

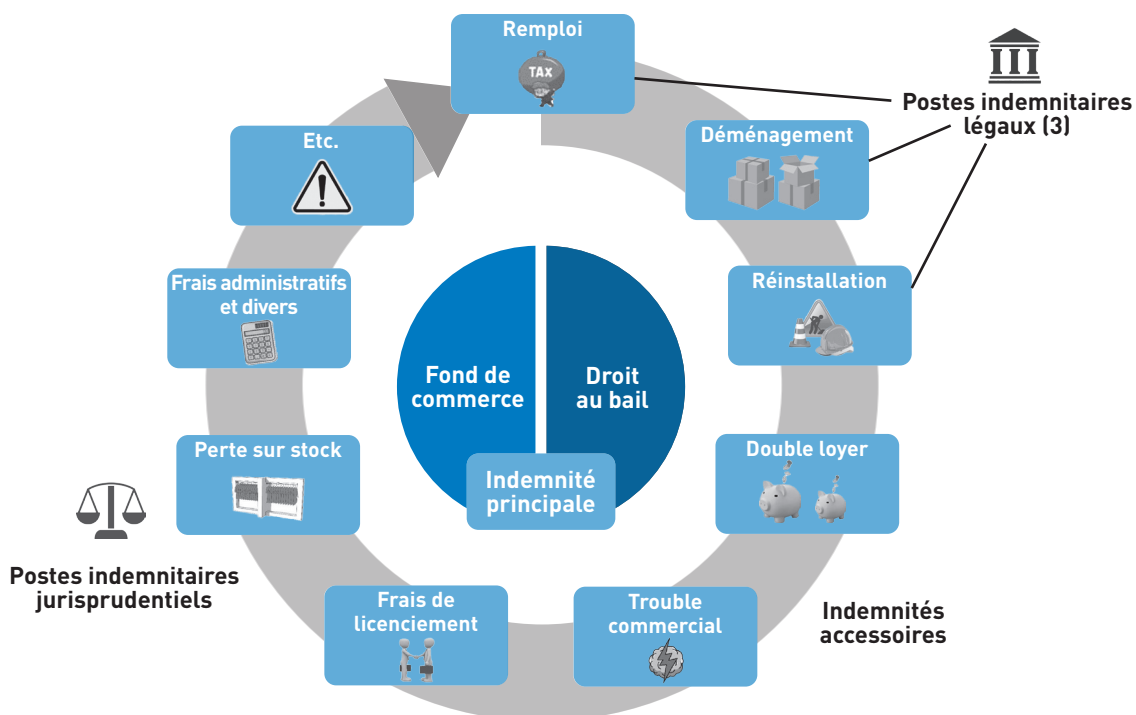
DEUXIÈME OBSERVATOIRE TECHNIQUE DES ÉVICTIONS COMMERCIALES : ZOOM SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

par **Philippe Favre-Réguillon**

Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon

Ce deuxième observatoire technique des évictions commerciales (code de commerce, article L. 145-14) se propose de réaliser une revue complète des tendances jurisprudentielles observées en matière d'indemnités accessoires. Il actualise la première édition¹ livrée dans ces mêmes pages en décembre 2020, étude qui couvrait alors l'ensemble de la problématique pécuniaire de l'éviction, indemnité principale² comprise.

Illustration 1 : composantes de l'indemnité d'éviction (liste non exhaustive)



■ Indemnités accessoires

Rappelons que l'indemnité d'éviction est classiquement composée d'une indemnité principale, fondée sur la « valeur marchande » du fonds de commerce, dont *a minima* celle du droit au bail (valeur plancher), associée à d'autres, accessoires mais pas néglig-

geables pour autant, visant à compenser les pertes, frais et préjudices directs et indirects³ subis par le preneur évincé.

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, « 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 ».

(1) Ph. Favre-Réguillon, Premier observatoire technique des évictions commerciales – En 101 points clés et cas pratiques - Période 2000-2020, AJDI 2020. 908.

(2) V. notamment, Ph. Favre-Réguillon et M. Herberg, L'expert confronté à l'estimation de la valeur d'un fonds de commerce de restauration traditionnelle, AJDI 2021. 420 et Ph. Favre-Réguillon, Valorisation du droit au bail : du coefficient de capitalisation à une grille de lecture contemporaine du coefficient de commercialité (revue de jurisprudence), AJDI 2018. 763.

(3) Montpellier, 2 nov. 2022, n° 19/08205.

Le second alinéa du même texte précise que « 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 ».

Cet article est donc compendieux, tant sur le détail des indemnités accessoires qu'il n'évoque qu'au titre des « frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur », que sur leur *quantum*. Il n'est ainsi originellement recensé que trois postes de préjudices accessoires, rappelés dans la première partie de cette étude.

Les autres postes indemnitaires couramment identifiés, qui sont étudiés en seconde partie, procèdent d'une construction prétorienne au dessein unique : réparer l'entièreté du préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Il est alors à déplorer dans les faits judiciaires mais aussi, en amont et les alimentant, un réel (sinon cruel, au détriment des locataires évincés) manque d'imagination de l'ensemble des intervenants à l'acte de l'éviction commerciale. En effet, souvent les indemnités sont retenues sur la base de ratios autant standardisés qu'inadaptés aux spécificités de l'espèce, et ce alors que chaque rupture de bail commercial s'apprécie pécuniairement *ad hoc* dans une logique de mesure du juste et entier préjudice. C'est l'objectif central posé par l'article L. 145-14 du code de commerce dès son premier alinéa. Tout ce qui en découle et se concrétise pécuniairement à la charge du bailleur-évincé ne repose que sur ce postulat. D'ailleurs, et comme cela sera développé, le fait que l'indemnité d'éviction revêt la forme d'une indemnité de remplacement « ne fait pas obstacle à l'appréciation des indemnités dites accessoires que subit le preneur évincé du fait de l'éviction⁴ ».

Dès lors, la liste ici dressée ne peut être exhaustive (**V. illustrations 1 et 6 synthèse**) et les différents postes indemnitaires s'inscrivent dans une certaine chronologie : le trouble commercial pouvant prendre naissance dès la signification du congé et les frais de licenciement étant, eux, pleinement réalisés en toute fin de réinstallation de l'exploitation. Aussi, on le constate, certains postes indemnitaires sont d'une appréciation beaucoup plus complexe que d'autres, tel est le cas des frais de réinstallation par exemple, tout comme le recensement exhaustif des frais administratifs et « divers », qui portent bien leur appellation.

Les indemnités accessoires doivent être quasi certaines et prouvables par la partie qui les revendique, sous peine d'être purement et simplement exclues par le juge du fond⁵. Elles « ne peuvent être accordées que pour compenser un préjudice effectif de la locataire évincée⁶ », dues « en cas de réinstallation des preneurs⁷ » et écartées « en l'absence de tout projet de réinstallation justifié ou présumé⁸ ».

■ Postes indemnitaires légaux (C. com., art. L. 145-14)

Indemnité de emploi

L'indemnité dite « de emploi », qui compense les frais inhérents à l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce ou droit au bail, est allouée autant en contexte de remplacement que de déplacement⁹, sauf si le bailleur rapporte la preuve de l'absence de réinstallation du preneur¹⁰, charge qui lui incombe ainsi que constamment rappelé¹¹. La disparition du fonds exclut le versement du emploi. L'indemnisation est alors rejetée lorsque le locataire s'est réinstallé dans des locaux qui lui appartiennent ou quand il n'évoque aucun projet de réinstallation¹² (notamment en cas de départ en retraite¹³), étant souligné que la preuve de la non-réinstallation présumée ne peut résulter de l'âge du preneur¹⁴.

La charge de la preuve du préjudice fut inversée dans une espèce concernant une perte de fonds en galerie marchande supposant dès lors une réinstallation factuellement impossible dans des locaux similaires. Il était ainsi jugé que « cette indemnité n'est due que si le locataire établit qu'il va se réinstaller, preuve qui fait défaut en l'espèce¹⁵ ».

Aussi, la détermination d'indemnités accessoires relatives au non-renouvellement de baux de résidences étudiantes a été jugée¹⁶ comme ne justifiant d'aucuns frais de emploi « en l'absence de possible réinstallation¹⁷ ». Les frais de emploi sont enfin écartés lorsqu'il s'agit d'une perte partielle du fonds de commerce et que l'exploitation peut perdurer sur la partie restante des locaux¹⁸.

En cas de location-gérance, le locataire principal étant indemnisé de la perte du fonds sans l'hypothèse d'une réinstallation, cette indemnité est également écartée.

Ce poste indemnitaires – relativement – important prend donc en considération la valeur des frais et droits de mutation à payer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur (ou d'un droit au bail équivalent¹⁹).

Appréciation au réel

C'est une indemnité plurielle qui permet au locataire évincé de faire face aux frais induits²⁰ par l'installation du fonds dans d'autres surfaces : les coûts fiscaux²¹, les commissions d'intermédiaires²² (frais d'agence ou honoraires de transaction²³ souvent retenus de façon hâtive pour 5 %²⁴ ou de commercialisation²⁵) et les honoraires d'assistance juridique²⁶ ou de rédaction d'actes²⁷ (notaire²⁸, avocat, etc.).

(4) Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; TGI Paris, 14 janv. 2014, n° 12/06050.

(5) Lyon, 24 juin 2010, n° 09/02463.

(6) Lyon, 24 juin 2010, n° 09/02463 ; Versailles, 13 mars 2003, n° 2001/4444.

(7) Toulouse, 15 déc. 2009, n° 09/02230.

(8) Lyon, 24 juin 2010, n° 09/02463 ; Bordeaux, 13 oct. 2009, n° 08/02311.

(9) Pau, 8 oct. 2015, n° 11/03982 ; évoquant l'indemnité de emploi « due en tout état de cause, que le fonds soit transférable ou pas » ; Saint-Denis de La Réunion, 15 mars 2019, n° 17/01260 ; *a contrario*, Rouen, 22 oct. 2015, n° 14/01518.

(10) Grenoble, 30 nov. 2021, n° 21/01972 ; Aix-en-Provence, 24 avr. 2008, n° 06/08762 ; 24 juin 2011, n° 09/09668 ; Civ. 3^e, 2 déc. 1998, Bull. civ. III, n° 228 ; TGI Versailles, 30 juin 2017, n° 15/09195.

(11) Paris, 16 nov. 2022, n° 20/12628.

(12) Aix-en-Provence, ch. 1-7, 28 mars 2019, n° 18/04189.

(13) Paris, 11 janv. 2023, n° 20/16146 ; Versailles, 13 juill. 2010, n° 10/03210.

(14) Paris, 1^{er} oct. 2014, n° 12/20389.

(15) TGI Toulouse, 22 mars 2005, n° 02/00669.

(16) Versailles, 12^e ch., 4 juill. 2017, n° 16/04294 ; 29 mai 2018, n° 17/02845.

(17) Versailles, 20 juin 2017, n° 12/05804.

(18) Paris, pôle 5, ch. 3, 17 févr. 2015, n° 13/10098 ; Versailles, 2 mars 2023, n° 21/04593.

(19) Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641.

(20) Paris, 7 mai 2018, n° 16/15172.

(21) CGI, art. 719, 1595 et 1595 bis.

(22) TGI Paris, 18 févr. 2010, n° 07/13009.

(23) Versailles, 28 sept. 2023, n° 22/01848.

(24) Chambéry, 6 juin 2023, n° 20/00170.

(25) Paris, 6 févr. 2019, n° 16/07456.

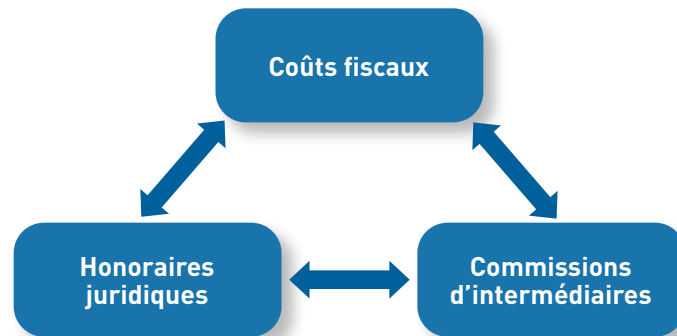
(26) Pau, 8 oct. 2015, n° 11/03982 ; Versailles, 7 sept. 2023, n° 22/00752.

(27) Chambéry, 6 juin 2023, n° 20/00170 ; Versailles, 28 sept. 2023, n° 22/01848.

(28) Angers, 6 juin 2023, n° 21/02036.

Les mutations à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle sont taxables sur la base d'un droit budgétaire qui est perçu selon le barème de l'article 719 du code général des impôts (CGI) avec des bases additionnelles aux profits du département (CGI, art. 1595) et de la commune (CGI, art. 1595 bis).

Illustration 2 : le remploi, indemnité plurielle



(29) <https://www.impots.gouv.fr/portail/professionnel/cession-de-fonds-de-commerce>.

(30) TJ Paris, 23 nov. 2021, n° 17/05904 ; Versailles, ch. 12, sect. 2, 26 janv. 2006, n° 02/05456 : « Considérant que sera retenu le montant de 83 014 €, que l'expert a déterminé non pas en se limitant à l'application d'un coefficient unique, mais en calculant le plus précisément possible les droits d'enregistrement exigibles et les frais de recherche, de notaire et d'intermédiaires » ; 13 mars 2003, n° 2001/4444.

(31) Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 : retenant au cas d'espèce un taux de 10 %, « car il permet d'intégrer, outre le montant des droits, celui des frais et honoraires de rédaction, lequel peut faire l'objet d'une négociation à la baisse » ; 28 nov. 2018, n° 17/03923.

(32) Paris, 14 sept. 2022, n° 19/13027 ; 16 nov. 2022, n° 20/12628 ; 23 nov. 2022, n° 19/01509 ; Versailles, 28 sept. 2023, n° 22/01848 ; Paris, 7 juin 2023, n° 20/09672 ; 12 avr. 2023, n° 20/07859 ; 7 juin 2023, n° 21/02862 ; Grenoble, 1^{er} juin 2023, n° 19/03942 ; Paris, 21 juin 2023, n° 21/15090 ; Versailles, 19 janv. 2023, n° 21/03908 ; Paris, 30 nov. 2022, n° 20/02478 ; 28 nov. 2012, n° 10/24154 ; Versailles, 22 mars 2007, n° 06/00671 ; Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/22466 ; Versailles, 19 mai 2011, n° 10/00926 ; Colmar, 18 déc. 2009, n° 08/02734 ; Montpellier, 12 févr. 2008, n° 07/01389 ; Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; 2 mai 2018, n° 16/10156, dans un contexte particulier d'indemnité d'éviction relative à des lots de résidences étudiants ; Pau, 19 janv. 2015, n° 10/04865 ; TGI de Paris, 21 sept. 2018, n° 15/11261 ; Paris, 23 janv. 2019, n° 15/07900 : « La proposition de l'expert de voir chiffrer à hauteur de 10 % du montant de l'indemnité principale le montant de ces frais de remploi qui est conforme aux usages sera adoptée » ; Lyon, 31 janv. 2019, n° 16/09015 ; Orléans, 28 mai 2015, n° 14/02938 ; Aix-en-Provence, 5 nov. 2015, n° 14/14362 ; TGI Paris, 23 mars 2017, n° 14/11033 ; TGI Paris, 27 janv. 2005, n° 02/06916 ; TGI Marseille, 2^e ch. civ., 14 avr. 2015, n° 11/05872 ; TGI Paris, 14 sept. 2006, n° 01/14856 ; Grenoble, 7 mars 2019, n° 17/04954 ; Pau, 11 mars 2019, n° 15/00081 ; Caen, 14 mars 2019, n° 17/01547 ; Colmar, 27 mars 2019, n° 16/02369 ; Nîmes, 1^{er} déc. 2016, n° 15/01581, s'agissant au cas d'espèce d'un fonds de théâtre ; TGI Paris, 23 juin 2005, n° 02/01492 ; Paris, 28 nov. 2018, n° 17/03923 ; 14 mars 2018, n° 16/08508 ; TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 28 mai 2009, n° 08/06829 ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; Aix-en-Provence, 1^{er} déc. 2015, n° 12/02095 ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; 11 sept. 2013, n° 11/15476 ; 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; 22 juin 2005, n° 01/06377 ; 27 janv. 2017, n° 14/25128 ; Paris, pôle 5, ch. 3, 9 oct. 2019, n° 17/18302 ; TGI Lyon, 15 oct. 2019, n° 15/01555, s'agissant là d'un fonds hôtelier ; TGI Lyon, 8 oct. 2019, n° 15/11627 ; Lyon, 3^e ch. a, 31 janv. 2019, n° 16/09015 ; Paris, 1^{er} oct. 2014, n° 12/20389 ; TGI Paris, 18^e ch. 2^e sect., 27 oct. 2016, n° 14/08000 ; TGI Bobigny, 21 nov. 2012, n° 11/13963 ; Versailles, 2 juin 2015, n° 13/07292 ; Paris, 22 nov. 2017, n° 16/04094 ; Paris, 13 mai 2016, n° 14/13283 ; TGI Paris, 13 sept. 2016, n° 13/07691 ; TGI Grasse, 1^{er} ch. civ., 6 juill. 2017, n° 12/02423 ; Paris, 27 nov. 2019, n° 17/22897 ; Toulouse, 11 déc. 2019, n° 18/01484 ; TGI Paris, 13 juill. 2015, n° 14/04410 ; Versailles, 18 juin 2009, n° 06/07773 ; TGI Paris, 18 févr. 2010, n° 07/13009 ; Paris, 20 mai 2020, n° 18/19700, « conformément aux usages » ; 20 mai 2016, n° 14/04076 ; Rouen, 22 oct. 2015, n° 14/01518 ; Toulouse, 4 févr. 2015, n° 12/03906 ; Aix-en-Provence, 1^{er} juin 2017, n° 16/16908 ; Paris, 11 juin 2008, n° 07/11563 ; Limoges, 8 juin 2010, n° 09/00719 ; Paris, 25 nov. 2020, n° 15/01281.

(33) Paris, 4 févr. 2009, n° 08/07679.

(34) Paris, 16 janv. 2008, n° 04/19840 ; Versailles, 11 déc. 2008, n° 07/07428 ; Paris, 15 sept. 2004, n° 03/14206.

(35) Paris, 24 févr. 2010, n° 08/19561 ; la cour avait là exceptionnellement minoré le pourcentage d'usage « afin de tenir compte de la baisse des droits de mutation résultant de la loi LME du 4 août 2008 ».

(36) Toulouse, 24 nov. 2010, n° 04/04357 ; TGI Lyon, 30 nov. 2004, n° 04/10845 ; TGI Paris, 18 janv. 2018, n° 13/17541 ; Poitiers, 11 oct. 2011, n° 10/04098.

(37) TGI Paris, 2 juin 2015, n° 12/10812 ; TGI Lyon, 15 oct. 2019, n° 15/01555, s'agissant là d'un fonds hôtelier.

(38) TGI Paris, 2 juill. 2015, n° 12/05209.

(39) TGI Marseille, 2^e ch. civ., n° 06/13587 ; Poitiers, 6 sept. 2011, n° 10/00254.

(40) Remerciements à notre éminente consœur, Françoise Maigné-Gaborit pour l'échange technique sur ce sujet.

(41) Civ. 3^e, 3 avr. 2001, n° 99-17.755 ; Pau, 8 oct. 2015, n° 11/03982.

(42) Douai, 2^e ch. 2^e sect., 25 oct. 2018, n° 16/05616.

(43) TGI Paris, 17 mai 2011, n° 09/18494.

(44) TGI Marseille, 2^e ch. civ., 23 juill. 2015, n° 13/04040.

Le total de l'imposition résultant de l'application des barèmes ne peut être inférieur au minimum de perception prévu à l'article 674 du même code. Le droit est perçu sur le prix de la vente de l'achalandage, de la cession du droit au bail et des objets mobiliers ou autres servant à l'exploitation du fonds. Une taxation réduite²⁹ reste possible, sous conditions, pour les cessions réalisées dans des zones aidées particulières (de redynamisation urbaine, franchises urbaines et de revitalisation rurale).

Appréciation forfaitaire

Même si l'indemnité de remploi est fondée sur un calcul transparent pour sa partie fiscale³⁰, son appréciation forfaitaire³¹ reste largement majoritaire car elle garantit une relative homogénéité de traitement du justiciable.

Dès lors, pour tenir compte des différentes dépenses ci-avant énoncées, il est privilégié une indemnité forfaitaire globale de 10 %³² du principal. Des décisions quelquefois critiquables (et toujours isolées) ont pu retenir des pourcentages moindres de 5 %³³, 8 %³⁴, 9 %³⁵ ou plus importants pour 12 %³⁶, 12,5 %³⁷ voire 13 %³⁸ ou encore, exceptionnellement, 15 %³⁹. Car il est vrai que le dogme des 10 % forfaitaire et mixte (sinon fourre-tout) peut être mis à mal en fonction de l'importance des honoraires de transaction, lesquels restent à apprécier en lien de la cherté du fonds ou du droit au bail et, inversement proportionnels, atteindre les 10, voire 15 %, engendrant dès lors une indemnité de remploi bien au-delà des raccourcis judiciaires fréquemment observés⁴⁰.

Transfert effectif

Si le transfert est effectif dans le cours de l'instance, l'indemnité de remploi retient les frais réellement exposés⁴¹ par le preneur évincé et l'évaluation forfaitaire ne revêt plus aucune justification⁴². Les frais, plus ou moins consignés dans l'attente d'une réinstallation effective⁴³, peuvent être appréciés en considération de locaux plus grands et réduits au prorata de la surface dont le preneur est évincé⁴⁴.

Dans le cas des bureaux, en application des dispositions de l'article R. 145-11 du code de commerce qui permet au bailleur le déplacement du loyer de renouvellement à l'échéance du contrat et, par voie de conséquence, acte l'inexistence d'un quelconque différentiel de loyer formant valeur pécuniaire de droit au bail au profit du preneur, le remploi est basé sur le seul montant des honoraires de transaction (V. *supra*). Il convient de les identifier à partir des grilles tarifaires des acteurs locaux, quitte à les consulter pour des mutations d'exception.

Frais de déménagement

En sus des frais et droits de mutation précédemment exposés, l'article L. 145-14 du code de commerce énonce les frais de déménagement comme de réinstallation au titre des indemnités accessoires, dus tant dans l'hypothèse du transfert que du remplacement du fonds⁴⁵, toutefois dans des proportions différentes. La TVA n'est pas retenue, récupérable quand le locataire est établi en société⁴⁶.

Perte du fonds

Lors d'une perte du fonds, les équipements mobiliers majeurs constitutifs de sa valeur étant réputés lui être attachés (mobiliers commerciaux, matériel et outillage servant à l'exploitation⁴⁷), le locataire est (*a priori*) indemnisé du seul coût du déménagement du stock invendu⁴⁸, de ses effets personnels⁴⁹ et archives commerciales ainsi que du matériel spécifique qui reste sa propriété. Il a pu être question de frais associés de garde-meubles⁵⁰ s'agissant notamment d'un fonds hôtelier pour lequel la perte reste d'évidence la solution privilégiée⁵¹ sinon unique, en toute logique.

Le remboursement n'est là encore jamais systématique. Il n'y a pas de versement d'indemnité au titre du déménagement s'il est établi que le locataire ne se réinstalle pas⁵² ou si ce dernier n'en rapporte pas la preuve⁵³.

Transfert du fonds

Les frais de déménagement sont intégralement remboursés en cas de transfert de l'exploitation, sur simple production de devis⁵⁴ ou justificatifs⁵⁵ dont la moyenne est retenue⁵⁶ ou encore sur présentation des factures acquittées⁵⁷ appréciées hors taxes⁵⁸. Ils indemnisent le déplacement des matériels, des mobiliers, des éventuels agencements déplaçables, des outillages récupérés, des marchandises et du stock et, si le locataire dispose d'une surface d'habitation, du mobilier qui la garnit.

Nombre de décisions judiciaires retiennent des évaluations forfaitaires⁵⁹ sur proposition de l'expert car les parties elles-mêmes n'en font le plus souvent pas un objet (majeur) de contentieux⁶⁰ tant cette charge additionnelle apparaît mineure au regard des autres postes indemnitaires et notamment principaux. Toutefois, une telle position judiciaire encourt la cassation⁶¹.

Départ effectif (preneur)

Si le locataire a déjà quitté les lieux, il convient de considérer le montant réel de ses frais de déménagement et de réinstallation sur factures. Le travail de l'expert s'en trouve considérablement simplifié, celui du juge aussi.

Le bailleur reste en droit de démontrer que ces frais sont excessifs car le preneur évincé ne peut prétendre qu'à ceux concernant l'assiette de son bail. Aussi, le déblocage de cette somme séquestrée⁶² peut être conditionné par la production de justificatifs.

Frais de réinstallation

Aux termes de l'article L. 145-14 du code de commerce, le locataire évincé peut également revendiquer des frais de réinstallation s'associant à la valeur en principal et standard du fonds de commerce⁶³. Ce poste de réparation accessoire est donc le troisième, originel, de source légale.

De longue date, les frais de réinstallation n'étaient dus qu'en cas de transfert puisque dans l'hypothèse de la perte du fonds (remplacement), l'indemnité principale prenait en compte la valeur des agencements abandonnés⁶⁴. Depuis un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation⁶⁵ (affaire *Sophia-GE c/ Monoprix*), les frais de réinstallation sont dus quel que soit le contexte

(remplacement et déplacement⁶⁶). Cet arrêt illustre une fois de plus l'importance croissante donnée par nos juridictions à la valeur de la propriété commerciale lorsque celle-ci est mise en péril ensuite d'une rupture contractuelle.

Cette indemnité reste d'évidence exclue lorsque la perte de l'exploitation n'engendre aucune réinstallation⁶⁷. C'est le cas lorsque le locataire évincé n'apporte aucun élément concret ni précis sur le local à aménager ni sur la consistance des aménagements⁶⁸ ou quand la juridiction le constate par elle-même⁶⁹. Pour autant, le bailleur ne peut s'affranchir, sauf exception, d'en apporter la preuve et c'est ainsi que la haute cour a pu sanctionner un arrêt ayant

(45) Besançon, 2 mai 2023, n° 21/01806.

(46) Angers, 13 juin 2023, n° 18/01506.

(47) Ph. Favre-Réguillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction*, Éditions du Moniteur, p. 146.

(48) Paris, 7 juin 2023, n° 20/09672.

(49) Paris, 13 févr. 2002, n° 2001/08855 ; 12 déc. 2019, n° 18/14289 ; 10 oct. 2018, n° 17/00201 ; 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; 9 oct. 2019, n° 16/22952 ; Versailles, 11 déc. 2008, n° 07/07428 ; Aix-en-Provence, ch. 1-7, 28 mars 2019, n° 18/04189 ; Paris, 27 mai 2020, n° 18/09884.

(50) O. Jacquin, *Gaz. Pal.* 28 févr. 2023, obs. ss. Colmar, 23 nov. 2022, n° 20/03198.

(51) Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962.

(52) Civ. 3^e, 11 janv. 1968, *Bull. civ.* III, n° 10 ; Paris, 26 oct. 1993, *Loyers et copr.* 1994, n° 198 ; Douai, ch. 2, sect. 2, 25 oct. 2018, n° 16/05616.

(53) Rouen, 22 oct. 2015, n° 14/01518 ; Aix-en-Provence, 1^{er} juin 2017, n° 16/16908.

(54) Aix-en-Provence, 24 juin 2011, n° 09/09668 ; Saint-Denis de La Réunion, 15 mars 2019, n° 17/01260 ; TGI de Paris, 18^e ch., 2^e sect., 9 sept. 2010, n° 07/13794 ; Aix-en-Provence, ch. 1-7, 28 mars 2019, n° 18/04189 ; TGI Paris, 18^e ch. 2^e sect., 27 oct. 2016, n° 14/08000 ; 20 janv. 2011, n° 07/17141 ; 11 sept. 2007, n° 05/11212.

(55) Versailles, 19 janv. 2023, n° 21/03908 ; Aix-en-Provence, 31 mai 2018, n° 17/13889 ; TGI Paris, 25 nov. 2004, n° 04/03531 ; Rennes, 6 mai 2013, n° 10/02703.

(56) Aix-en-Provence, 13 mai 2011, n° 09/19871.

(57) Aix-en-Provence, 1^{er} ch. B, 15 juin 2017, n° 16/04826 ; TGI Marseille, 2^e ch. civ., 14 avr. 2015, n° 11/05872.

(58) Paris, 6 févr. 2013, n° 10/22061 ; TGI Marseille, 16 oct. 2014, n° 14/00062 ; TGI Bobigny, 20 mai 2014, n° 13/00201.

(59) Paris, 11 janv. 2023, n° 20/16146 ; 29 mars 2023, n° 17/12114 ; 12 avr. 2023, n° 20/07859 ; Paris, pôle 5, ch. 3, 17 févr. 2015, n° 13/10098 ; TGI Paris, 27 mars 2018, n° 14/11495 ; Versailles, 2 juill. 2019, n° 18/00886 ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; Versailles, 11 déc. 2008, n° 07/07428 ; TGI Paris, 20 janv. 2011, n° 07/17141 ; 11 juill. 2013, n° 08/13089 ; 13 juill. 2015, n° 14/04410 ; 18 févr. 2010, n° 07/13009.

(60) O. Jacquin, *Gaz. Pal.* 28 févr. 2023, préc.

(61) Civ. 3^e, 7 déc. 2004, n° 03-16.963 : évoquant le fait qu'une cour d'appel (Aix-en-Provence, 6 mars 2003) avait fixé de façon forfaitaire le montant du préjudice au titre des frais de déménagement et des frais administratifs alors que le preneur évincé n'avait pas justifié lesdits frais et « [q]u'en fixant ainsi le préjudice à une somme forfaitaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

(62) Aix-en-Provence, 6 sept. 2007, n° 04/19036.

(63) Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; Civ. 3^e, 21 mars 2007, n° 06-10.780, D. 2007. 1146, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2008. 1645, obs. L. Rozès ; AJDI 2007. 834, obs. J.-P. Blatter ; TGI Versailles, 30 juin 2017, n° 15/09195.

(64) Aix-en-Provence, 6 sept. 2007, n° 04/19036.

(65) Civ. 3^e, 21 mars 2007, n° 06-10.780, *Sophia-GE capital (Sté) c/ Monoprix (Sté)*, D. 2007. 1146, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2008. 1645, obs. L. Rozès ; AJDI 2007. 834, obs. J.-P. Blatter ; Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; également, *Frais de réinstallation et maintien dans les lieux du locataire évincé : la jurisprudence remet les pendules à l'heure !*, J.-P. Dumur, *Lexbase, Lettre juridique* n° 726, 11 janv. 2018 ; Paris, 9 oct. 2019, n° 16/22952.

(66) Paris, 7 juin 2023, n° 20/09672 ; Paris, 12 avr. 2023, n° 20/07859.

(67) TJ Paris, 23 nov. 2021, n° 17/05904 concernant un fonds d'hôtellerie.

(68) Toulouse, 2^e ch., 11 déc. 2019, n° 18/01484.

(69) Grenoble, 30 nov. 2021, n° 21/01972.

prématurément exclu cette charge pour un fonds de résidence de tourisme⁷⁰.

Par frais de réinstallation⁷¹ (ou « perte sur immobilisations⁷² »), il faut comprendre ceux que supporte le locataire pour mettre en place dans ses nou-

(70) Chambéry, 1^{er} ch., 20 mars 2018, n° 14/00392 ; Civ. 3^e, 11 juill. 2019, n° 18-16.933.

(71) J.-P. Dumur, Frais de réinstallation et maintien dans les lieux du locataire évincé : la jurisprudence remet les pendules à l'heure, Lexbase La lettre juridique n° 726 du 11 janvier 2018 ; B. Robine et J.-Ph. Monnet, Frais de réinstallation : rappel des principes et modalités d'exploitation, AJDI 2017. 666 ; Ph.-H. Brault, Indemnité d'éviction : à propos de l'indemnité dite de réinstallation, Loyers et copr. 2012, n° 6.

(72) TGI Lyon, 15 oct. 2019, n° 15/01555, s'agissant d'un fonds hôtelier.

(73) Civ. 3^e, 6 nov. 1969 ; Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; par exemple et pour l'exercice d'une activité de chirurgien-dentiste, une nécessaire adaptation des locaux de transfert en matière d'installations de plomberie et d'électricité : Paris, 13 mai 2020, n° 18/27287 ; 8 mars 2018, n° 16/25446, concernant le transfert d'un garage automobile et la nécessité pour ce dernier, de disposer d'un réseau de circulation d'air et d'un pont élévateur.

(74) Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670.

(75) *Ibid supra*, Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670.

(76) Paris, 6 nov. 2019, n° 17/21404.

(77) Paris, 16 nov. 2022, n° 20/12628.

(78) Versailles, 2 juin 2015, n° 13/07292.

(79) Paris, 13 juin 2023, n° 20/03682.

(80) Paris, 21 juin 2023, n° 21/15090 ; Chambéry, 1^{er} ch., 18 janv. 2022, n° 19/00426 ; Paris, 8 déc. 2021, n° 19/16338.

(81) Paris, 30 nov. 2022, n° 20/02478 ; Paris, 2 déc. 2015, n° 13/21512.

(82) Paris, 13 mai 2020, n° 18/27287.

(83) TGI Paris, 2 juill. 2015, n° 12/05209.

(84) Civ. 3^e, 11 juill. 2019, n° 18-16.993, AJDI 2020. 213, obs. D. Lipman-W. Boccarda : « Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est tenu d'indemniser des frais de réinstallation le preneur évincé d'un fonds non transférable, sauf s'il établit que le preneur ne se réinstallera pas dans un autre fonds, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si les SCI et SNC rapportaient la preuve que la société P. et V. ne se réinstalleraient pas dans un autre fonds, n'a pas donné de base légale à sa décision » ; Lyon, 3^e ch. a, 31 janv. 2019, n° 16/09015.

(85) TGI Paris, 13 juill. 2015, n° 14/04410 ; TGI Bobigny, 18 mai 2011, n° 10/00180 ; Paris, 6 févr. 2013, n° 10/22061 ; TGI Marseille, 16 oct. 2014, n° 14/00062.

(86) Lyon, 3^e ch. a, 31 janv. 2019, n° 16/09015, évoquant là un contexte d'évolution de la réglementation pour les pressings.

(87) J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, 7^e éd., 2022, Éditions du Moniteur ; TGI Marseille, 2 avr. 2019, n° 19/02611 ; Aix-en-Provence, 6 sept. 2007, n° 04/19036 ; Paris, 7 mars 2012, n° 07/02915.

(88) Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119 ; 29 mars 2023, n° 17/12114.

(89) Versailles, 13 avr. 1983, Rev. loy. 1983. 435. Toutefois, il semble que cette décision, isolée, ait omis de considérer les autres postes indemnitaires et notamment le trouble commercial, qui semble plus à même de réparer le préjudice évoqué.

(90) Versailles, 19 janv. 2023, n° 21/03908 ; Paris, 26 sept. 2018, n° 16/24822 ; Versailles, 2 juill. 2019, n° 18/00886 ; TGI Versailles, 30 juin 2017, n° 15/09195 ; Paris, 10 déc. 2014, n° 12/23753 ; TGI Paris, 13 sept. 2016, n° 13/07691 ; 14 janv. 2014, n° 12/06050 ; Paris, 15 sept. 2004, n° 03/14206 qui confirme la position du tribunal qui a calculé l'indemnité au titre des frais de réinstallation sur la base de la quote-part des agencements et aménagement non amortis.

(91) *Ibid supra*, Paris, 15 sept. 2004, n° 03/14206.

(92) Paris, 21 juin 2023, n° 21/15090 ; 8 déc. 2021, n° 19/16338 ; Aix-en-Provence, 31 mai 2018, n° 17/11015.

(93) Civ. 3^e, 27 nov. 2012, n° 11-15.373 ; O. Jacquin, Gaz. Pal. n° 39, p. 67, 12 nov. 2019, concernant une décision similaire, Chambéry, civ., 1^{er} sect., 14 mai 2019, n° 17/02384.

(94) Paris, 5 févr. 2020, n° 19/00045 qui précise que « les aménagements spécifiques, semblables à ceux perdus, doivent être indemnisés, quel que soit leur coût à leur valeur à neuf, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'amortissement des installations abandonnées » ; 5 juill. 2017, n° 15/16820, évoquant la notion de « participation forfaitaire » du bailleur.

(95) Ainsi, sur la base des conclusions de l'expert judiciaire, il a pu être appliqué un abattement limité à 15 % sur la valeur d'installations techniques spécifiques actuelles perdues par le preneur dans le cadre de son éviction, lesquelles installations furent qualifiées comme étant « parfaitement opérationnelles », selon Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293 ; Versailles, 20 mai 2010, n° 09/04731.

velles surfaces des aménagements semblables à ceux perdus⁷³. Il peut être question, par exemple, de frais de modifications informatiques⁷⁴, téléphonique⁷⁵ et de sécurité⁷⁶ ou d'installation de chambre froide et de carrelages particuliers⁷⁷.

Le locataire évincé ne peut prétendre au versement d'une indemnité au titre de sa réinstallation que si ces frais n'ont pas déjà été pris en compte dans l'indemnité principale⁷⁸ qui viserait un local comprenant des agencements similaires à ceux qu'il perd. Ces frais ne sont donc pas cumulables avec l'indemnité principale calculée sur la perte du fonds de commerce⁷⁹ et c'est ce sur quoi il convient de rester vigilant.

Ce poste est ainsi souvent écarté⁸⁰ car l'indemnité principale est calculée pour un fonds de commerce équivalent. Retenir, le cas échéant, une indemnité de réinstallation reviendrait à indemniser deux fois le même préjudice, faute d'aménagements spécifiques⁸¹ existants et dûment justifiés. Les éléments matériels affectés à l'exploitation perdue doivent être appréciés dans leur possibilité de déménagement vers le nouveau lieu d'exploitation. La question qui se pose pour l'évaluateur est bien de savoir s'ils sont récupérables. L'indemnité doit ainsi comprendre une partie du coût des travaux d'aménagement des nouveaux locaux rendus nécessaires pour les adapter à l'activité⁸², comme en contexte de franchise si des frais sont imposés par la politique du franchiseur refusant toute réutilisation⁸³. Les frais sont évalués sur devis, le cas échéant. Ce n'est finalement que si la preuve du défaut de réinstallation du locataire est rapportée par le bailleur qu'ils ne lui sont pas exigibles⁸⁴. Ils sont considérés hors taxes⁸⁵ dès lors qu'il est question d'une société récupérant la TVA.

Le coût à la charge du bailleur au titre des frais de réinstallation ne doit pas prendre en compte une modification induite par l'évolution de la réglementation qui aurait dû être supportée par l'exploitant dans le cas d'un renouvellement de bail⁸⁶.

Locaux plus grands

S'agissant de locaux plus vastes, « il y a lieu de retenir les frais de réinstallation au prorata des surfaces nouvelles par rapport aux surfaces anciennes⁸⁷ ». Lesdits frais ne semblent également concerner que la partie du local accessible à la clientèle⁸⁸ même si cette affirmation nous apparaît devoir être nuancée. Ainsi, il a été jugé⁸⁹ que « la part des frais de réinstallation remboursable par le bailleur ne doit pas être rigoureusement proportionnelle aux surfaces de l'ancien et du nouveau magasin, mais légèrement supérieure à cette proportion pour tenir compte de ce que le refus de renouvellement, en plaçant le locataire dans l'obligation de se réinstaller rapidement et d'engager pour cela des frais non prévus dans son budget, lui a causé un dommage supplémentaire ». Le préjudice, tout le préjudice !

Amortissement

Les frais de réinstallation peuvent être évalués « à proportion du degré d'amortissement des investissements réalisés⁹⁰ », à condition d'ajuster ce montant au jour du paiement de l'indemnité d'éviction⁹¹. Il a donc pu être jugé, tenant compte du fait que les aménagements des locaux étaient déjà amortis, qu'aucuns frais de réinstallation n'étaient dus à ce titre⁹². *A contrario*, il a été retenu⁹³ que des aménagements spécifiques pouvaient être indemnisés à leur valeur à neuf partant du principe que, bien qu'amortis comptablement, leur remplacement n'était pas envisagé à court ou moyen terme ou de façon forfaitaire⁹⁴. Le sujet est d'évidence complexe...

La notion d'« amortissement économique »⁹⁵ (ou de vétusté) l'emporte alors dans les faits judiciaires pour privilégier la valeur résiduelle (ou d'usage) des aménagements par rapport à l'amortissement comptable – théorique – car ils restent le plus souvent utilisables bien au-delà de leur durée visée au bilan. Soulignons que le plan d'amortissement d'une société permet d'optimiser son

rendement annuel et que plus la durée est courte, moins élevé sera l'impôt sur les bénéfices puisque « le bénéfice net est établi sous déduction de toutes charges, celles-ci comprenant [...] les amortissements réellement effectués par l'entreprise, dans la limite de ceux qui sont généralement admis d'après les usages de chaque nature d'industrie, de commerce ou d'exploitation⁹⁶ ». L'administration fiscale⁹⁷ fait état des taux les plus couramment appliqués dans la pratique, à titre purement indicatif, pour chaque type de bien (par ex., matériel de 10 à 15 % l'an ; outillage de 10 à 20 % ; matériel de bureau de 10 à 20 %, mobilier pour 10 % l'an ; agencements et installation de 5 à 10 % l'an ; etc.). En sont déduites la durée d'amortissement et donc la période théorique sinon comptable d'utilisation, fonction des conditions particulières d'exploitation du fonds de commerce. Une durée d'utilisation plus courte que la normale peut être retenue pour le calcul des annuités d'amortissement, charge alors à l'entreprise d'apporter la preuve du caractère anormal de la dépréciation subie par les éléments corporels ou incorporels considérés.

Vétusté

L'abattement sur les frais de réinstallation peut donc de façon plus pragmatique être apprécié en fonction du degré de vétusté⁹⁸ des aménagements avec une décote globale (et souvent abstraite sinon arbitraire) plus ou moins importante (25 %⁹⁹, 30 %¹⁰⁰, 35 %¹⁰¹) sur le montant hors taxes des devis de remplacement. Taux qui a pu être porté à 50 %¹⁰².

Le locataire évincé peut voir son indemnité accessoire au titre des frais de réinstallation judiciairement¹⁰³ minorée du fait de son « absence de tout investissement destiné à maintenir les lieux en bon état d'entretien, les experts ayant relevé le défaut de propreté et de nettoyage des lieux, l'absence de réfection des peintures notamment, ce qui ne peut être excusé par la procédure d'éviction, s'agissant d'un supermarché alimentaire ».

Si des acquisitions de matériel neuf sont imposées, notamment à la suite d'une mise en demeure d'une autorité administrative¹⁰⁴ pendant la période de maintien dans les lieux et non amorties à la date de la libération des lieux, le bailleur en assume la charge. Le préjudice, tout le préjudice... actualisé !

Clause d'accession

Le droit d'accession, défini par l'article 546 du code civil, est la possibilité pour le bailleur, détenteur des murs commerciaux, d'acquérir la propriété de tout ce que sa chose produit ou s'y unit accessoirement.

En matière d'éviction, une clause d'accession en fin de bail, dans un contexte où la société locataire a réalisé des aménagements et des installations dans les lieux ne fait pas obstacle, selon une décision récente de la Cour de cassation¹⁰⁵, au droit de cette dernière d'être indemnisée des frais de réinstallation d'aménagements et équipements similaires. La cour invite le juge du fond à identifier, pour chaque cas d'espèce, quelle est l'incidence de la clause d'accession. Là encore, on l'observe, la notion de « préjudice » l'emporte sur l'esprit des relations contractuelles originelles, établies pour la vie du bail jusqu'à son terme normal, exclusion faite de toute rupture anticipée bien que prévue légalement et restant un droit absolu du bailleur.

■ Postes indemnitaires jurisprudentiels

Double loyer

L'indemnité accessoire de double loyer¹⁰⁶ est allouée en cas de déménagement du preneur (indemnité de déplacement) et exclue en cas de perte¹⁰⁷.

Elle vise le doublement de la charge locative pendant la période

de déménagement puis de réinstallation¹⁰⁸, pour l'ancien local (devenue indemnité d'occupation : V. c. com., art. L. 145-28) et celui de transfert. Elle prend en compte la période d'immobilisation des nouveaux locaux du fait de la réalisation des travaux d'aménagement et de déménagement puis de réinstallation à compter de leur mise à disposition effective¹⁰⁹ (V. **illustration 3**). Cette charge n'est supportée par le bailleur que pour le temps nécessaire¹¹⁰, soit quelques mois, durée variable selon le type de fonds et ses contraintes de translation.

La jurisprudence a pu apparaître confuse sur le type de charge locative à privilégier et il a ainsi été retenu un mois¹¹¹, un mois et demi¹¹² ou plusieurs mois du nouveau loyer¹¹³ (valeur locative de marché¹¹⁴) tout comme deux¹¹⁵ voire trois mois¹¹⁶ de l'indemnité d'occupation¹¹⁷ (valeur locative statutaire). Il a également pu être retenu un mois de loyer¹¹⁸ du local objet de l'éviction.

La solution à adopter est bien évidemment, s'agissant de nouvelles surfaces dont la charge locative ne procède que de la logique imparable de l'offre et de la demande, de retenir la valeur libre de marché pour une durée (moyenne) de trois mois, dont devra s'acquitter le preneur évincé pour ses nouveaux locaux. Si elle est connue, la charge est appréciée au réel. Si elle prend en compte des locaux de plus grande surface, elle est proratisée à la surface objet de l'éviction¹¹⁹. La charge du double loyer a pu être majorée¹²⁰ à six mois, correspondant à la réalisation de travaux pour des locaux de transfert.

(96) CE, 21 déc. 1983, n° 41614.

(97) Bulletin officiel des finances publiques impôts, BOI-BIC-AMT-10-40-30 du 23 sept. 2013.

(98) Paris, 27 mai 2020, n° 16/24272.

(99) Paris, 19 avr. 2023, n° 17/17921 ; 30 nov. 2022, n° 20/02478.

(100) *Ibid.*, Paris, ch. 3, 10 oct. 2018, n° 16/17116 ; 22 mars 2017, n° 15/10377 ; 22 mars 2017, n° 15/10377.

(101) Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119.

(102) Paris, 7 juin 2023, n° 21/02862 ; TJ Paris, 16 juin 2022, n° 19/05802 ; Paris, 13 janv. 2016, n° 13/22989.

(103) Paris, 14 juin 2017, n° 15/15133.

(104) Paris, pôle 5, ch. 3, 9 oct. 2019, n° 17/18302.

(105) Y. Rouquet, Impact d'une clause d'accession sur l'indemnité d'éviction, D. actu. 20 sept. 2018 ; Paris, 10 oct. 2018, n° 16/17116 ; Civ. 3^e, 13 sept. 2018, n° 16-26.049, D. 2018. 1805 ; *ibid.* 2019. 1511, obs. M.-P. Dumont ; AJDI 2019. 284, obs. J.-P. Blatter, décision attaquée Aix-en-Provence, 11^e ch. B, 30 juin 2016 (Rejet) ; Montpellier, 18 déc. 2018, n° 16/02685 : « Contrairement à ce qu'a décidé le premier juge, la clause d'accession ne saurait faire échec à l'indemnisation du preneur au titre des agencements non amortis » ; Paris, 20 mai 2016, n° 14/04076.

(106) TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 30 mai 2002.

(107) Paris, 27 mai 2020, n° 18/09884.

(108) Paris, 7 mai 2018, n° 16/15172.

(109) Paris, 19 avr. 2023, n° 17/17921.

(110) Angers, 13 juin 2023, n° 18/01506.

(111) Paris, 23 nov. 2022, n° 20/01499.

(112) Paris, 2 déc. 2015, n° 13/21512.

(113) Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670 ; Paris, 8 déc. 2021, n° 19/16338 retenant deux mois de valeur locative des locaux ; Paris, 16^e ch. A, 31 mai 1994, Gaz. Pal. 1995. 1. Somm. 123, obs. A. Jacquin ; TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 27 oct. 2016, n° 14/08000 ; Paris, 8 déc. 2004, n° 03/07169 ; 17 févr. 2010, n° 08/15175 ; 12 févr. 2020, n° 17/23242.

(114) Paris, 23 nov. 2022, n° 20/01499 ; Paris, 8 déc. 2021, n° 19/16338 ; Paris, 2 déc. 2015, n° 13/21512, préc.

(115) TGI Paris, 11 sept. 2007, n° 05/11212 ; Paris, 12 févr. 2020, n° 17/23242.

(116) TGI Bobigny, 21 nov. 2012, n° 11/13963.

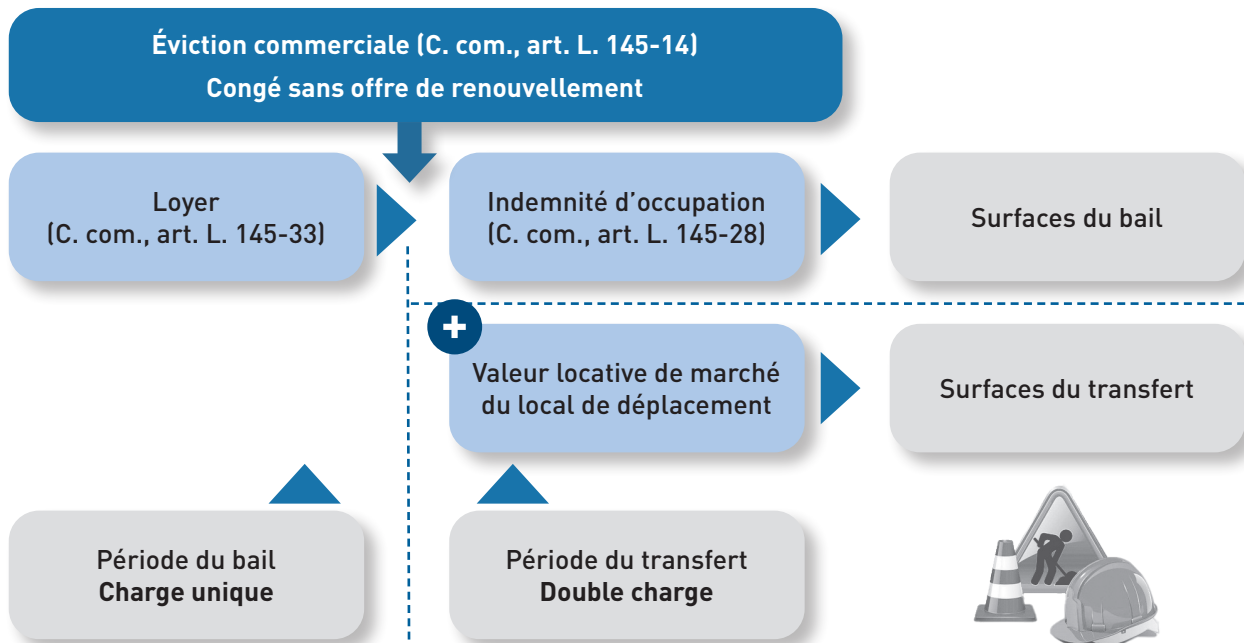
(117) Pau, 29 nov. 2012, n° 11/02841.

(118) TGI Paris, 11 juill. 2013, n° 08/13089.

(119) TGI Marseille, 2^e ch. civ., 23 juill. 2015, n° 13/04040.

(120) Paris, 7 mars 2012, n° 07/02915.

Illustration 3 : indemnité accessoire de double loyer



Trouble commercial

L'indemnité pour trouble commercial¹²¹, « trouble de jouissance », « trouble financier¹²² » ou encore de

(121) Paris, 6 févr. 2019, n° 16/07456.

(122) Paris, pôle 5, ch. 3, 9 oct. 2019, n° 17/18302.

(123) Pau, 19 janv. 2015, n° 10/04865.

(124) Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119.

(125) Versailles, 12^e ch., 2^e sect., 22 mars 2007, n° 06/00671 ; 22 nov. 2016, n° 15/06233 ; Chambéry, 1^{re} ch., 14 mai 2019, n° 17/02384 ; TGI Nanterre, 10 sept. 2002, n° 01/03599.

(126) Versailles, 7 sept. 2023, n° 22/00752.

(127) Paris, 11 janv. 2023, n° 20/16146.

(128) TGI Paris, 7 juill. 2005, n° 02/17992.

(129) Paris, 7 nov. 2007, n° 06/14210 : « Doit être retenue l'indemnité pour trouble commercial même en l'absence de réinstallation, dans la mesure où subsiste ce trouble provoqué par l'arrêt de l'exploitation. »

(130) Bastia, 20 déc. 2017, n° 16/00049.

(131) Basse-Terre, 12 juill. 2021, n° 18/00816.

(132) Paris, 28 nov. 2012, n° 10/24154.

(133) Paris, pôle 5, ch. 3, 9 oct. 2019, n° 17/18302, retenant au cas d'espèce la proposition de l'expert de voir valoriser le trouble financier sur la base de la masse salariale, comprenant charges sociales et salaires, actualisée au regard des derniers bilans et calculée sur trois semaines.

(134) TJ Paris, 16 juin 2022, n° 19/05802 ; Paris, 7 nov. 2018, n° 16/05417 ; 27 mai 2020, n° 18/09884.

(135) Paris, 24 juin 2020, n° 18/19270.

(136) TGI Paris, 18 janv. 2018, n° 13/17541.

(137) Paris, 19 avr. 2023, n° 17/17921 ; TGI Paris, 20 janv. 2011, n° 07/17141, l'indemnité étant égale au cas d'espèce, à deux mois de salaire de l'employée présentée sur place.

(138) Orléans, 28 mai 2015, n° 14/02938 ; Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; Paris, 5 juill. 2006, n° 04/03664.

(139) *Ibid.*, Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962.

(140) Paris, 27 janv. 2016, n° 13/23518.

(141) TGI Grasse, 1^{re} ch. civ., 6 juill. 2017, n° 12/02423.

(142) Aix-en-Provence, 18 oct. 2018, n° 17/13211, pour un fonds à caractère saisonnier.

« gain manqué¹²³ » et quelle que soit son appellation « compense le moindre investissement – forcé – de l'exploitant dans l'activité commerciale en raison de la procédure d'éviction et du temps requis – notamment – pour la recherche d'un nouvel emplacement¹²⁴ ».

Elle correspond au préjudice subi par le locataire pendant sa période de déménagement et de réinstallation¹²⁵ (V. illustration 4) et ne se limite pas, contrairement à ce qui a pu être jugé, « à la seule perte de bénéfices pendant la période écoulée entre le paiement de l'indemnité d'éviction et la réinstallation¹²⁶ » car l'article L. 145-14 du code de commerce fait référence à l'intégralité du préjudice causé par le défaut de renouvellement et donc sans limite temporelle sauf à viser toute la procédure judiciaire d'éviction et ses conséquences pécuniaires. Même si elle peut le cas échéant être minorée, cette indemnité accessoire est due en cas de départ à la retraite du preneur¹²⁷, sur le seul fondement que l'éviction a été préjudiciable à son activité.

Il est ainsi question d'une perte temporaire de recettes ou de marge¹²⁸ engendrée par la recherche de nouveaux locaux, la réalisation de démarches induites par l'éviction, une éventuelle fuite de clientèle, etc.

Le trouble existe même en cas de non-réinstallation¹²⁹, du fait des perturbations d'exploitation¹³⁰, et le bailleur en est redevable quelle que soit la capacité bénéficiaire de l'entreprise. Ce poste indemnitaire accessoire n'est pas conditionné par la profitabilité¹³¹ de l'exploitation et peut être chiffré en s'affranchissant de l'examen du solde intermédiaire de gestion idoine.

L'évaluation forfaitaire peut donc être retenue lorsque le fonds est déficitaire¹³² pour une semaine¹³³, quinze jours¹³⁴, trois semaines¹³⁵, un mois¹³⁶ ou deux mois¹³⁷ de masse salariale¹³⁸, solutions jugées « conformes aux usages¹³⁹ ». D'autres, là encore isolées et visant à valoriser le trouble commercial sur la base de la rémunération du dirigeant, furent alternativement rejetées¹⁴⁰ ou adoptées¹⁴¹. Enfin, le trouble commercial fut exceptionnellement apprécié en pourcentage du chiffre d'affaires moyen pour un fonds de restaurant pizzeria¹⁴²

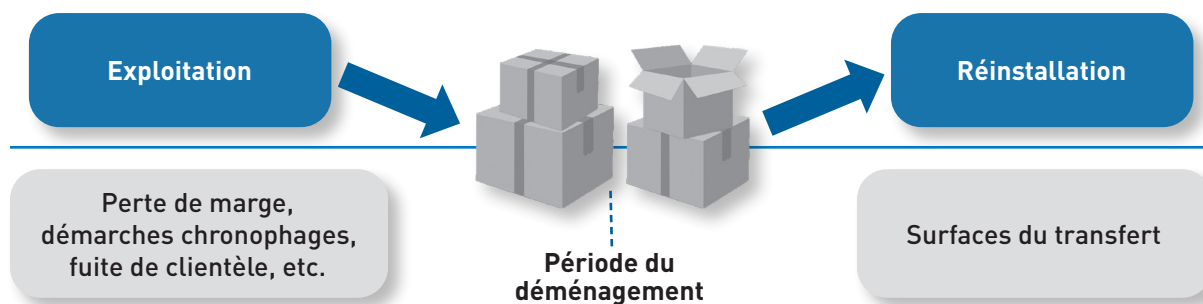
(5 %) ou sur la base de quinze jours ou un mois¹⁴³ dudit chiffre d'affaires HT¹⁴⁴. La même approche, qui a pour faiblesse de reposer sur la capacité productive et non pas bénéficiaire, fondement de toute activité économique pérenne, a pu être rejetée, bien que proposée par l'expert judiciaire¹⁴⁵.

Cette indemnité a aussi pu être forfaitisée¹⁴⁶ à 6 000 € (2 000 € pendant trois ans) pour un preneur assujéti au régime micro BIC, em pêchant l'établissement de l'excédent brut d'exploitation (EBE) normatif mais pas l'indemnisation à laquelle il avait droit. En contexte d'éviction d'une agence bancaire¹⁴⁷ ne disposant pas d'une comptabilité détaillée, la mesure du préjudice accessoire fut établie sur la base de la perte de quinze jours du résultat direct moyen de l'agence. Il n'en reste pas moins qu'il est usuel d'évaluer le trouble commercial sur la base de trois mois¹⁴⁸ de l'EBE¹⁴⁹ moyen, solde intermédiaire de gestion privilégié¹⁵⁰, durée exceptionnellement raccourcie à un mois¹⁵¹ (cas de départ en retraite du preneur), ou encore un mois et demi¹⁵² ou deux¹⁵³ selon l'espèce.

S'il est à relever l'absence d'éléments comptables identifiant le résultat du seul site visé par l'éviction, et ce dans un contexte d'entrepôt de logistique, stockage et entreposage par exemple, il peut être retenu la surface visée au prorata de celle, totale, exploitée par la société¹⁵⁴. Ce pourcentage est ensuite appliqué à l'EBE total. Qu'il soit retenu, par exception, le bénéfice moyen¹⁵⁵, le résultat net¹⁵⁶,¹⁵⁷ ou encore le résultat d'exploitation¹⁵⁸, l'indicateur de profitabilité est toujours apprécié *a minima* sur la base des trois derniers exercices connus¹⁵⁹ formant moyenne¹⁶⁰ et l'amplitude de son étude peut être étendue pour disposer d'une vue normale de la capacité bénéficiaire du fonds. En contexte de location-gérance¹⁶¹, six mois de redevance furent retenus.

L'indemnité est, là encore, actualisée¹⁶² si besoin dans le cours de l'instance, de sorte à mesurer le

Illustration 4 : indemnité accessoire de trouble commercial



(143) Versailles, 18 juin 2009, n° 06/07773 ; TGI Créteil, 2 mai 2016, n° 12/09643.

(144) Paris, 10 oct. 2018, n° 17/00201 ; 3 mai 2018, n° 16/18334.

(145) Versailles, 28 sept. 2023, n° 22/01848.

(146) Paris, 22 nov. 2017, n° 16/04094.

(147) TGI Bobigny, 20 mai 2014, n° 13/00201.

(148) Chambéry, 6 juin 2023, n° 20/00170 ; Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119 ; 13 juin 2023, n° 20/03682 ; Versailles, 19 janv. 2023, n° 21/03908 ; Paris, 30 nov. 2022, n° 20/02478 ; 6 nov. 2019, n° 17/21404 ; 6 févr. 2019, n° 16/07456 ; 11 oct. 2018, n° 17/11415 ; 14 juin 2017, n° 15/15133 ; TGI Paris, 23 mars 2017, n° 14/11033 ; 14 janv. 2013, n° 11/06841 ; Paris, pôle 5, ch. 3, 17 févr. 2015, n° 13/10098 ; Versailles, ch. 12, sect. 2, 26 janv. 2006, n° 02/05456 ; Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 9 sept. 2010, n° 07/13794 ; Paris, 7 mars 2012, n° 07/02915 ; TGI Lyon, 15 oct. 2019, n° 15/01555, s'agissant là d'un fonds hôtelier ; TGI Paris, 11 sept. 2007, n° 05/11212 ; Paris, 10 déc. 2014, n° 12/23753 ; 22 mars 2017, n° 15/10377 ; durée déjà évoquée par J. Ferbos et G. Salles, dans *Expropriation et évaluation des biens*, 4^e éd., 1979, Éditions du Moniteur, s'appuyant alors sur de nombreuses décisions en ce sens, dans AJPI, années 1962 à 1977.

(149) TGI Paris, 3 mars 2011, n° 04/14344, s'agissant cette fois du poste indemnitaire portant sur des terrains ; TGI Lyon, 15 oct. 2019, n° 15/01555, s'agissant là d'un fonds hôtelier ; TGI Paris, 13 sept. 2016, n° 13/07691 ; 13 juill. 2015, n° 14/04410 ; J.-P. Dumur, Les indemnités accessoires dues par le bailleur au locataire évincé, AJDI 2011. 201 ; Position de la jurisprudence déjà évoqué par J.-P. Blatter, dans *Droit des baux commerciaux*, 2^e édi., 1996, Éditions du Moniteur, p. 213.

(150) Paris, 20 mai 2016, n° 14/04076 ; Civ. 3^e, 29 sept. 2010, n° 09-68.905, rejet de Paris, 29 avr. 2009 ; Paris, 29 mai 2013, n° 11/07796 ; 4 févr. 2009, n° 08/07679.

(151) Paris, 11 janv. 2023, n° 20/16146.

(152) Chambéry, civ., 1^{re} sect., 14 mai 2019, n° 17/02384, comm. O. Jacquin, Gaz. Pal. 12 nov. 2019, n° 39, p. 67.

(153) Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803 ; TGI Paris, 18^e ch. 2^e sect., 27 oct. 2016, n° 14/08000.

(154) Grenoble, 10 nov. 2022, n° 20/04204.

(155) TGI Paris, 25 nov. 2004, n° 04/03531, retenant là, trois mois de bénéfices. Également TGI Paris, 24 nov. 2005, n° 04/01339 ; TGI Marseille, 2^e ch. civ., 14 avr. 2015, n° 11/05872 ; Aix-en-Provence, 24 nov. 2016, n° 15/16770 ; TGI Lyon, 22 nov. 2016, n° 04/01590, retenant le bénéfice net moyen ; Aix-en-Provence, 30 juin 2016, n° 13/17044 ; Paris, 21 nov. 2007, n° 06/14396 ; Pau, 11 mars 2019, n° 15/00081 ; Paris, 8 mars 2018, n° 16/25446.

(156) Aix-en-Provence, 24 avr. 2008, n° 06/08762 ; Toulouse, 24 nov. 2010, n° 04/04357 ; Colmar, 18 déc. 2009, n° 08/02734 ; Paris, 16 janv. 2008, n° 04/19840 ; 6 févr. 2008, n° 06/21344 ; Chambéry, 12 juin 2007, n° 05/268 ; Paris, 23 janv. 2019, n° 15/07900 qui retient au cas d'espèce « trois mois de résultat net moyen des exercices 2013, 2014 et 2015 », soit comme d'usage les trois derniers exercices.

(157) Solution également préconisée par Jacques Boulez, AJPI 1988. 80, lequel faisait également état d'une valorisation du trouble à partir de la valeur du fonds (5 à 10 %) qui n'a toutefois pas été consacrée par la jurisprudence ; également, dans le sens de la prise en compte de trois mois du bénéfice net, R. Patel, G. Azema-Meunier, *Les baux commerciaux*, Rev. loyers 1957 (à jour au 15 janv. 1980), p. 337, Titre VII, n° 572.

(158) Versailles, 5 juin 2018, n° 16/00910 ; Aix-en-Provence, 5 nov. 2015, n° 14/14362 ; Caen, 14 mars 2019, n° 17/01547 ; Colmar, 27 mars 2019, n° 16/02369 ; Paris, 27 janv. 2017, n° 14/25128 ; Lyon, 3^e ch. a, 31 janv. 2019, n° 16/09015 ; Paris, 20 mai 2016, n° 14/04076 ; 9 juin 2010, n° 08/02752.

(159) Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119 ; 29 mai 2013, n° 11/07796.

(160) Versailles, 28 sept. 2023, n° 22/01848.

(161) Paris, 16 déc. 2010, n° 08/00128.

(162) Chambéry, 1^{re} ch., 18 janv. 2022, n° 19/00426.

préjudice subi par le locataire évincé à la date la plus proche de sa libération effective des surfaces.

Majoration

Rien n'interdit de majorer le préjudice au titre du trouble commercial s'il est à relever des « difficultés particulières¹⁶³ » dans la poursuite de l'exploitation et de le porter, par exemple, à quatre¹⁶⁴ mois « compte tenu de la rareté des locaux comparables dans le voisinage de la salle Pleyel et adaptés à l'ac-

tivité de l'appelante » voire à six mois de résultat « compte tenu des difficultés à la réinstallation d'un commerce similaire¹⁶⁵ » profitant jusqu'alors d'une belle situation rue d'Antibes à Cannes. Durée également retenue¹⁶⁶ pour une appréciation *in concreto* du trouble commercial subi par un fonds de théâtre¹⁶⁷ car « [l']organisation d'une programmation théâtrale, s'agissant en particulier d'un théâtre de cette notoriété où se produisent des comédiens de renom, se prépare bien au-delà de trois mois en avance. L'éviction affectera l'activité pendant une durée bien supérieure ».

Minoration

L'indemnité pour trouble commercial a pu être minorée au motif d'une utilisation des locaux objets de l'éviction, accessoire au fonctionnement de l'activité mais néanmoins constitutive d'une gêne¹⁶⁸. Enfin, aucune indemnité n'est due lorsque le preneur cesse toute activité à l'issue de son départ¹⁶⁹ en matière de résidence étudiants car « la perte partielle de fonds [...] est incompatible avec une réinstallation ».

Frais de licenciement

L'indemnité pour frais de licenciement¹⁷⁰, en ce compris les charges inhérentes au préavis¹⁷¹, est due pour les salariés concernés si l'ensemble des emplois ne peut pas être maintenu. S'il est question d'une rupture conventionnelle en lien direct avec la procédure d'éviction et que celle-ci est considérée comme en étant la « conséquence normale et directe », l'indemnité s'y rapportant est assimilée « aux frais découlant d'un licenciement économique et constitue un préjudice indemnisable par le bailleur au titre des frais de licenciement¹⁷² ».

Concernant le règlement des indemnités compensatrices de congés payés, il a pu être relevé des décisions contraires, soit en imposant la prise en charge au bailleur¹⁷³ au motif que l'origine en est l'éviction, soit en l'excluant¹⁷⁴ puisque ne résultant pas directement du licenciement, mais bien de charges dues au(x) salarié(s) au titre de l'exécution du contrat de travail.

La spécificité de cette indemnité accessoire repose sur le fait que le montant réel des frais ne peut être connu à l'avance¹⁷⁵. Dès lors, le remboursement est effectif sur justification du paiement des dites indemnités¹⁷⁶. C'est ce pourquoi l'évocation sinon l'invocation d'un quelconque montant dans un rapport amiable ne revêt que peu de force probante.

En l'absence de registre du personnel et de copies de bulletins de salaire, toute indemnisation est exclue¹⁷⁷. Aussi, en cas de transfert du fonds, le locataire ne peut généralement pas réclamer d'éventuelles indemnités de licenciement du personnel, sauf à démontrer que ses nouveaux locaux l'ont obligé à réduire sa masse salariale. Dans un contexte d'indemnisation des frais de licenciement du personnel attaché à une résidence étudiants, le bailleur n'est tenu de la verser qu'au *pro rata* des lots détenus¹⁷⁸.

Pertes sur stock

Même si elle est d'appréciation marginale certaine, il convient toutefois d'étudier l'éventuel versement d'une indemnité accessoire de perte sur stock quand la cessation d'activité – imposée prématurément par l'éviction – oblige le commerçant à liquider ses stocks dans des conditions économiquement préjudiciables¹⁷⁹.

Il peut ainsi être contraint à s'acquitter d'une campagne de publicité coûteuse¹⁸⁰ ou de subir une perte de marge à cause d'une revente auprès d'un soldeur¹⁸¹.

Dans les faits, cette indemnité accessoire est rarement retenue¹⁸² car « les produits commercialisés ne sont pas périssables et les stocks d'inventus peuvent être écoulés dans d'autres magasins de

(163) Paris, 13 févr. 2002, n° 2001/08855.

(164) Paris, 8 déc. 2004, n° 03/07169.

(165) Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641, et ce pour un local sis rue d'Antibes à Cannes, qualifiée de « rue la plus commerçante de cette cité ».

(166) TGI de Paris, 24 juin 2010, n° 05/07065.

(167) Pour les spécificités en matière d'évaluation des fonds de théâtre : M. Cornaton et S. Fruchter, On ne badine pas avec la jauge ! Valeur locative en matière de théâtre, Gaz. Pal. 12 nov. 2019, n° GPL363u2, p. 44.

(168) TGI Pontoise, 18 juin 2012, n° 08/02319.

(169) Toulouse, 3 oct. 2018, n° 17/03556.

(170) Civ. 3^e, 30 sept. 2014, n° 10-25.601, AJDI 2015. 281, obs. D. Lipman-W. Boccard : « Il s'agit d'une solution traditionnelle, car il n'est pas d'usage [...] qu'intervienne une solution chiffrée à ce titre. En effet, entre le dépôt du rapport d'expert et la décision finale, le preneur est toujours en place et n'a pas encore procédé au licenciement de ses salariés : la condamnation ne peut être que de principe, à charge pour le locataire évincé, si tant est qu'il n'y ait pas de repentir, de démontrer, justificatifs à l'appui, c'est-à-dire par la production de fiches de salaire et/ou des indemnités réglées à Pôle Emploi, notamment pour des reclassements, les indemnités de licenciement payées après la restitution des lieux, sauf les hypothèses [...] ou le preneur délaisse les lieux avant que ne survienne l'arrêt fixant définitivement les indemnités, auquel cas il peut effectivement, pendant le cours de la procédure et par voie de conclusions, justifier des indemnités de licenciement qu'il a réglées. »

(171) Toulouse, 24 nov. 2010, n° 04/04357 ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; *contra* : Aix-en-Provence, ch. 1-7, 28 mars 2019, n° 18/04189.

(172) Angers, 6 juin 2023, n° 21/02036 ; TGI Paris, 14 févr. 2018, n° 15/02090.

(173) Paris, pôle 5, ch. 3, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820.

(174) Paris, 16 nov. 2022, n° 20/12628 ; Toulouse, 24 nov. 2010, n° 04/04357 ; TGI Toulouse, 22 mars 2005, n° 02/00669 ; Aix-en-Provence, 28 mars 2019, n° 18/04189.

(175) Paris, 27 mai 2020, n° 18/09884.

(176) Chambéry, 1^{er} ch., 18 janv. 2022, n° 19/00426 ; Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641 ; Paris, 2 mai 2018, n° 16/10156, s'agissant là d'une affaire portant sur de nombreuses indemnités accessoires de licenciement à verser par chacun des détenteurs de lots d'une résidence étudiants, l'indemnité globale a été jugée comme devant être versée au *pro rata* de la détention par chacun ; Lyon, 31 janv. 2019, n° 16/09015 ; TGI Paris, 21 sept. 2018, n° 15/11261 ; TGI Lyon, 30 nov. 2004, n° 04/10845 ; Pau, 8 oct. 2015, n° 11/03982 ; 11 mars 2019, n° 15/00081 ; TGI Paris, 7 mars 2006, n° 04/16077 ; TGI Nanterre, 10 sept. 2002, n° 01/03599 ; Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 24 juin 2010, n° 05/07065 ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; TGI Paris, 2 juill. 2015, n° 12/05209 ; TGI Lyon, 15 oct. 2019, n° 15/01555, s'agissant là d'un fonds hôtelier ; 8 oct. 2019, n° 15/11627 ; Lyon, 3^e ch. a, 31 janv. 2019, n° 16/09015 ; TGI Paris, 14 janv. 2014, n° 12/06050 ; Pau, 6 oct. 2010, n° 06/00309 ; C. Denizot, Fonds de commerce et succursale, AJDI 2009. 864, ses obs. ss. Nancy, 2^e ch. civ. 2^e, 5 févr. 2009, n° 07/02672 ; Paris, 9 oct. 2019, n° 16/22952 ; TJ Paris, 23 nov. 2021, n° 17/05904 ; Paris, 30 nov. 2022, n° 20/02478.

(177) Aix-en-Provence, 24 juin 2011, n° 09/09668.

(178) Paris, 2 mai 2018, n° 16/12170.

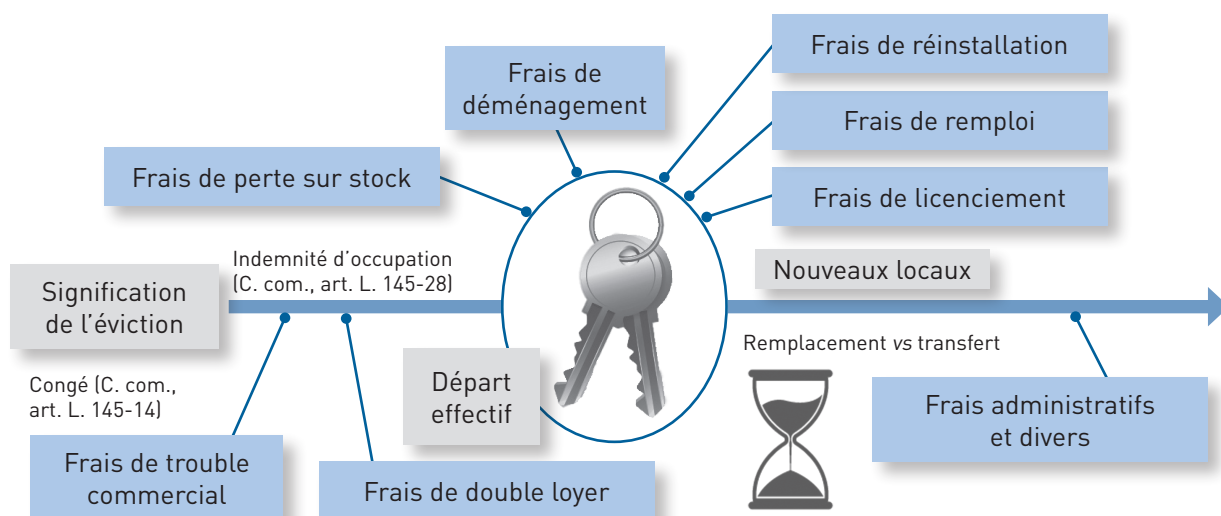
(179) Paris, 16^e ch. B, 27 oct. 1994 ; 27 mai 2020, n° 18/09884, retenant la somme de 1 700 € pour des denrées périssables.

(180) Rennes, 6 mai 2013, n° 10/02703.

(181) Grenoble, 3 nov. 2022, n° 21/02631.

(182) Paris, 20 mai 2020, n° 18/19700.

Illustration 5 : chronologie des diverses indemnités accessoires



la chaîne¹⁸³ ». Il n'est également que rarement démontré l'obligation de procéder à une liquidation à prix cassés et il a de surcroît été rappelé¹⁸⁴ la nécessité de définir le montant de cette indemnité accessoire sur un stock *effectif* et non pas *moyen* à la date de la cessation d'activité.

Cette indemnité, qui a pu être forfaitisée (faiblement) pour cinq¹⁸⁵ ou dix¹⁸⁶ pour cent de la valeur du stock, a pu tout aussi bien l'être à l'extrême pour 80 %¹⁸⁷ de la valeur nette comptable ; elle est enfin fréquemment exclue car le locataire n'apporte pas la preuve de son importance.

Frais administratifs (divers)

Les frais occasionnés par l'éviction commerciale sont nombreux, directs et indirects, et souvent mal appréhendés par le locataire évincé. Et pour cause, cet exercice reste exceptionnel (fort heureusement) dans le cours de l'exploitation commerciale !

La liste présentée au fil de cette étude peut (et doit, si nécessaire) être complétée comme évoqué en introduction puisque prévaut la notion de préjudice rappelée au 1^{er} alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, imposant la réparation pécuniaire de l'ensemble des coûts occasionnés par le remplacement ou le déplacement de la propriété commerciale. L'intégralité des charges accessoires au principal, pas plus, pas moins !

Le recensement des postes de préjudice devrait systématiquement faire l'objet d'un audit. Par défaut, ceux couramment évoqués au titre des frais administratifs et divers sont liés au changement d'adresse, globalement répertoriés sous l'appellation générique de « frais de publicité¹⁸⁸ » et de modifications conventionnelles¹⁸⁹ d'information des clients et des fournisseurs du nouveau lieu d'exploitation.

Ils visent les actes et formalités de changement de siège social¹⁹⁰, de transfert de ligne téléphonique et de courrier¹⁹¹, d'information de la clientèle¹⁹² et à cet effet de frais de mailing clients¹⁹³ voire de flyer informatif¹⁹⁴ à leur attention mais aussi des fournisseurs¹⁹⁵, d'encarts publicitaires¹⁹⁶, d'impression des documents commerciaux et d'emballage, de changement de cartes de visite et de papier à en-tête¹⁹⁷, de transfert des comptes clients, d'honoraires d'avocat¹⁹⁸ et d'huissier, de maîtrise d'œuvre¹⁹⁹, etc.

Les frais administratifs sont donc « divers » et générés aussi bien par le transfert que par la perte du fonds de commerce avec ou sans poursuite d'activité. Ils peuvent être valorisés poste par poste ou faire l'objet d'un forfait²⁰⁰, même proposé par l'ex-

(183) TGI Paris, 21 sept. 2018, n° 15/11261.

(184) Montpellier, 18 déc. 2018, n° 16/02685 : « Le premier juge a justement considéré que l'expert ne pouvait pas calculer l'indemnité de perte de stock sur un stock moyen mais sur le stock effectif au moment de la cessation d'activité. »

(185) Paris, 16 janv. 2008, n° 04/19840.

(186) Paris, 24 janv. 2008, n° 06/00029.

(187) Paris, 16 nov. 2022, n° 20/12628.

(188) Angers, 6 déc. 2022, n° 18/00380 ; Jacques Boulez, AJPI 1988, préc. ; a contrario, ce poste de frais de publicité a pu être considéré comme faisant partie du trouble commercial. Il semble cependant s'agir là d'une solution particulièrement isolée, Aix-en-Provence, 13 mai 2011, n° 09/19871 ; TGI Paris, 3 mars 2011, s'agissant cette fois du poste indemnitaire portant sur des terrains nus ; TGI Paris, 18^e ch., 1^{re} section, 7 mars 2006, n° 04/16077 ; TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 9 sept. 2010 ; n° 07/13794, pour une évaluation forfaitaire à hauteur de 2 000 € ; ce type d'indemnité accessoire est reconnu de longue date et notamment afin de faire connaître l'existence du nouvel emplacement du fonds : Seine, 4 janv. 1929, Rev. loyers 1929. 529 ; Nantes, 22 janv. 1930, Rev. loyers 1930. 607 ; Poitiers, 11 oct. 2011, n° 10/04098 ; Pau, 29 janv. 2019, n° 17/00471.

(189) TGI Paris, 3 mars 2011, s'agissant cette fois du poste indemnitaire portant sur des terrains.

(190) Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641 ; Versailles, 22 mars 2007, n° 06/00671 ; Toulouse, 24 nov. 2010, n° 04/04357 ; Paris, 16 janv. 2008, n° 04/19840 ; TGI Paris, 12 nov. 2009, n° 08/07058.

(191) Angers, 13 juin 2023, n° 18/01506.

(192) Paris, 17 janv. 2019, n° 17/05974 ; 9 juin 2010, n° 08/02752.

(193) Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820 ; 24 mars 2010, n° 08/06175 ; 10 déc. 2014, n° 12/23753.

(194) Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670 ; Paris, 24 juin 2020, n° 18/19270.

(195) *Ibid.*, Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820.

(196) Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670.

(197) Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820.

(198) Paris, 19 avr. 2023, n° 17/17921.

(199) Paris, 19 avr. 2023, n° 17/17921, préc.

(200) Paris, 14 sept. 2022, n° 19/13027 ; 6 nov. 2019, n° 17/21404 ; 8 déc. 2021, n° 19/16338 retenant 3 000 € ; Aix-en-Provence, 11 oct. 2018, n° 16/04352, retenant au cas d'espèce et pour un fonds d'hôtel de catégorie 2 étoiles, un forfait de 5 000 € ; Montpellier, 18 déc. 2018, n° 16/02685, retenant au cas d'espèce un forfait de 5 000 € au titre des frais divers (publicité, papeterie, etc.) ; Paris, 23 janv. 2019, n° 15/07900 : « Les frais administratifs divers au titre des frais de modification au registre du commerce de la résiliation des contrats d'abonnements et des formalités diverses justifient d'allouer une somme de 3 000 € qui sera en conséquence retenue à titre d'indemnisation de ce poste » ; Versailles, 13 mars 2003, n° 2001/4444 ; Rennes, 6 mai 2013, n° 10/02703, retenant, au cas d'espèce et sur proposition dûment justifiée de l'expert, la somme de 1 500 € ; TGI de Paris, 18^e ch. 2^e section, 27 oct. 2016, n° 14/08000, retenant 2 000 € ; TGI Paris, 13 sept. 2016, n° 13/07691, retenant là aussi 2 000 € tout comme Paris, 13 mai 2020, n° 18/27287 ; 22 mars 2017, n° 15/10377, retenant 1 000 €.

pert²⁰¹, d'un montant plus ou moins approximatif et élevé²⁰², et ce même si cette position encourt la cassation²⁰³ lorsque le preneur évincé n'avait rien revendiqué. Là aussi, les montants sont considérés hors taxes²⁰⁴.

Autres indemnités

D'autres postes indemnitaires ont été relevés.

Il a pu être retenu un préjudice accessoire additionnel²⁰⁵ reposant sur un surcroît de charges généré par l'existence de baux emphytéotiques et d'un autre bail commercial devant être concomitamment résiliés, avec un préavis de six mois à respecter. Il n'est pas rare en effet que les locaux faisant l'objet de l'éviction soient associés à d'autres pris à bail et dont la poursuite des relations contractuelles est contrariée sinon rendue inutile.

Aussi, la charge d'un emprunt contracté pour financer l'achat d'un droit au bail imposé par l'éviction a pu être retenue sur la base²⁰⁶ des intérêts mentionnés sur le tableau d'amortissement, au réel²⁰⁷, toutefois

proratisée puisque le locataire avait trouvé des locaux plus onéreux. Enfin, est apparue récemment la notion de « préjudice d'image²⁰⁸ », distincte du trouble commercial et reposant sur la perte d'un vecteur essentiel de la communication d'une enseigne de ganterie de luxe exerçant dans des locaux d'hôtel particulier. Le préjudice fut évalué par l'expert à hauteur de 5 % du chiffre d'affaires hors taxes des quatre derniers exercices. Il peut être là à s'interroger sur sa limitation qui semble s'apparenter à une perte partielle du fonds, justifiant possiblement une valorisation bien supérieure, calculée à partir d'un *cash-flow*, a minima sur la durée d'un bail.

■ Postes indemnitaires exclus

Plus-value

La charge de l'imposition de la plus-value générée par le congé sans offre de renouvellement n'est pas la conséquence de l'éviction mais de l'enrichissement du preneur²⁰⁹ « procuré par la perception anticipée de la valeur intégrale du fonds au lieu et place de la perception de revenus tirés de l'exploitation²¹⁰ ». Cette taxation fiscale ne peut, en conséquence et en l'état actuel de la jurisprudence, donner lieu à indemnisation de la part du bailleur et reste à la charge de l'évincé²¹¹.

Dépollution

En matière d'éviction commerciale, les frais de diagnostics, d'études et de travaux de dépollution et éventuellement de retrait des réservoirs ne peuvent pas être mis à la charge du bailleur²¹².

Décoration

Des frais de décoration consistant en l'achat et remplacement d'un aquarium ont été rejetés²¹³ au titre des indemnités accessoires au motif que le locataire n'apportait pas la preuve que cet élément de décoration représentait un point essentiel à l'activité d'une agence immobilière, malgré l'argument avancé du mobilier caractérisant l'identité de l'exploitation.

Frais d'expertise

Le remboursement des frais d'expertise amiable a pu également être rejeté²¹⁴ au motif que cette prise en charge par le preneur ne présentait aucun caractère obligatoire et avait été réalisée sans l'accord du bailleur.

Solution qui reste selon nous critiquable en ce qu'en matière d'éviction et tenant compte des enjeux pour le preneur évincé, il est hasardeux de s'en remettre à la conclusion du seul rapport judiciaire et de l'éventuelle décision au fond, sans anticiper un tant soit peu en amont le montant des sommes légitimement attendues au titre de la réparation de l'éventuelle perte de cette abstraite « propriété commerciale » pourtant si pécuniairement concrète !

Illustration 6 : synthèse des indemnités accessoires page suivante.

(201) Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119 ; 16 nov. 2022, n° 20/12628.

(202) TGI Paris, 7 mars 2006, n° 04/16077, retenant au titre des frais administratifs et de publicité, un forfait de 10 000 € ; 25 nov. 2004, n° 04/03531 ; 14 févr. 2018, n° 15/02090.

(203) Civ. 3^e, 7 déc. 2004, n° 03-16.963 : évoquant le fait qu'une cour d'appel (Aix-en-Provence, 6 mars 2003) avait fixé de façon forfaitaire le montant du préjudice au titre des frais de déménagement et des frais administratifs alors que le preneur évincé n'avait pas justifié lesdits frais et « [q]u'en fixant ainsi le préjudice à une somme forfaitaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

(204) TGI Paris, 13 juill. 2015, n° 14/04410 ; Paris, 6 févr. 2013, n° 10/22061 ; TGI Marseille, 16 oct. 2014, n° 14/00062.

(205) Chambéry, 6 juin 2023, n° 20/00170.

(206) Paris, 5 juill. 2006, n° 04/03664 ; Pau, 29 janv. 2019, n° 17/00471, évoquant également un remboursement anticipé au titre des frais divers mais sans en préciser l'objet.

(207) TGI Paris, 2 juin 2015, n° 12/10812 ; également Douai, 12 sept. 2019, n° 17/06807, concernant une somme « correspondant au total des intérêts de l'emprunt, des frais d'assurance, des frais de commission pour déblocage du prêt, des frais de garantie et des frais de commission BPI France TPE ».

(208) Montpellier, 2 nov. 2022, n° 19/08205.

(209) Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641 ; Civ. 3^e, 25 nov. 1992, Rev. loyers 1993. 36 ; Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; Toutefois, en sens contraire, lire la démonstration faite par Ph. Schmitt, « Indemnité d'éviction et imposition des plus-values », Gaz. Pal. n° 106, p. 3, 16 avr. 2005 ainsi que « Indemnité d'éviction et imposition des plus-values (suite) du même auteur, Gaz. Pal. n° 142, p. 8, 22 mai 2007.

(210) Chambéry, 12 juin 2007, n° 05/268, jonction avec Chambéry, 12 juin 2007, n° 05/00220.

(211) Cass. 11 janv. 1968, JCP 1968. II. 15591 ; Aix-en-Provence, 11^e ch. B, 15 juin 2017, n° 16/04826 ; Civ. 11 janv. 1968, Rev. loy. 1968. 196 ; Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 ; TGI Paris, 27 nov. 2014, n° 06/17607 ; A. d'Andigné-Morand, *Baux commerciaux, industriels et artisanaux*, Éd. Delmas, citant T. Paris, 22 déc. 1967 ; Civ., 11 janv. 1968, JCP 1968, II.15591, note B. Boccara ; également, Bruno Boccara et la propriété commerciale, concepts et création, Fondation Bruno Boccara, Lamy éd., p. 594 ; Chambéry, 1^{re} ch., 18 janv. 2022, n° 19/00426.









(212) Civ. 3^e, 22 juin 2022, n° 20-20.844.

(213) Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670.

(214) Versailles, 3 nov. 2022, n° 20/03670, préc.

USAGES DOMINANTS (C. COM., ART. L. 145-14)

RATIOS USUELS*

NATURE		PERTE DU FONDS		TRANSFERT DU FONDS
INDEMNITÉ PRINCIPALE ▶		Valeur du fonds de commerce (ou du droit au bail si supérieure**)		Valeur du droit au bail
INDEMNITÉS ACCESSOIRES ▼				
NATURE	OBJET	CAS DU NON-REPLACEMENT	CAS DU REMPLACEMENT	CAS DU DÉPLACEMENT
REMPLOI 	Droits de mutation dus pour acquérir (le cas échéant) un nouveau fonds de commerce ou droit au bail de valeur équivalente, outre les frais d'acte et de transaction	Sans objet	Au réel (base CGI, art. 719) ou forfaitaire (10 % de l'indemnité principale, ou plus selon l'espèce)	
DOUBLE LOYER 	Doublement de la charge locative pendant la période de déménagement puis de réinstallation	Sans objet		Au réel ou trois mois de la valeur locative de marché, ou plus selon l'espèce
TROUBLE COMMERCIAL 	Impact pécuniaire lié à l'arrêt de l'exploitation	Sans objet (<i>a priori</i>)	Trois mois d'EBE (moyen), ou plus selon l'espèce	
DÉMÉNAGEMENT 	Ensemble des frais de déménagement	Effets personnels de l'exploitant	Au réel ou forfait	
RÉINSTALLATION 	Frais de réinstallation dans le nouveau fonds des aménagements semblables à ceux perdus	Sans objet	Au réel ou sur justificatifs	
LICENCIEMENT DU PERSONNEL 	Ensemble des frais générés par le licenciement de tout ou partie du personnel	Au réel ou sur justificatifs		Au réel ou sur justificatifs (<i>a priori</i> sans objet)
PERTE SUR STOCKS 	Liquidation des stocks dans des conditions économiquement préjudiciables	Au réel ou sur justificatifs		
FRAIS ADMINISTRATIFS DIVERS 	Frais génériques « de publicité », comprenant les frais de publicité légale et de modifications conventionnelles d'information des clients et fournisseurs du nouveau lieu d'exploitation	Frais de radiation	Frais de formalités administratives	
AUTRES INDEMNITÉS	Ensemble des préjudices subis puisque la liste dressée par l'article L. 145-14 du code de commerce ne peut être exhaustive, seule prévaut la notion de « préjudice »	Propre à chaque cas d'espèce (<i>a priori</i> , sans objet)	Propre à chaque cas d'espèce	

* Philippe Favre-Réguillon, Premier observatoire technique des évictions commerciales – en 101 points clés et cas pratiques, période 2000-2020 », préc.

** « En cas de perte du fonds de commerce, l'indemnité principale d'éviction est constituée par la plus élevée des deux valeurs suivantes : la valeur marchande du fonds de commerce d'une part, et la valeur du droit au bail d'autre part » (Versailles, 2 juill. 2019, n° 18/00886).