	Bonne situation dans la ville
CA Paris	27/06/1997	JD 1997-021716	C	5,5	Papeterie, mercerie	NR
CA Versailles	10/09/2009	JD 2009-379314	C	5,5	Vêtements	Secteur animé avec immeubles d'habitation, bien desservi
CA Paris	03/04/2013	11/08168	C	5,5	Objets militaires	NR
CA Paris	22/01/2014	12/10565	CS	5,5	Boucherie	NR
CA Paris	24/06/2016	14/10538	CS	5,5	Restaurant et habitation	Commercialité simple, bonne situation
CA Paris	24/05/2017	15/16461	C	5,5	Bijouterie, horlogerie	Secteur très populaire et très animé, très bonne commercialité
CA Aix en P.	31/05/2018	17/13889	CM	5,5	Logement annexe au local	En fonction de la situation du fonds : bonne situation
TGI Paris	17/11/2008	08/00027	CM	5,7	Carrosserie	Emplacement de l'immeuble, dans le 19ème arr. de Paris
CA Paris	25/09/1997	JD 1997-022710	C	5,75	Editions musicales	NR
CA Paris	25/10/2007	05/00174	C	5,75	Façonnier	NR
CA Paris	29/01/1999	JD 1999-020079	C	5,76	Crèmerie, primeurs	Quartier résidentiel de qualité
CA Paris	12/01/1996	94/020612	C	6	Vente en gros, vêtements	Secteur très favorable à l'activité exercée
CA Paris	24/09/1996	JD 1996-022247	C	6	Menuiserie	NR
CA Paris	14/10/1997	95/17611	C	6	Agence de voyages	Locaux à usage de bureaux boutique
CA Paris	08/12/2004	JD 2004-263089	C	6	Enseignement de la danse	Locaux en étage dépendants de la salle Pleyel
CA Paris	31/01/2007	99/06429	C	6	Textiles, bonneterie	Coefficient de 6,7 pour des emplacements excellents
CA Paris	07/11/2007	08/12502	CM	6	Epicerie, etc.	NR
CA Paris	14/05/2008	JD 2008-367024	CC	6	Restaurant	Paris, 3ème arr. emplacement favorable
CA Orléans	29/01/2009	JD 2009-378897	C	6	Garage automobile	Très bonne emplacement, centre ville, voie à très grand trafic
CA Paris	05/03/2009	JD 2009-376975	C	6	Commerce pdts indiens	Bonne commercialité, passage animé et spécialisé
TGI Créteil	07/12/2009	06/01562	C	6	Boucherie, triperie, volaille	Coefficient de 6 correspondant à commercialité de quartier
CA Paris	09/11/2011	09/02813	CM	6	Articles de Paris	Qualité de l'emplacement bonne mais non pas très bonne
CA St Denis	01/06/2012	11/00283	C	6	NR	Bon emplacement des locaux
CA Paris	13/06/2012	10/20978	C	6	Prêt à porter	Commercialité du secteur résidentiel

CA Paris	04/07/2012	10/16247	CC	6	Objets de collection	Bonne commercialité et large destination du bail
CA Paris	06/03/2013	11/08563	C	6	Produits d'entretien	NR
CA Paris	04/07/2013	10/14498	C	6	Plomberie	Rue latérale d'un axe très commerçant
CA Paris	09/04/2014	12/07469	CS	6	Conférences, congrès, etc.	Bon emplacement, quartier prestigieux mais fond de cour
CA Paris	24/09/2014	NR	C	6	Hôtel, bar, restaurant	Commune peu attractive, clientèle de passage
CA Paris	22/01/2015	12/22929	C	6	Bazar	Commercialité des locaux expropriés
TGI Nanterre	09/04/2015	13/01080	C	6	Bar, restaurant	Emplacement des locaux qui n'est pas de premier ordre
CA Versailles	26/01/2016	14/03455	C	6	Achat, vente véhicules	Artère passante dans une zone commerciale et résidentielle
CA Paris	17/11/2016	15/15505	CS	6	Activité de déblaiement	Usuel en matière d'estimation des baux à Paris
CA Paris	23/02/2017	16/04416	CS	6	Location équipement vidéo	Ensemble immobilier très bien placé
CA Paris	26/04/2017	15/11748	C	6	Boulangerie, pâtisserie	Secteur qui souffre d'une décote de localisation
CA Paris	11/05/2017	16/09651	CS	6	BTP	Large façade visible eu égard à proximité autoroute A4
CA Paris	07/06/2017	15/06007	CS	6	Fleuriste	NR
CA Paris	05/07/2017	15/16820	CC	6	Joaillerie	Commercialité très moyenne, aucun rapport avec Pl. Vendôme
CA Versailles	01/12/2017	15/08923	CC	6	Prêt à porter	Voie secondaire avec nombreuses enseignes nationales
CA Paris	06/12/2017	16/05100	CM	6	Vins, liqueur, restaurant	NR
CA Rouen	01/03/2018	17/03809	CE	6	Restauration, salon de thé	NR
CA Paris	12/05/2011	08/00198	CM	6,2	Peintures	NR
CA Paris	16/11/1994	JD 1994-024065	C	6,24	Vente véhicules	Emplacement commercial de prestige
CA Paris	20/06/2007	JD 2007-339049	CC	6,25	Agence bancaire	Bureaux à usage de banque
CA Paris	09/02/1993	91/12044	CS	6,5	Prêt à porter, retouches	Bonne situation, meilleur coté de l'avenue Kleber, Paris
CA Versailles	13/02/2001	1998/1857	CC	6,5	Fourrures	NR
CA Paris	23/01/2004	NR	CM	6,5	NR	Compte tenu de la situation et de l'activité exercée
CA Paris	05/02/2009	08/10114	C	6,5	Créatrice de mode	Quartier plus résidentiel que commerçant
CA Versailles	08/12/2009	09/00103	C	6,5	Courtage véhicules	Situation très favorable des anciens locaux
CA Paris	30/11/2011	09/24855	CC	6,5	Agent immobilier	Bon niveau de commercialité
CA Paris	26/09/2012	10/22636	C	6,5	Miroiterie	Assez bonne voire bonne situation
CA Caen	07/11/2013	12/01363	CM	6,5	Vêtements 2de main	NR
CA Paris	04/12/2013	12/01201	C	6,5	Cordonnerie, clés	NR
CA Paris	11/12/2013	11/20596	C	6,5	Café, restaurant	Quartier d'assez bonne commercialité
CA Metz	29/01/2014	12/00012	C	6,5	Prêt à porter enfants	Bon emplacement des locaux
CA Paris	28/05/2014	12/14874	CC	6,5	Dragées et confiseries	NR
CA Paris	01/10/2014	12/20389	CS	6,5	Salon de coiffure	Bonne commercialité du quartier
CA Aix en P.	02/10/2014	13/19065	CS	6,5	Cristallerie	Commercialité "relativement bonne"
CA Caen	22/01/2015	13/02577	C	6,5	Livres anciens	Au regard de la situation et des caractéristiques des lieux
CA Paris	06/05/2015	13/04400	CM	6,5	Ventre en gros PAP	Destination et valeur commerciale de l'emplacement
CA Paris	10/02/2016	14/01636	C	6,5	Librairie	Adéquation entre l'activité et l'emplacement
CA Paris	16/03/2016	14/03758	C	6,5	Alimentation générale	NR
CA Aix en P.	01/12/2016	15/21895	CS	6,5	NR	Très favorable au type de commerce exercé
CA Paris	27/01/2017	14/25128	C	6,5	Alimentation générale	NR
CA Paris	17/05/2017	15/14282	CC	6,5	Cordonnerie, clés minute	Bonne adéquation de l'activité avec l'emplacement
CA Paris	24/05/2017	15/16461	C	6,5	Bijouterie, horlogerie	Quartier très commerçant de Barbès (Paris)
CA Rouen	19/01/2012	CC 17/09/2013	CC	6,52	Matériaux	Selon les tables financières, coefficient multiplicateur de 6,52
CA Paris	17/05/1996	JD 1996-021269	C	6,7	Prêt à porter	Excellente commercialité au regard de l'activité (luxe)
CA Paris	14/01/2004	JD 2004-233874	C	7	Salon de coiffure	Bonne situation des locaux
CA Paris	16/06/2004	JD 2004-255947	CS	7	Restaurant	Très bonne situation à prox. Musée Grévin
CA Paris	09/09/2010	08/00188	C	7	Stockage vêtements	Locaux bien adaptés à l'exploitation du commerce
CA Versailles	13/01/2011	07/03138	C	7	NR	Caractéristiques de la ville, emplacement du local et état
CA Paris	07/03/2012	JD 2012-006014	C	7	Bureau de change	Bénéficiant de l'attraction de la rue de Rivoli (Paris)
CA Paris	28/03/2012	10/14567	C	7	Bijouterie-joaillerie	Partie de bonne valeur commerciale de la rue
CA Paris	30/05/2012	JD 2012-011999	C	7	Restaurant avec animation	Bon emplacement et cachet de l'immeuble
CA Versailles	11/12/2012	13/16311	CS	7	Chausures, etc.	Excellente situation, périmètre d'importante commercialité
CA Paris	15/05/2013	11/11090	CC	7	Prêt à porter	NR

CA Paris	11/09/2013	11/15476	CC	7	Menuiserie, etc.	Très bonne situation
CA Paris	18/12/2013	12/03249	CS	7	Change, numismatique	Bénéficie d'une bonne situation
CA Orléans	13/02/2014	12/03274	CS	7	Antiquités	Emplacement de premier choix
CA Paris	13/09/2017	15/01413	C	7	Sandwicherie	Bon emplacement aux abords du campus universitaire
CA Versailles	24/10/2017	15/01582	CS	7	Garage, vente, véhicules	Grande difficulté à retrouver surface aussi grande
CA Paris	08/11/2017	16/01315	CM	7	Textile et tissus	Artère secondaire, bonne commercialité spécialisée
CA Paris	06/12/2017	14/16600	CS	7	Antiquaire, décorateur	Locaux sur cour dépendant d'un hôtel particulier
CA Aix en P.	25/01/2018	16/08914	CS	7	Entrepôt charcuterie-traiteur	Excellente situation
CA Lyon	31/05/2018	16/02850	CM	7	Restaurant	Rareté des locaux
CA Paris	11/02/2009	JD 2009-376223	CM	7,25	NR	Au 1er étage, marché aux puces de St Ouen
CA Paris	12/12/2007	05/11926	CC	7,5	Lingerie, bonneterie, etc.	Rareté des commerces sur le secteur, facteur valorisant
CA Chambéry	21/04/2009	09/16683	CS	7,5	NR	Très bonne situation en hyper-centre ville
TGI Paris	16/09/2010	04/14760	C	7,5	Agence bancaire	Partie la plus appréciée de la rue Etienne Marcel, Paris
CA Paris	16/05/2012	JD 2012-010617	CS	7,5	Restaurant bar	Périphérie du quartier commerçant des Grands Magasins
CA Paris	19/03/2014	12/11102	C	7,5	Art et antiquités	Quartier animé et commerçant
CA Paris	18/03/2015	13/04404	CC	7,5	Galerie d'art	Très bonne situation des locaux
CA Versailles	07/02/2017	15/08980	CC	7,61	Marbrerie générale	NR
CA Paris	11/03/1980	JD 1980-094191	C	8	Librairie	Difficulté de trouver un local équivalent dans le quartier
CA Versailles	13/03/2003	2001/4444	CM	8	Prêt à porter	Qualité de l'emplacement et environnement commercial
CA Paris	30/01/2004	JD 2004-235732	CS	8	Orfèvrerie, joaillerie	Avenue George V, Paris
CA Versailles	25/01/2007	04/02032	C	8	Bijouterie, joaillerie	Face à l'église Notre Dame, Versailles
CA Pau	08/10/2007	06/00769	CS	8	Prêt à porter	Qualité de l'emplacement sur le plan de la commercialité
TGI Paris	09/11/2010	07/00595	CS	8	Teintures, vêtements	Quasiment face au musée du Louvre
CA Paris	28/11/2012	10/24154	C	8	Cadeaux, bijouterie, etc.	Excellente valeur de l'emplacement (rue de Rivoli, Paris)
CA Paris	10/04/2013	08/24088	CS	8	Galerie d'art, photographie	Bonne situation des locaux
CA Caen	12/11/2015	13/01839	C	8	Bar, hôtel, restaurant	Excellent mais situation insulaire
CA Paris	03/12/2008	07/19912	CM	8,5	Vente textiles	Excellente situation
CA Paris	28/05/2009	JD 2009-007376	CS	8,5	Lingerie	Partie de rue la plus recherchée (rue St Honoré, Paris)
CA Aix en P.	16/11/2012	13/12214	CM	8,5	NR	A proximité des rues les plus commerçantes de Saint Tropez
CA Paris	18/06/2014	12/13540	C	8,5	Prêt à porter de luxe	Meilleur tronçon du point de vue de la commercialité
CA Paris	02/03/2016	12/07548	CS	8,5	Institut de beauté	Voie d'excellente commercialité
CA Paris	15/09/2004	03/14206	CS	9	Agence bancaire	Emplacement exceptionnel, Place Vendôme
CA Toulouse	15/12/2008	09/02230	CS	9	Bar	NR
CA Paris	08/07/2009	99/23239	C	9	Articles de mode	Emplacement très bon pour l'activité, rue St Denis, Paris
CA Paris	16/02/2011	09/15190	C	9	Prêt à porter	Centre commercial Italie
CA Paris	22/05/2013	11/14682	CC	9	Chaussures	Un des centres commerciaux les mieux achalandés d'Europe
CA Toulouse	13/04/2016	15/06111	CC	9	Horlogerie	Excellente commercialité de l'emplacement
CA Paris	22/03/2017	15/10377	C	9	Sacs et accessoires	Bonne situation au sein d'un secteur bourgeois
CA Aix en P.	23/02/2006	06/17236	CC	10	Galerie de peinture	Exceptionnel par la concentration de la clientèle, Saint Tropez
CA Aix en P.	11/07/2008	05/6859	CS	10	Photographie, etc.	Bon emplacement, bld de la Plage, Golfe Juan
CA Aix en P.	24/06/2010	07/16059	CM	10	NR	Coefficient représentant la capitalisation de l'économie de loyer
CA Paris	07/06/2017	15/09238	CC	10	Haute couture	Densification commerciale, dynamisme de l'av. Montaigne, Paris
CA Aix en P.	21/04/2015	11/06632	CC	12	Prêt à porter luxe	Excellence de l'emplacement, Bd de la Croisette, Cannes


Mots clés :

BAIL COMMERCIAL * Loyer * Indemnité d'éviction * Droit au bail * Coefficient de capitalisation * Coefficient de commercialité

(1) V. également la définition donnée par F. Robine, AJDI 2000. 499 .

(2) Selon l'expression de B. Pain au colloque « L'évolution jurisprudentielle en matière de baux commerciaux », 31 mai 2002, Toulouse.

(3) G. Cendrier, *Le fonds de commerce, traité général et pratique*, Librairie Dalloz, 1934.

(4) Paris, 19 oct. 2011, n° 08/14184, AJDI 2012. 673  : « L'expert a justifié son choix en indiquant que si les locaux situés sur l'avenue des Champs-Élysées en rez-de-chaussée peuvent être affectés d'un coefficient de 9, ce coefficient doit être réduit à 5 pour une activité commerciale en étage, peu accessible actuellement, sauf à appliquer une nouvelle réduction sur l'indemnité obtenue. Il s'ensuit que le coefficient de valorisation de 5 sera retenu pour apprécier la valeur de droit au bail. »

(5) S. Fruchter et A. Betaille, AJDI 2017. 910 .

(6) Com. 30 juin 1959, Ann. loyers 1960. 138 ; Com. 28 févr. 1966, Bull. civ. III, n° 103.

(7) Civ., 20 oct. 1971.

(8) Civ. 3^e, 25 juin 1997, n° 95-16.443 : « L'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur du droit au bail dès lors que cette valeur est, à elle seule, supérieure à la valeur marchande du fonds de commerce. »

(9) Civ. 3^e, 9 mai 1972, n° 71-10.579 : « N'est pas légalement justifiée la décision qui, pour refuser à un locataire le droit à une indemnité d'éviction, retient essentiellement les résultats déficitaires de l'exploitation, sans rechercher si le fonds de commerce, dans lequel est nécessairement inclus le droit au bail, n'a pas, conformément aux usages de la profession, une valeur marchande. »

(10) Versailles, 24 avr. 2008, n° 04/12696 : « Considérant qu'il est admis qu'en présence d'un fonds de commerce déficitaire, il convient de déterminer la valeur du fonds et celle du droit au bail, et de retenir la valeur la plus élevée. Considérant que, selon une jurisprudence constante, la valeur du fonds est au moins celle du droit au bail, indépendamment des termes du bail concernant les modalités de cession du bail qui n'ont pas d'incidence sur sa valeur. »

(11) Toulouse, 15 déc. 2009, n° 09/02230. Cette affirmation pouvait apparaître d'autant plus surprenante que la méthode du différentiel aboutissait à un droit au bail de 200 000 € et la méthode par comparaison, à plus du double, pour 403 000 ou 446 000 €.

(12) Civ. 3^e, 15 oct. 2008, n° 07/17727 : « Mais attendu qu'ayant retenu, usant de son pouvoir souverain pour évaluer, selon la méthode qui lui apparaissait la mieux appropriée, la valeur du droit au bail, que l'indemnité d'éviction allouée à la société Thomas Cook voyages, qui s'était réinstallée dans des locaux équivalents, devait comprendre une somme représentant les frais d'acquisition du nouveau titre locatif ainsi que les frais de déménagement et d'aménagement des locaux, la cour d'appel a légalement justifié sa décision. »

(13) Paris, 27 janv. 2016, n° 13/23518 : « Aucune partie ne conteste que s'agissant de locaux à usage exclusif de bureaux dont le loyer de renouvellement aurait été fixé à la valeur locative déterminée en considération de locaux équivalents, dans des conditions excluant ainsi tout plafonnement, il n'existe pas de différentiel à capitaliser ni de valeur de droit au bail. »

(14) Paris, 11 juin 2008, n° 07/02800 : « Qu'il en découle qu'imposant à son locataire un changement de bail, dont la valeur sera nécessairement celle du marché, supérieure à celle qu'il aurait pu attendre d'un renouvellement amiable, le bailleur lui cause un préjudice dont la cour dispose des éléments suffisants pour l'évaluer à une somme de 10 000 €. »

(15) Paris, 16 sept. 2015, n° 13/15823 : « La valeur locative pour des locaux à usage bancaire n'est dès lors pas comparable à celle de simples bureaux en étage ni à celle de boutiques de commerce de détail et doit être, au regard des dispositions précitées, recherchée d'abord par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, c'est-à-dire pour des locaux en nature de boutique, mais dans lesquels est exercée une activité de bureaux. »

(16) R. Beraud, Ann. loyers 1973. 1497 ; et V. également Ph. de Belot, AJDI 1996. 34 .


(17) M. Pédamon, RTD com. 1994. 249 .

(18) Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803 : « Pour déterminer la valeur du droit au bail, il convient de recourir à la méthode du différentiel qui consiste à évaluer l'économie qu'aurait réalisée le locataire s'il était resté dans les lieux. Il est dérogé le différentiel découlant de la valeur locative de marché (loyer libre à payer pour un local équivalent) diminuée du montant du loyer s'il avait été renouvelé, puis il est appliqué un coefficient de capitalisation, dit de situation. »



(19) Paris, 13 sept. 2017, n° 15/01413 : « Après avoir exclu la méthode consistant à réintégrer les droits d'entrée aux loyers pratiqués pour reconstituer la valeur locative de marché, l'expert a recherché des termes de comparaison avec les prix couramment pratiqués dans le voisinage, en relevant sept nouvelles locations pour un prix unitaire allant de 318 € à 724 €/m² P, 5 renouvellements amiables déplafonnés entre 2005 et 2008 pour des loyers variant de 352 € à 500 €, et 3 renouvellements judiciaires en 2005 et 2007 fixant le loyer à 350 et 448 €/m² P. »



(20) Civ. 3^e, 19 oct. 2017, n° 16/22660 : « Lorsque les parties à un bail dont le loyer n'est soumis à aucune réglementation légale impérative prévoient qu'à son renouvellement le loyer sera fixé non pas en application des dispositions du code de commerce, mais "à la valeur locative de marché définie à dire d'expert", qu'elles ont désigné et payé d'un commun accord cet expert, ses conclusions s'imposent aux parties comme au juge ; qu'il s'ensuit qu'en l'espèce le juge - statuant non pas comme juge des loyers commerciaux, mais comme juridiction de droit commun - ne peut, d'une part, refuser d'appliquer le prix du nouveau loyer fixé, au prétexte qu'un expert amiable ou même un expert judiciaire désigné ultérieurement à la demande du preneur aurait déterminé la valeur de location dans les conditions de l'article L. 145-33 et des articles R. 145-4 à -6 et R. 145-8 du code de commerce, auxquels les parties avaient précisément entendu déroger [...]. »


(21) Paris, 9 nov. 2011, n° 09/02813 : « Considérant que l'expert judiciaire a estimé la valeur locative de marché de la partie commerciale à la somme de X ; que, cependant, il retient, dans son rapport déposé en 2007, des éléments de comparaison adaptés mais désormais anciens ; que la valeur locative de marché doit être actualisée à la somme de Y au vu des éléments de comparaison plus récents produits par l'expert amiable [...]. »


(22) V. également à ce sujet J.-P. Dumur, AJDI 2015. 202 .

(23) V. également S. Fruchter, Valeur locative judiciaire ou valeur locative de marché, Gaz. Pal. n°72, p.25, 13/03/2010 ; et Paris, 15 sept. 2004, n° 03/14206 : « La valeur locative judiciaire est arbitrée à partir des références de marché et de références judiciaires. »


(24) V. également à ce sujet J. Courneroux, K. Ferrand, F. Hauguel et M. Nicodème, AJDI 2009. 761  : « Ainsi, lors de la détermination du loyer de renouvellement, seule doit être prise en compte la part correspondant à la partie loyer périodique proprement dit. La partie correspondant à la valeur du droit au bail est devenue propriété du locataire et ne peut donc être prise en compte dans le calcul du nouveau loyer, car on ne peut juridiquement pas faire payer à un locataire un loyer pour quelque chose qui lui appartient déjà » et J.-P. Dumur, AJDI 2011. 185 .


(25) Lyon, 5 févr. 2015, n° 13/03008, AJDI 2015. 202 , obs. J.-P. Dumur  : « En effet, la majoration de loyer correspondant à un droit d'entrée éventuellement payé par le locataire n'entre pas dans les critères de la valeur locative des lieux, la plus proche des prix du marché, car elle ne correspond pas à la valeur intrinsèque des lieux loués, estimée et évaluée selon les critères que donnent les dispositions du code de commerce. Si les acteurs économiques acceptent de régler, dans le cadre du marché des baux commerciaux, un droit d'entrée, celui-ci n'est pas la contrepartie de la location, mais ne peut que se rattacher au bénéfice de la propriété commerciale, comme un avantage que l'on concède au propriétaire des lieux. Ce surloyer ne peut donc pas être considéré comme un élément des prix couramment pratiqués dans le voisinage au sens du texte précité dès lors qu'il s'ajoute au loyer mais n'en est pas un élément constitutif. »

(26) TGI Créteil, 27 juin 2018, n° 15/00009, RTD com. 2018. 616, obs. J. Monéger  : « Il n'est pas établi, en l'espèce, que le droit d'entrée acquitté soit un complément de loyer ; en conséquence, la demande de la bailleuse tendant à la décapitalisation du droit d'entrée et son inclusion dans le loyer renouvelé sera rejetée. »

(27) Ph. Favre-Reguillon, AJDI 2017. 585 .

(28) V. également à ce sujet Ch.- E. Brault, Gaz. Pal. 14 avr. 2015, n° 104, p. 24.

(29) Charte de l'expertise en évaluation immobilière, en sa 5^e édition, mars 2017, à la date de cette étude, et dans la mesure où il s'agit, notamment, de « boutiques » de centre-ville, les surfaces de restauration traditionnelle et rapide pouvant nécessiter des adaptations au regard de la jurisprudence dominante. V. à ce sujet Ph. Favre-Reguillon, Gaz. Pal. 20 mars 2018, p. 44 ; S. Glabay, AJDI 2013. 342 .

(30) H. Heugas-Darraspen et B. Pain, AJDI 2015. 333 .

(31) Paris, 9 févr. 1993, n° 91/12044 : « En ce qui concerne le prix du bail plafonné, constituant le 2^e terme du différentiel, il convient de le calculer conformément aux dispositions de l'article 23-6 nouveau du décret de 1953 à partir du dernier indice publié au jour du renouvellement en remontant neuf années en arrière. »

(32) Versailles, 13 mars 2003, n° 2001-4444 : « Considérant que, de surcroît, pour pouvoir déterminer le différentiel [...], il convient de rechercher quel est le montant du loyer théorique de renouvellement, ce qui impose de vérifier si le loyer de renouvellement aurait été plafonné ou déplafonné. »

(33) Civ. 3^e, 29 oct. 1986, n° 84/14757 : « Dès lors que le bail renouvelé est un nouveau bail et non le simple prolongement du bail antérieur et qu'à défaut d'accord sur le renouvellement, le juge fixe le prix selon les règles prévues aux articles 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953, c'est exactement qu'un arrêt a retenu que le prix du bail renouvelé devait être fixé à la valeur locative, inférieure en l'espèce au loyer expiré. »


(34) Paris, 15 mai 2013, n° 11/11090 : « [...] que si le bail avait été renouvelé, le loyer aurait été fixé à la somme de [...] selon la règle du plafonnement posée par l'article L. 145-33 du code de commerce [...] ; que la société X fait valoir à juste titre que si le bail avait été renouvelé, elle aurait été en droit de voir fixer judiciairement le loyer à un prix inférieur au prix plafond [...] ». Lire également le commentaire de A. Jacquin *in* Gaz. Pal. 26 nov. 2013, n°155v3.

(35) Paris, 17 sept. 2014, n° 12/18367 : « Considérant que si le bail avait été renouvelé, il aurait été fixé, en raison de sa durée effective, supérieure à 12 ans, à la valeur locative ; considérant qu'un atelier tel que celui dont il s'agit, compte tenu de sa vétusté constatée par l'expert et des travaux indispensables à sa remise en état, le preneur n'ayant fait aucuns travaux dans les lieux, ne pourrait être loué à une valeur supérieure à la valeur locative de renouvellement, qu'en conséquence, par défaut de différence entre la valeur locative et le loyer qui aurait été perçu si le bail avait été renouvelé, il n'existe pas de valeur de droit au bail à indemniser [...]. »

(36) Il a toutefois pu être relevé des décisions contraires, rares, et notamment Paris, 4 mai 2011, n° 10/23733. De plus, cela est de nature à complexifier plus encore l'analyse, et notamment en matière de surface à retenir.

(37) Aix-en-Provence, 11 juill. 2008, n° 05/6859 : « Considérant que l'expert judiciaire a, pour calculer cette valeur, utilisé la méthode du différentiel de loyer, multiplié par un coefficient de situation, qui rend mieux compte de la réalité économique, ce coefficient s'établissant de 3, 5 à 4 pour les situations médiocres ou mauvaises à 7, 5 à 8 pour les situations exceptionnelles. » L'arrêt, qui semble comprendre quelques inversions de chiffres, retient *in fine* un coefficient multiplicateur de 10 pour un fonds en vis-à-vis d'une plage. La cour évoque un « bon emplacement géographique des locaux ». Quoi de mieux en effet, en matière de pérennité de la commercialité (et sous réserve des effets du réchauffement climatique), qu'un vis-à-vis avec la belle et grande bleue ?



(38) J.-P. Blatter et W. Blatter-Hodora, *Traité des baux commerciaux*, Le Moniteur, 6^e éd. 2017.

(39) Civ. 3^e, 26 nov. 2015, n° 14-25.105, AJDI 2016. 125  : « [...] la ville demande que le coefficient de situation de 4 soit appliqué et non pas 5 ; que le commissaire du gouvernement avait adopté 5 comme l'indique la ville dans ses écritures, que le coefficient de 3,5 à 4 correspond à une situation médiocre ou mauvaise, 4,5 à 5,5 à une bonne situation ; qu'en conséquence, le jugement doit être confirmé qui a retenu le coefficient de 5 après avoir relevé que la situation était favorable », jugement attaqué : Paris, 13 mars 2014.

(40) Civ. 3^e, 6 mai 2014, n° 13-12.214, décision attaquée : Aix-en-Provence, 16 nov. 2012 : « [...] que le coefficient multiplicateur varie de 2 à 12 selon la situation du local et les avantages qu'offre le bail, les coefficients à partir de [NDLR : mention manquante !] étant réservés aux meilleurs emplacements des grandes villes les plus commerçantes ; que si Saint-Tropez est une station balnéaire de réputation mondiale qui attire une riche clientèle, il s'agit d'une commune de taille modeste [...] que le coefficient de 8,5 appliqué par l'expert doit être retenu ».

(41) Versailles, 26 sept. 2017, n° 15/02611 : « [...] mais tenant compte de la présence d'une gare et de l'université, le coefficient doit être ramené à 5, celui de 6,5 sur une échelle de 8 paraissant trop élevé ».

(42) C. de Marsac, *in* Ann. loyers 1973. 1528.

(43) Civ. 3^e, 17 sept. 2013, n° 12-20.584, AJDI 2014. 518 , obs. J.-P. Blatter , décision attaquée : Rouen, 19 janv. 2012 : « Selon la méthode financière, la surcharge de loyer annuel est de [...] capitalisée sur une période de 9 ans au taux de 6 %, ce qui, selon les tables financières, fait apparaître un coefficient multiplicateur de 6,52. » Étant ici précisé que le tableau joint (Tableau 2) fait apparaître un taux à retenir pour parvenir à ce résultat de 7 % et pas 6 %.


(44) Taux d'actualisation (Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5^e version, 2017) : « Utilisé comme outil d'évaluation, il permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée. Le taux d'actualisation en matière d'évaluation immobilière est donc employé dans deux séries de cas de figure : l'évaluation de droits au bail, de contrats de crédit-bail, de construction sur sol d'autrui et, de manière plus générale, le taux d'actualisation constitue l'outil privilégié pour l'application de la méthode dite de l'actualisation de flux futurs (DCF) [...]. »

(45) Ce qui est, par définition, inexact si l'on considère que loyer et valeur locative de marché vont tous deux évoluer différemment sur la période, mais reste un indispensable raccourci mathématique pour une meilleure compréhension du mécanisme de construction de la présente méthode.

(46) P. Colomer, *Droit et pratique des baux commerciaux*, Dalloz 2018/2019, p. 611.


(47) V. à ce sujet F. Maigne-Gaborit, Ann. loyers 2003. 2111.

(48) Lesquelles situations, sauf à être observées en perte de vitesse, s'apprécient généralement en fourchette haute de la présente grille (moyenne à haute) en considération de leurs attributs particuliers de nature à capter le chaland (Paris, 16 févr. 2011, n° 09/15190 ; 22 mai 2013, n° 11/14682).

(49) Mais également, nous l'espérons, de préciser un coefficient qui était considéré comme « expérimental » il y a bientôt 30 ans dans ces mêmes pages : V. J. Bohl, AJDI 1990. 845 .

(50) V. également F. Maigne-Gaborit, Ann. loyers 2003. 2111 : « Les coefficients de capitalisation - et donc de décapitalisation - ne sont désormais plus que des coefficients dits "de situation" issus de l'observation du marché et susceptibles d'ajustements selon la nature des locaux, le niveau de commercialité du site, et selon les époques. Ils sont de nature statistique. »

(51) V. à ce sujet J.-P. Dumur, AJDI 2014. 405  ; et Ph. Favre-Reguillon, AJDI 2016. 352 .

(52) Compagnie des experts spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris, AJDI 2015. 420 .