



Eviction commerciale : droit au bail à plus de 17 millions d'euros et coefficient de commercialité de 12 sur les Champs Elysées.

Tribunal Judiciaire de Paris, 16 juin 2022, n° RG 19/05802.

Auteur : Philippe FAVRE-REGUILLON

Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimation immobilière et propriété commerciale C.2.2 et ingénierie foncière A.1.5 près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, éditeur du site www.evaluation-fonds-de-commerce.fr et auteur du Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction (Le Moniteur, 2021, 800p.)

Résumé introductif

Les décisions judiciaires récentes¹ sont décidément riches d'enseignements en matière de valorisation de la propriété commerciale et notamment d'indemnité d'éviction (cf. art. L. 145-14, Code com.).

Le tribunal judiciaire de Paris (16 juin 2022, RG n° 19/05802) s'est prononcé sur l'ampleur du préjudice subi par un locataire commercial évincé de l'avenue des Champs Elysées, situation privilégiée en matière de commercialité s'il en est, et par là même, sur la valeur pécuniaire, inédite dans son importance, de son droit au bail.

Dans une décision récente (**16 juin 2022, RG n°19/05802**), la juridiction parisienne retient, nonobstant la perte de fonds de commerce avérée pour déplacement impossible d'une exploitation commerciale présente sur l'avenue des Champs Elysées, Paris 8^{ème},

et comme juste mesure du préjudice subi par le locataire évincé, une valeur pécuniaire de droit au bail qui lui apparaît supérieure.

Rappelons qu'il est de jurisprudence constante², depuis plus d'un demi-siècle³, que la valeur du fonds ne peut pas être inférieure à l'une de ses composantes : c'est la notion de « valeur plancher »⁴. Etant parallèlement souligné que le fonds de commerce est une universalité juridique⁵ dont le seul bien mobilier incorporel qui peut être distinctement valorisé (outre les rares licences et plus encore anecdotiques brevets, de surcroit à condition qu'ils justifient d'une valorisation particulière) est le droit au bail.

Les informations suivantes sont relevées.

Déplacement versus remplacement

Il est fait un rappel clair des notions de « déplacement » (transfert) et de « remplacement » (perte ou disparition) du fonds de commerce.

La logique indemnitaire n'est en effet pas la même qu'il s'agisse d'un *transfert*, et donc d'une « simple » translation de l'exploitation d'un point originel A vers un point B de commercialité équivalente et ce, sans perte significative de sa clientèle ou d'une *perte* (voire disparition complète du fonds) quand il doit être remplacé et, par voie de conséquence, indemnisé.

La possibilité du transfert reste conditionnée par la fourniture d'éléments probants par le bailleur, à qui en incombe la charge (cf. art. L. 145-14, 2^{ème} al., Code com.). Il n'en demeure pas moins qu'il est à constater la nécessaire entorse au texte de la part aussi bien des experts judiciaires désignés que des juridictions qui n'hésitent pas à consacrer la possibilité de réinstallation dans des locaux équivalents, souvent existants en nombre quand il s'agit de fonds d'artisanat ou d'industrie, voire de gros. Fonds pour lesquels il n'existe aucune « commercialité » à proprement parler, sauf à la constater relative sur un périmètre tellement large qu'il en permet le transfert.

¹ CA Paris, 30 novembre 2022, n° 20/02478 qui rendait une décision novatrice voire quelque peu théorique à notre avis en matière de calcul du droit au bail, associant au calcul habituel basé sur le différentiel existant entre valeur locative de marché (VLM) et valeur locative statutaire (VLS), l'impact pécuniaire du lissage de l'augmentation de loyer issu de la loi dite Pinel, du 18 juin 2014.

² « 1er Observatoire techniques des évictions commerciales en 101 points clés et pratiques », AJDI Dalloz décembre 2020, p.908 et suiv., Philippe Favre-Réguillon.

³ Cass. com., 15 décembre 1964, publié au bulletin, *JCP* 1965 II, 14227 ; *API*, 1965, p. 286, note Legrand, « Attendu qu'en proportionnant ainsi la valeur du droit au bail aux résultats de l'exploitation, pour apprécier le préjudice résultant du refus de renouvellement et la valeur marchande du fonds, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

⁴ CA Lyon, 31 mai 2018, n° 16/02850 ; Cass. 3^e civ., 20 mai 1980, n° 78/16116 ; Cass. 3^e civ., 13 octobre 1993, n° 91/16942 ; TGI Paris, 28 juin 2011, n° 10/07812 ; CA Paris, 24 juin 2020, n° 18/19270 ; CA Paris, 25 novembre 2020, n° 15/01281 ; CA Grenoble, 19 novembre 2020, n° 19/03230.

⁵ L. Retail, « L'évaluation des fonds de commerce, des fonds d'industrie et des grands ensembles économiques », Librairie du recueil SIREY, 1950, p. 15 ; « La vente et le nantissement des fonds de commerce – Texte et commentaire des lois des 17 mars et

1^{er} avril 1909 », Administration Dalloz, p. 36 ; également, Gaston Cendrier, « Le fonds de commerce », 1922, librairie Dalloz, l'auteur évoquant la loi de 1909, laquelle organisait « un mode de saisie du fonds de commerce considéré comme une universalité » ; également, Georges Olivier, thèse pour le doctorat, 1899, « Des cessions volontaires et à titre onéreux de fonds de commerce », Faculté de droit de l'université de Dijon, lequel fait mention d'un arrêt du parlement de Besançon daté du 31 août 1641 qui évoquait le premier la notion d'universalité par le biais des marchandises alors essentielles, à savoir que « les marchandises qui composent un fonds de boutique forment une universalité qui devient un immeuble fictif » ; Ch. Bedos, « Le droit au bail et la propriété commerciale », thèse pour le doctorat, 1925 ; P. Azambre, « De la nature juridique et du nantissement des fonds de commerce », thèse pour le doctorat, 1903, Lille ; opposé à cette thèse, Ch. Bardet, « Du régime fiscal des fonds de commerce », Thèse pour le doctorat, 1912, Librairie du Recueil SIREY, p. 4 ; dont il est également fait mention dans « Guide de l'évaluation des biens », Ministère de l'économie et des finances, Direction générale des impôts, 1982, p. 95 ; Également souligné d'un pont de vue comptable dans « Supplique pour une modernisation du guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés », Th. Saint-Bonnet, RF Comptable, n°482, mai 2020.



La méthode de valorisation dite du différentiel

L'approche « par le différentiel », le cas échéant identifié entre valeurs libre de marché (VLM) et statutaire, de renouvellement, (VLS), plafonnée ou déplafonnée, est là encore retenue.

Celle-ci consiste à identifier le delta d'économie entre ce que devrait payer le preneur en contexte de bail renouvelé, à savoir la valeur locative qui lui est juridiquement opposable et celle dite de marché, puis de lui associer un coefficient multiplicateur⁶ caractérisant la commercialité qui profite aux surfaces perdues, ou représentatif de la « valeur de l'emplacement » comme très justement évoqué dans la décision qui nous intéresse.

Il est à ce titre à relever un emploi erroné sinon obsolète du terme de coefficient « de capitalisation » lorsqu'il est évoqué ledit multiplicateur, dont le lien avec toute approche financière est abandonné depuis maintenant plus de deux décennies⁷. Les coefficients actuellement pratiqués sont le résultat lointain d'une approche mathématique croisant durée et taux de rentabilité, fondée dans les années 80, période d'euphorie autant New-wave post Disco qu'inflationniste dont la baisse des taux observée depuis lors, à l'aune d'une économie essoufflée, a eu raison. Il en est resté une amplitude d'appréciation censée traduire l'intérêt propre à l'emplacement, dénuée de tout lien avec la destination de l'exploitation, comprise entre 1 et 10, voire 12⁸ pour des emplacements exceptionnels. C'est le cas en l'espèce et cela l'a également été pour une autre situation, tout aussi enviable sisé boulevard de la Croisette, Cannes⁹. Ce sont à notre connaissance les deux uniques décisions judiciaires consacrant des coefficients aussi élevés.

Il est en revanche dûment rappelé la nécessité de valoriser le droit au bail au jour du départ des lieux, le préjudice effectivement subi étant sinon apprécié au plus près de la décision judiciaire lorsqu'il n'est pas encore réalisé. La consistance des lieux l'est, elle, à date de la signification du congé, de sorte à ne pas complexifier plus encore la problématique.

La recherche d'une valeur locative inférieure au loyer plafond

La recherche d'une valeur locative possiblement inférieure au loyer plafond est un préalable à toute étude des motifs de

déplafonnement. Rien ne sert de courir après un quelconque motif de renchérissement, mieux vaut partir sur la juste charge locative !

Car s'il existe bien un « loyer plafond » dont il ne peut être dérogé qu'en présence d'une durée de bail renouvelé le permettant, supérieure à neuf années ou d'une durée initiale de neuf années s'étant tacitement « prolongée » (et non pas renouvelée¹⁰) au-delà des douze années (cf. art. L. 145-34, 3^{ème} al., Code com.) ou à l'observation d'une modification notable d'un des éléments constitutifs de la valeur locative (cf. 1^{er} à 4, art. L. 145-33, Code com.), il n'existe cette fois aucun « loyer plancher » ! L'article L. 145-33 devançant l'article L. 145-34, il lui a été judiciairement reconnu à d'innombrables reprises cette absolue primauté. L'ordre importe !

L'obligation, afin de déterminer la valeur locative de renouvellement, d'étudier conjointement aussi bien les fixations judiciaires que les loyers de renouvellement amiables et les valeurs locatives de marché est rappelée. La valeur locative statutaire ou de renouvellement (L. 145-33, Code com.) est plurielle et ses composantes ci-avant évoquées permettent d'atténuer les soubresauts du marché¹¹, à la hausse comme à la baisse et donc aux profits simultanés du bailleur comme du preneur. Ne s'appelait-elle pas historiquement, à l'origine du statut des baux commerciaux, la valeur locative « équitable »¹² ? On notera enfin que depuis près d'une décennie, le procédé dit de « décapitalisation » qui consiste à convertir tout versement initial, en capital, de droit au bail en loyer périodique, rejeté par la plus grande majorité des décisions judiciaires¹³, ne l'est que partiellement pour l'espèce, le tribunal le considérant comme permettant d'avoir une idée générale des prix pratiqués dans le secteur. Il est vrai que la situation et l'ampleur du préjudice autorisaient pour la circonstance, toutes les approches possibles, mêmes biaisées.

Le recours à la Charte de l'expertise

Le nécessaire recours à la Charte de l'expertise¹⁴ (CEEI) en sa dernière et 5^{ème} version datée de 2017, complétée de sa circulaire de 2019 valant ajustement concernant les préconisations de surfaces commerciales est là encore consacré.

⁶ Lire à ce sujet « Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction », Le Moniteur, Editions 2021, Philippe Favre-Réguillon, qui explicite les critères d'appréciation du coefficient de commercialité.

⁷ Ibid supra, p.205 et suiv.

⁸ « Valorisation du droit au bail : du coefficient de capitalisation à une grille de lecture contemporaine du coefficient de commercialité », AJDI Dalloz novembre 2018, p.763 et suiv., Philippe Favre-Réguillon.

⁹ Ibid, supra, AJDI Dalloz novembre 2018, p.763 et suiv. ; CA Aix-en-Provence, 21 avril 2015, n° 11/06632.

¹⁰ Comme encore trop souvent relevé de ci de là et dans certaines décisions judiciaires.

¹¹ « Observatoire des loyers judiciaires, 5^{ème} édition, métropole de Lyon », AJDI, décembre 2021, baux commerciaux, p.921 et suiv., Philippe Favre-Réguillon.

¹² Décret du 30 septembre 1953, n° 53-960, titre V, Du loyer, article 23.

¹³ Notamment CA Caen, 31 mars 2022, n° 20/00859 ; TGI Lyon, 23 juin 2017, n° 16/00021 et CA Paris, 14 février 2018, n° 16/10691. En sens contraire sinon plus tempéré, TGI Paris, 21 septembre 2018 n° 15/11261, qui refuse dans cette décision, « d'écartier par principe des éléments de comparaison les loyers décapitalisés, qui, rapprochés de loyers fixés selon d'autres modalités, permettent d'apprécier l'attractivité d'un emplacement » ; André Jacquin, *Gaz Pal.* n° 11, 19 mars 2019 ; CA Paris, 12 septembre 2018, n° 16/25661 ; CA Paris, 12 décembre 2018, n° 17/05014 ; CA Lyon, 7 mars 2019, n° 17/05702, l'expert ayant « écarté les loyers dits à l'américaine englobant l'incidence du droit au bail » ; CA Paris, 3 juin 2020, n° 18/20160 ; CA Paris, 30 septembre 2021, n° 19/13340.

¹⁴ L'IFEI a initié la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* en 1990. La 5^e édition (2017) a été ratifiée par 15 principales associations professionnelles, sous l'égide de l'Association du Comité d'application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (CACCEI) créée en 2014. La Charte est disponible sur www.ifei.org.



En matière de mètre Carré de commerce, tous n'ont pas la même valeur. Ils se voient plus ou moins pondérés en fonction de l'éloignement par rapport à la vitrine. Les premiers mètres Carrés qui la bordent sont empreints de la plus forte commercialité car baignés de lumière. Il faut voir pour acheter !

Ces pondérations se sont développées de façon empirique, au fil des décennies, jusqu'à ce que les techniciens s'emparent du sujet pour initier des grilles communes¹⁵ aux experts et aux commercialisateurs, de sorte à partager un langage métrique commun. Le local en question ne revendiquait pas moins de près de 180m² sur trois niveaux, composés d'un sous-sol avec vaste réserve, d'un rez-de-chaussée avec aire de vente et 4 mètres de linéaire de façade et d'un entresol avec large baie vitrée donnant sur les Champs Elysées et cabines d'essayage.

Des indemnités accessoires, vraiment accessoires

Sont associés à l'indemnité principale diverses réparations accessoires dont en premier lieu, l'indispensable *remplacement*, pour peu que la réinstallation soit effective et que le bailleur n'en apporte pas la preuve contraire et ce, pour 10% de la valeur du principal.

Ces indemnités accessoires sont pour certaines dictées par le texte (L. 145-14, Code com.) et pour les autres par une abondante jurisprudence. Là aussi, prédomine la notion de préjudice qui permet à la partie évincée, de mettre en avant l'ensemble des coûts qu'elle estime consécutifs de son éviction et de faire preuve, à ce titre, de plus ou moins d'imagination !

Les *frais de déménagement* sont retenus sur factures. L'exercice technique pour le praticien était là facilité, s'agissant d'un départ de locataire effectif. Les frais pouvaient donc être déterminés au réel, sans approximation. Encore que ce point n'est que très rarement un sujet, à l'instar des frais administratifs, comme il sera développé ci-après.

Le calcul du *trouble commercial* apparaît lui plus inusuel, car établi à partir de deux semaines de masse salariale, alors qu'il l'est couramment sur la base de trois mois¹⁶ de l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Enfin, l'indemnisation des *frais de réinstallation* est rejetée. La cour rappelle un des fondements de la notion de *remplacement* en matière d'éviction commercial, à savoir que le preneur est présumé être indemnisé d'un fonds équivalent, comprenant par définition dans l'approche de sa valeur, des aménagements semblables à ceux perdus. Sauf à ce que le locataire évincé fasse la preuve

d'aménagements exceptionnels, rien ne justifie de déroger aux ratios d'usage¹⁷. Le préjudice, rien que le préjudice !

Les frais administratifs sont enfin retenus pour 2000 euros, somme dérisoire sinon largement sous-estimée si l'on considère l'ensemble des coûts inhérents à toute cessation d'activité et à la nécessaire information de la clientèle (modification des outils internet, des process administratifs, courriers, carte de visite, etc.). Mais il est vrai et constant que nulle partie, ni preneuse ni bailleuse ne fait généralement cas de cette indemnisation tellement accessoire du principal. La bataille judiciaire ne se joue jamais sur ce terrain. Et plus encore pour cette espèce...

Un total indemnitaire conforme à la valeur marchande ?

La décision consacre finalement un cumul indemnitaire, principal plus accessoires, pour plus de 17 millions d'euros !

Ce montant de préjudice, fondé sur l'économie de loyer qui profite au preneur en fonction du statut des baux commerciaux très protecteur de sa propriété commerciale, considère d'une part une valeur locative annuelle en renouvellement de 1,25 million d'euros (7000 €/m² p.) et une valeur de marché, libre et non contrainte par ledit statut, de 2,6 millions. Le différentiel est bien de 1,3 million associé à un coefficient multiplicateur (maximal) de 12, soit 16 millions d'euros.

Et la question qui peut se poser à la lecture de la présente décision, in fine, est bien celle-ci : est-ce la réelle "valeur marchande" ? (Cf. art. L. 145-14, Code com.). ?

Car s'il est à relever deux idées-forces édictées par l'unique article de notre Code de commerce qui fait mention de la notion, simple à l'origine, mais devenue éminemment plus complexe au fil des contentieux, ce sont bien d'une part la notion de « préjudice » subi par le locataire évincé et, d'autre part, de « valeur marchande » du fonds de commerce. Cette dernière doit être la base, par défaut et sauf preuve contraire à charge du bailleur, de la réparation pécuniaire qui lui incombe. Cette somme, aussi impressionnante soit-elle, mais qu'il convient de remettre en perspective de l'artère exceptionnelle dont il est question, résisterait-elle à la loi toute puissante de l'offre et de la demande ?

¹⁵ Voir le rappel des différentes grilles de pondération, illustrées, dans le « Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction », Le Moniteur, Editions 2021, Philippe Favre-Réguillon.

¹⁶ CA Paris, 11 octobre 2018, n° 17/11415 ; CA Paris, 14 juin 2017, n° 15/15133 ; TGI Paris, 23 mars 2017, n° 14/11033 ; TGI Paris, 14 janvier 2013, n° 11/06841 ; CA Paris, 17 février 2015, n° 13/10098, pôle 5, ch. 3 ; CA Versailles, 26 janvier 2006, n° 02/05456, ch. 12, sect. 2 ; CA Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 9 septembre 2010, n° 07/13794 ; CA Paris, 7 mars 2012, n° 07/02915 ; TGI

Lyon, 15 octobre 2019, n° 15/01555, s'agissant là d'un fonds hôtelier ; TGI Paris, 11 septembre 2007, n° 05/11212 ; CA Paris, 10 décembre 2014, n° 12/23753 ; CA Paris, 22 mars 2017, n° 15/10377.

¹⁷ Voir notamment les barèmes d'évaluation actualisés des fonds de commerce : www.evaluation-fonds-de-commerce.fr repris dans « Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction », Le Moniteur éditions, 2021, Philippe Favre-Réguillon.