

# TROISIÈME OBSERVATOIRE TECHNIQUE DES ÉVICTIONS COMMERCIALES : ZOOM SUR LES FRAIS DE RÉINSTALLATION (EN 15 POINTS CLÉS)

par **Philippe Favre-Réguillon**

Expert près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, MRICS, REV, CFEI

En matière d'indemnités d'éviction, les frais de réinstallation sont un poste accessoire parmi les plus complexes à appréhender. Ils requièrent une étude des conditions de poursuite de l'exploitation (remplacement vs transfert) ainsi que des pièces bilanciellles permettant d'apprécier les éléments corporels spécifiques de l'exploitation concernée. Cet observatoire, outre une réflexion technique, dresse un état actuel de la jurisprudence.

Aux termes de l'article L. 145-14 du code de commerce, le locataire évincé a droit aux frais de réinstallation<sup>1</sup> de son exploitation qui s'associent, le cas échéant, à la valeur du fonds ou du droit au bail, et ce dans les hypothèses de perte<sup>2</sup> (remplacement) comme de transfert<sup>3</sup> (déplacement). Ce poste indemnitaire est un poste parmi tant d'autres, dont la liste ne peut être exhaustive tant le principe fondamental de l'éviction est l'indemnisation par le bailleur, à son preneur au contrat rompu, de l'intégralité du « préjudice » subi. Cette notion de « préjudice » est essentielle : elle en est le maître-mot autant que la ligne directrice de plus d'un demi-siècle de décisions judiciaires. Ainsi, on constate, au fur et à mesure que s'affine le statut des baux commerciaux, la prise en compte de préjudices nouveaux sinon plus finement et judiciairement appréciés.

La notion de « frais de réinstallation » reste complexe à analyser et le préjudice induit, difficile à chiffrer. En effet s'entremêlent là des informations tout aussi juridiques, doctrinales que jurisprudentielles, associées à une nécessaire compréhension bilancielle de la notion d'amortissement des éléments corporels, et ce aux fins de mesure d'une juste « vétusté », souvent plus économique que comptable.

Le lecteur est invité à se reporter à nos deux précédents observatoires (AJDI 2020. 908 ; *ibid.* 2023. 913), détaillant successivement la notion complète d'éviction commerciale<sup>4</sup>, de l'indemnité principale à celles accessoires puis zoomant sur ces dernières<sup>5</sup>.

(1) J.-Ph. Monnet, AJDI 2023. 746.

(2) J. Leymarie, Gaz. Pal. juill. 2025, n° 23, p. 51.

(3) Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 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.

(4) Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2020. 908.

(5) Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2023. 913.

(6) J.-P. Dumur, Lexbase La lettre juridique n° 726, 11 janv. 2018 ; B. Robine et J.-Ph. Monnet, AJDI 2017. 666 ; Ph.-H. Brault, Loyers et copr. 2012, n° 6.

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

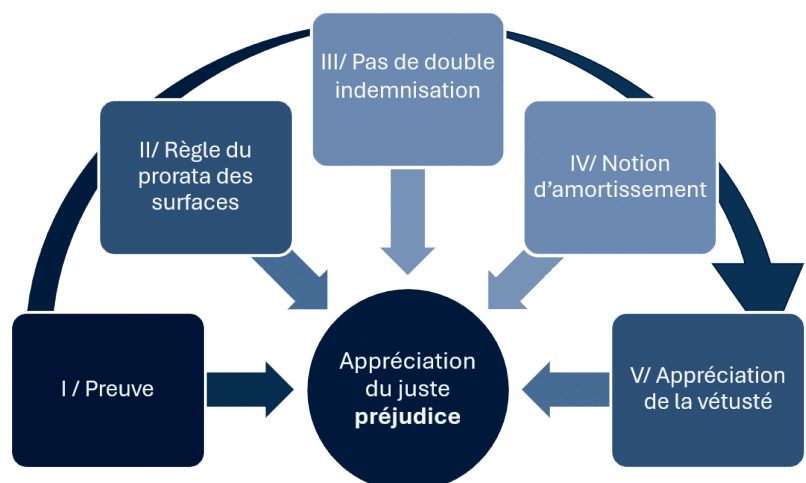
(8) Aix-en-Provence, 6 juin 2024, n° 20/07573.

## ■ Principe

Par la qualification de « frais de réinstallation<sup>6</sup> » (ou perte sur immobilisations<sup>7</sup>), il faut comprendre les charges supportées par le preneur évincé pour réaliser, dans ses nouvelles surfaces, des aménagements équivalents (ou semblables<sup>8</sup>) à ceux perdus<sup>9</sup>. Il est donc question de frais d'adaptation matérielle à la poursuite de l'activité dans des conditions d'exploitation strictement identiques<sup>10</sup>. Les frais de réinstallation concernent la seule activité visée au bail<sup>11</sup> et les aménagements concernés sont ceux constatés dans les locaux objet de l'éviction<sup>12</sup>. Ils ne doivent pas être ceux qui relèvent de l'obligation de délivrance du bailleur au regard de la destination des surfaces prises à bail<sup>13</sup>. De plus, et même en contexte de transfert, il ne peut être question d'une double indemnisation ni d'une indemnisation à neuf<sup>14</sup> des éléments corporels et encore moins, comme régulièrement rappelé, d'un remboursement du coût d'aménagement de nouveaux locaux pris « bruts de décoffrage<sup>15</sup> ». Le préjudice, rien que le préjudice !

Le schéma ci-après (V. **Illustration 1**) illustre les grands principes indemnitaires des frais de réinstallation : la couverture du seul préjudice subi (et prouvé) par le locataire évincé (I), à la condition de l'absence de double indemnisation (III), vétusté intégrée (IV) des éléments corporels concernés au *pro rata* (II) des surfaces louées *versus* celles quittées.

Illustration 1 : principes indemnitaires



Les frais de réinstallation sont plus importants en contexte de transfert (*déplacement*) qu'en cas de perte du fonds de commerce<sup>16</sup>. Dans cette dernière hypothèse, les surfaces de *remplacement* sont présumées déjà comprendre nombre d'éléments corporels (mobilier, outillage, agencements, etc.) indispensables à la réinstallation du locataire évincé, sauf, bien sûr, ceux qui lui sont « spécifiques » et restent à indemniser (V. **Illustration 4**) par le bailleur car abandonnées dans les anciennes surfaces.

En matière de chiffrage d'éviction commerciale, il convient ainsi d'être vigilant aussi bien concernant le chiffrage de l'indemnité principale que de celles accessoires (V. **Illustration 2**) qui peuvent, cumulées, représenter une charge très importante ! Tel est le cas d'un simple transfert dont l'indemnité principale peut être minime, voire inexistante, mais qui entraîne pourtant le démontage onéreux de matériels, puis leur réinstallation avec paramétrage et remise aux normes après une probable consolidation des sols, et ce pour des machines lourdes et sophistiquées<sup>17</sup> (contexte d'activité industrielle). Cela l'est tout autant pour une agence bancaire dont le déplacement, admis par principe jurisprudentiel, oblige le démontage des coffres-forts<sup>18</sup>. De même<sup>19</sup> pour le transfert d'un studio d'enregistrement et du matériel sur mesure qu'il requiert. En ce dernier cas, les frais de réinstallation représentent une charge deux fois plus onéreuse que celle de l'indemnité principale qui se résume à une faible valeur de droit au bail, conséquence d'une commercialité sans grand intérêt.

**Illustration 2 : les indemnités accessoires usuelles (rappel)**

	Indemnités accessoires		
	Disparition	Remplacement	Déplacement
Remploi	X	✓	✓
Double loyer	X	X	✓
Déménagement	✓	✓	✓
Réinstallation	X	✓	✓
Licenciement	✓	✓	✓
Perte de stock	✓	✓	✓
Frais divers	✓	✓	✓
Trouble commercial	✓	✓	✓

## ■ Preuve

Il revient au locataire de rapporter la preuve d'agencements « spécifiques<sup>20</sup> » qui relèvent – le plus souvent – d'un concert particulier, d'une identité visuelle de commerce de chaîne<sup>21</sup> ou d'une décoration remarquable<sup>22</sup>. Ils constituent les éléments d'un concept original dont il va devoir assumer la charge afin d'adapter les surfaces louées à son activité. Cela renvoie souvent à un cahier des charges<sup>23</sup> que l'expert peut demander pour consolider son approche économique. En cas de perte du fonds, il lui revient d'en démontrer la proportion d'amortissement au moment de l'éviction<sup>24</sup>. Pour ce faire, le locataire doit produire ses comptes d'exploitation les plus récents, sauf à voir exclure ses prétentions par le juge du fond<sup>25</sup>. Quel que soit le

cas de figure, les frais de réinstallation sont justifiés sur devis ou factures. Il ne peut être considéré les justificatifs des travaux réalisés à la prise de possession des locaux quittés car rien ne permet de considérer que le nouveau local requerrait de réaliser, *a priori*, les mêmes aménagements<sup>26</sup>.

## ■ Exemples

Les frais de réinstallation sont, pour exemples génériques, ceux d'agencements, d'aménagements divers<sup>27</sup>, de peinture, d'éclairage, de pose d'enseigne<sup>28</sup> et de fournitures diverses<sup>29</sup>.

Le sujet peut être vaste et précisément porter sur des modifications informatiques et d'installation de serveur<sup>30</sup> et de sécurité,<sup>31</sup> de câblage<sup>32</sup>, de création ou raccordements<sup>33</sup> d'un réseau électrique<sup>34</sup>, de pose de carrelages comme de chambre froide<sup>35</sup>,

(9) Bourges, 20 avr. 2023, n° 22/00218 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 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'installation 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.

(10) Lyon, 13 oct. 2015, n° 13/03724 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 6 nov. 1969, JCP 1969.4.296.

(11) TJ Bordeaux, 23 janv. 2025, n° 13/04761.

(12) Aix-en-Provence, 6 juin 2024, n° 20/07573 ; Paris, 4 juill. 2024, n° 21/09739.

(13) Paris, 4 juill. 2024, n° 21/09739.

(14) TGI Paris, 31 mai 2016, n° 14/13115 : « Les frais de réinstallation sont les frais nécessaires à la reprise de l'activité du locataire dans les nouveaux locaux. Ils ne doivent toutefois pas correspondre à une installation neuve mais tenir compte de la vétusté de l'installation quittée sauf au cas où une installation spécifique est nécessaire. Ils ne peuvent se cumuler avec les coûts des agencements non amortis. »

(15) Riom, 20 mars 2024, n° 23/00248 : « Les frais de réinstallation ne sont pris en compte que s'ils sont normaux, ils comprennent notamment les frais d'aménagement de nouveaux locaux dans la mesure où ils seront nécessaires pour l'exercice de l'activité du locataire, et à condition qu'ils correspondent à des conditions d'exploitation identiques à celles du fonds qui disparaît. Ainsi, le locataire évincé ne peut se faire rembourser le coût d'aménagement de ses nouveaux locaux pris "bruts de décoffrage". »

(16) Notamment rappelé par Paris, 17 sept. 2014, n° 12/18367.

(17) Versailles, 20 mai 2010, n° 09/04731.

(18) Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976 ; Bourges, 20 avr. 2023, n° 22/00218.

(19) Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293.

(20) Paris, 16 nov. 2022, n° 20/12628 ; TJ Paris, 17 sept. 2025, n° 21/15103 : « [Les frais de réinstallation] sont destinés à indemniser le preneur des frais nécessaires à la reprise de son activité dans de nouveaux locaux mais uniquement dans l'hypothèse où les lieux loués présentent des aménagements spécifiques ou s'ils relèvent d'un concept particulier. »

(21) TJ Paris, 24 oct. 2024, n° 20/00532 ; TGI Paris, 10 déc. 2019, n° 15/15351.

(22) TGI Paris, 20 mai 2014, n° 05/03103.

(23) TGI Bobigny, 16 oct. 2013, n° 11/09414.

(24) Paris, 12 janv. 2022, n° 19/06644 ; TJ Paris, 19 mars 2025, n° 19/02749 ; 8 avr. 2025, n° 21/12184 ; 13 nov. 2024, n° 21/05228.

(25) TJ Paris, 13 nov. 2024, n° 21/05228.

(26) TJ Bobigny, 2 juill. 2025, n° 22/10491.

(27) Versailles, 5 juin 2018, n° 16/00910.

(28) TJ Lyon, 12 sept. 2023, n° 20/02863.

(29) Colmar, 19 juill. 2023, n° 21/05079.

(30) Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976.

(31) Paris, 6 nov. 2019, n° 17/21404.

(32) TJ Paris, 26 nov. 2024, n° 20/01134.

(33) Versailles, 5 juin 2018, n° 16/00910.

(34) Bourges, 20 avr. 2023, n° 22/00218.

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

d'installation de serveur téléphonique<sup>36</sup>, de réinstallation de coffre-fort<sup>37</sup> ou de caméras de surveillance<sup>38</sup>, d'alarme<sup>39</sup>, de frais de sécurisation de matériels<sup>40</sup>, d'installation de vitrines et fenêtres anti-effraction<sup>41</sup> et autres rideaux métalliques, de création de bureaux d'accueil et d'une halle de stockage<sup>42</sup>, d'installations de bornes de recharge pour véhicules électriques<sup>43</sup>, de concept particulier de chaîne<sup>44</sup>, de plomberie, électricité et menuiserie<sup>45</sup>, de climatisation<sup>46</sup> notamment imposée par le respect d'un concept d'agencement particulier ou encore de location d'une cuve de stockage<sup>47</sup>. Pour un salon de coiffure<sup>48</sup>, il peut être simplement question d'une décoration de qualité inhabituelle et, pour une station-service et de lavage, les frais peuvent viser des travaux complexes de fouille et de génie civil. Le préjudice, tout le préjudice ! Toutefois, le commerçant évincé d'une boutique vé-tuste ne peut prétendre à se faire rembourser les

frais d'installation d'une vitrine moderne et luxueuse dans son nouveau local<sup>49</sup>. Nombre d'éléments mobiliers sont ainsi d'évidence exclus comme l'acquisition de mobilier, buffet, table de réunion, table, table basse, fauteuils, réfrigérateur, articles divers de jardin-décoration-quincaillerie-éclairage, clés et badges, etc. Il en est de même des frais de photographie de collaborateurs, certes plus anecdotiques mais qui ne relèvent, là encore, pas d'aménagements « spécifiques » ni d'un concept particulier<sup>50</sup>.

### ■ Double indemnisation (exclusion)

Le locataire évincé ne peut revendiquer des frais de réinstallation que s'ils n'ont pas déjà été pris en compte dans l'indemnité principale<sup>51</sup>, laquelle viserait un local comprenant des agencements similaires<sup>52</sup> à ceux perdus. Il doit donc être question, comme maintes fois rappelé, d'aménagements « spécifiques<sup>53</sup> ».

L'indemnité accessoire de frais de réinstallation est exclue quand celle, principale (valeur du fonds de commerce, si perte), permet déjà au preneur, dont le bail n'est pas renouvelé, d'acquiescer une exploitation équivalente à celle perdue<sup>54</sup>, « clés en mains », et aménagée pour ce faire<sup>55</sup>. Les surfaces de remplacement comprennent nécessairement des agencements et autres mobiliers, éléments corporels constitutifs du prix de vente du fonds de commerce (V. Illustration 3<sup>56</sup>). Les frais ne sont jamais cumulables<sup>57</sup> sauf pour le propriétaire à s'acquiescer indûment d'une double indemnité.

(36) Paris, 13 janv. 2016, n° 14/13373 ; 13 févr. 2008, n° 07/00354.

(37) Bourges, 20 avr. 2023, n° 22/00218 ; Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976.

(38) Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976 ; Versailles, 5 juin 2018, n° 16/00910 ; TGI Paris, 20 nov. 2012, n° 09/16253.

(39) Paris, 13 févr. 2008, n° 07/00354.

(40) TGI Paris, 20 nov. 2012, n° 09/16253.

(41) Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976.

(42) *Ibid supra*, Versailles, 5 juin 2018, n° 16/00910.

(43) TJ Créteil, 29 juill. 2025, n° 21/02376.

Illustration 3 : éléments constitutifs du fonds de commerce

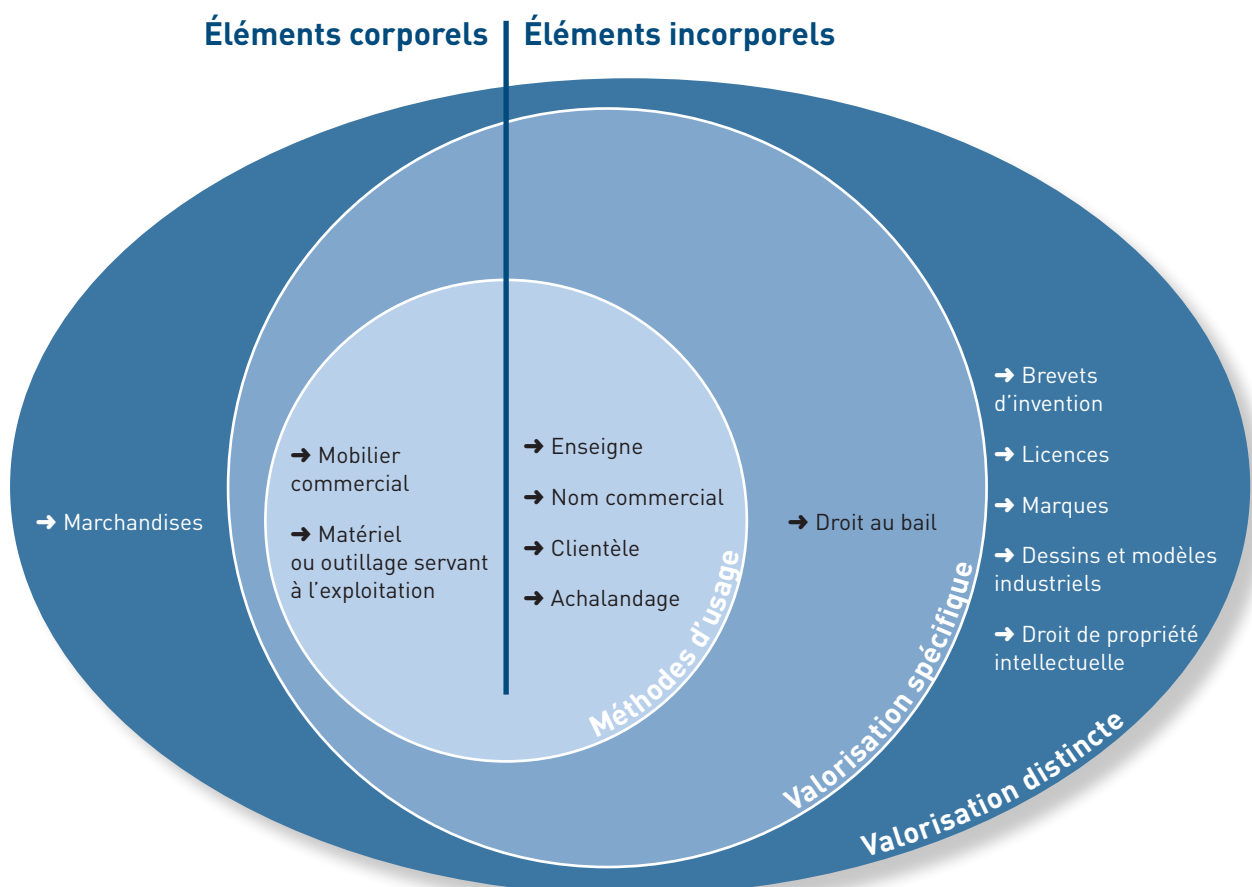
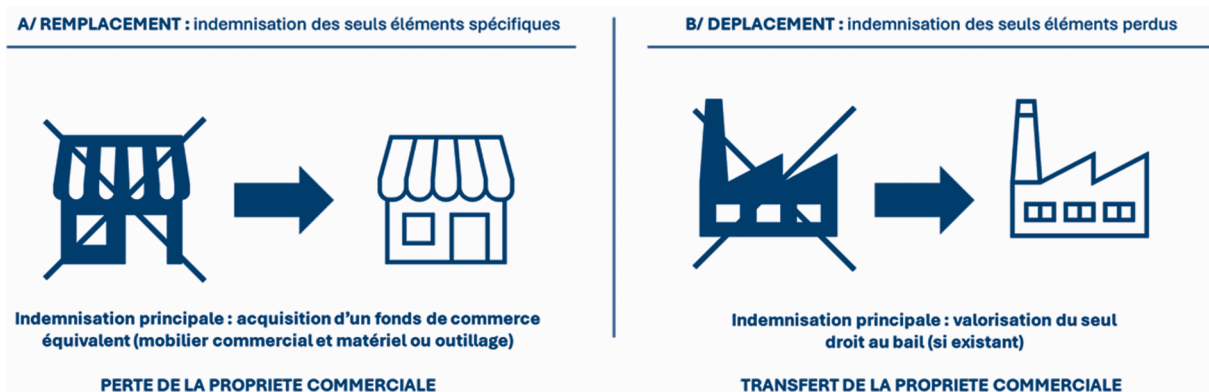


Illustration 4 : frais de réinstallation, remplacement versus transfert



## ■ Surfaces (prorata)

L'indemnité pour frais de réinstallation concerne, principalement, les surfaces accessibles à la clientèle<sup>58</sup> (ou zone de vente<sup>59</sup>) puisque ce sont celles qui requièrent des aménagements particuliers destinés à favoriser le parcours marchand puis l'acte d'achat. Partant, l'entière surface d'un étage de bureaux peut tout à fait ne pas être considérée<sup>60</sup>.

Si le preneur fait le choix d'un local de remplacement d'une surface plus importante, dans laquelle il envisage la réalisation d'aménagements dont il ne disposait pas précédemment, il ne peut pas prétendre en faire supporter le coût au débiteur de l'indemnité d'éviction<sup>61</sup> qui n'est redevable que d'éléments semblables à ceux perdus<sup>62</sup>. S'agissant donc de locaux plus vastes, « il y a lieu de retenir les frais de réinstallation au prorata des surfaces nouvelles par rapport aux surfaces anciennes<sup>63</sup> ». Cette décision doit toutefois être nuancée car il a été jugé<sup>64</sup> 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 ». Néanmoins, cette position isolée a pu omettre de considérer les autres postes indemnitaires et notamment le trouble commercial<sup>65</sup>, probablement plus à même de réparer ce préjudice.

## ■ Cour de cassation (position)

De longue date, les frais de réinstallation n'étaient dus qu'en cas de transfert du fonds car, dans l'hypothèse de son remplacement, l'indemnité principale prenait en compte la valeur des agencements abandonnés<sup>66</sup>.

Un arrêt de la troisième chambre civile du 21 mars 2007 (aff. *Sophia-GE capital c/ Monoprix*<sup>67</sup>) est venu, comme évoqué en introduction, affiner le sujet, lesdits frais étant désormais admis dans les deux cas<sup>68</sup> « mais à proportion du degré d'amortissement des investissements abandonnés<sup>69</sup> » dont il sera examiné plus avant la notion. La présente décision, alors largement commentée, évoquait le cas des nouveaux locaux acquis par la société Monoprix pour transférer un fonds de commerce, ceux-ci lui ayant été livrés sans aucun aménagement. Il lui était dès lors indispensable de les adapter à son activité sans avoir à s'acquitter doublement de frais déjà réalisés dans les surfaces perdues. Le remplacement du fonds ou sa translation vers des surfaces à adapter pour une pleine poursuite d'exploitation justifie le remboursement de frais de réinstallation, quel que soit le cas de figure. Le préjudice et son indemnisation, toujours !

## ■ Franchise

L'indemnité pour frais de réinstallation peut comprendre une partie du coût des travaux d'aménagement des nouveaux locaux rendus spécifiquement nécessaires pour les adapter à l'activité<sup>70</sup>. Et notamment<sup>71</sup> en contexte de franchise s'ils sont imposés par la politique du franchiseur comme un concept particulier et distinctif excluant toute réutilisation des anciens agencements. En ce cas, il pourra être identifié d'éventuels éléments corporels spécifiques à retenir ou exclure s'il est démontré que le preneur avait, lors de sa signature, connaissance que ledit contrat ne serait pas renouvelé<sup>72</sup>. Le bailleur ne peut être tenu pécuniairement responsable que des seuls frais engendrés par le refus de renouvellement. Le préjudice induit par le non-renouvellement : seulement !

(44) TJ Paris, 19 sept. 2024, n° 16/07183.

(45) TJ Paris, 26 nov. 2024, n° 20/01134.

(46) TJ Paris, 9 déc. 2024, n° 22/12285.

(47) Lyon, 13 oct. 2015, n° 13/03724.

(48) TJ Paris, 26 mai 2025, n° 23/08994.

(49) La revue fiduciaire, baux commerciaux et propriété commerciale, oct. 1959, n° 373, p. 78 s.

(50) TJ Paris, 14 nov. 2024, n° 21/10892.

(51) TJ Paris, 24 oct. 2024, n° 20/00532 ; Nancy, 10 juill. 2024, n° 23/00004 ; Toulouse, 24 mai 2023, n° 22/00013 ; Paris, 8 févr. 2024, n° 20/17395 ; Versailles, 2 juin 2015, n° 13/07292 ; TGI Paris, 7 sept. 2017, n° 14/08720.

(52) TGI Paris, 7 juill. 2005, n° 02/17992 ; TGI Marseille, 9 sept. 2014, n° 12/04829.

(53) Aix-en-Provence, 6 juin 2024, n° 20/07573 ; TJ Bobigny, 25 avr. 2024, n° 21/06391 ; TJ Paris, 10 oct. 2024, n° 19/01601.

(54) TJ Paris, 24 oct. 2024, n° 20/00532.

(55) Paris, 9 mars 2023, n° 21/21477.

(56) Ph. Favre-Réguillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction*, Éd. Le Moniteur, 2<sup>e</sup> éd., 2025.

(57) TGI Paris, 7 sept. 2017, n° 14/08720.

(58) Paris, 14 sept. 2023, n° 21/04119 ; 30 nov. 2022, n° 20/02478.

(59) TGI Paris, 15 mai 2014, n° 11/06412.

(60) Paris, 7 juill. 2021, n° 19/17585 ; TGI Paris, 10 déc. 2019, n° 15/15351.

(61) Aix-en-Provence, 6 sept. 2007, n° 04/19036 ; Paris, 7 mars 2012, n° 07/02915.

(62) Versailles, 2 juill. 2019, n° 18/00886 ; Paris, 7 mars 2012, n° 07/02915.

(63) TJ Créteil, 29 juill. 2025, n° 21/02376 ; TJ Paris, 14 nov. 2024, n° 21/10892 ; Paris, 4 juill. 2024, n° 21/09739 ; 22 mars 2023, n° 20/05363 ; TGI Marseille, 2 avr. 2019, n° 19/02611 ; 23 juill. 2015, n° 13/04040 ; TGI Lyon, 26 avr. 2018, n° 13/10646 ; TGI Paris, 2 juin 2015, n° 12/10812.

(64) Versailles, 13 avr. 1983, Rev. loyers 1983. 435.

(65) Paris, 8 févr. 2024, n° 20/17395.

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

## ■ Réglementation (changement)

Le coût de l'éviction supporté par le bailleur ne doit pas intégrer une modification rendue nécessaire par l'évolution de la réglementation qui aurait été à la charge de l'exploitant si son bail avait été renouvelé<sup>73</sup>. Le bailleur n'a pas à supporter un devis de création « aux normes actuelles » d'une station de service et de lavage sur un terrain nu<sup>74</sup>. Néanmoins, il a pu être jugé que des acquisitions de matériel neuf imposées à la suite d'une mise en demeure d'une autorité administrative<sup>75</sup> pendant la période de maintien dans les lieux, et donc non amorties à la date de la libération des surfaces, restaient à la charge dudit bailleur.

## ■ TVA (exclusion)

Si le départ du locataire est effectif, la démarche de l'évaluateur s'en trouve considérablement simplifiée et les frais de réinstallation sont évalués sur factures appréciées hors taxes<sup>76</sup> quand il est question d'une société, en droit de récupérer la TVA. À l'instar des barèmes d'évaluation de fonds de commerce livrés hors taxes<sup>77</sup>, l'indemnité n'a pas à être majorée d'un

(67) Civ. 3<sup>e</sup>, 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 : « Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a exactement retenu que le locataire n'avait pas à supporter les frais d'une réinstallation coûteuse à proportion du degré d'amortissement des investissements qu'il abandonnait par la contrainte et qu'il convenait de tenir compte de ces frais de réinstallation pour évaluer le préjudice subi par le locataire évincé tant dans l'hypothèse du remplacement du fonds de commerce que dans celle de son déplacement » ; B. Robine et J.-Ph. Monnet, préc.

(68) TJ Paris, 26 mai 2025, n° 23/08994 ; 13 nov. 2024, n° 21/05228 ; TJ Nice, 28 avr. 2025, n° 19/02783 ; TJ Créteil, 14 mai 2024, n° 22/07387.

(69) TJ Nice, 28 avr. 2025, n° 19/02783.

(70) Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976 ; 13 mai 2020, n° 18/27287.

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

(72) TGI Toulouse, 28 mars 2006, n° 03/03886.

(73) Lyon, 31 janv. 2019, n° 16/09015, évoquant là un contexte d'évolution de la réglementation pour les pressings.

(74) Aix-en-Provence, 6 juin 2024, n° 20/07573.

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

(76) Chambéry, 23 févr. 2021, n° 18/01034 ; Angers, 13 juin 2023, n° 18/01506 ; TGI Paris, 13 juill. 2015, n° 14/04410 ; TGI Bobigny, 18 mai 2011, n° 10/00180 ; Paris, 6 févr. 2013, n° 10/22061 ; 16 nov. 2022, n° 20/12628 ; TGI Marseille, 16 oct. 2014, n° 14/00062 ; TGI Marseille, 23 juill. 2015, n° 13/04040.

(77) Ph. Favre-Réguillon, *Gaz. Pal.*, 8 juill. 2025.

(78) BOI-BIC-AMT-10-40-30 – BIC – Amortissements – Règles de déduction – Taux d'amortissement, *bofip.impots.gouv.fr*

(79) Not. CE 11 mars 1988, n° 50774, Lebon.

(80) BOI-BIC-AMT-10-40-30-20130923.

(81) BOI-BIC-AMT-10-40-10 : « Il est rappelé que les entreprises peuvent, toutefois, retenir des durées d'amortissement inférieures à la durée d'usage de référence à la condition de justifier de circonstances particulières, l'administration s'abstenant de remettre en cause les durées retenues en raison de ces circonstances particulières lorsqu'elles ne s'écartent pas de plus de 20 % des usages professionnels » ; CE 11 mars 1988, préc.

(82) Versailles, 19 janv. 2023, n° 21/03908 ; 2 juill. 2019, n° 18/00886 ; Paris, 26 sept. 2018, n° 16/24822 ; 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 ; Toulouse, 28 oct. 2020, n° 19/00615. Paris, 30 mai 2024, n° 20/16585.

(83) Paris, 3 juill. 2025, n° 23/16671.

(84) TGI Paris, 31 mai 2016, n° 14/13115.

(85) TJ Bordeaux, 23 janv. 2025, n° 13/04761.

impôt reversé à l'État. Si le preneur n'a pas encore quitté les lieux, les devis sont pris en compte déduction faite de toute taxe sur la valeur ajoutée. Le préjudice au réel, non fiscalement majoré !

## ■ Amortissement comptable

L'amortissement est un procédé comptable qui consiste à répartir la valeur d'un bien sur sa durée d'utilisation, couvrant plusieurs exercices comptables. Il permet de minorer l'immédiateté d'une charge pour mieux la supporter comptablement et pour augmenter le résultat d'exploitation mais également de prendre en compte la dépréciation des actifs à moyen terme résultant de l'usure ou de la vétusté, cela compte tenu de leur durée d'utilisation normale, et de ramener, à la clôture de chaque exercice, la valeur comptable de ces éléments corporels à un montant aussi proche que possible de leur valeur de réalisation.

Il peut être rappelé la définition d'une immobilisation corporelle<sup>78</sup>, que chaque fonds de commerce comprend en nombre, telle que l'entend le plan comptable général (PCG) : soit un actif physique (a), dont l'entité (l'exploitation) attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours (b) et destiné à être utilisé par l'entreprise, loué à des tiers ou à des fins de gestion interne (c). Chaque entreprise détermine elle-même ses durées d'amortissement, pour tout bien dont la valeur est supérieure à 500 €, sur les conseils de son expert-comptable.

Les durées sont fonction « d'usages » constatés dans la profession à laquelle appartient l'entreprise et validés par leur ancienneté, fréquence et généralité<sup>79</sup>. Il ne peut ainsi être question de normes figées, les problèmes particuliers, innombrables, ne le permettant pas. L'administration<sup>80</sup> propose, à titre indicatif (**V. tableau** ci-dessous), des fourchettes de taux dans des conditions d'exploitation courante. Elle s'abstient de remettre en cause des durées d'amortissement retenues en raison de circonstances particulières lorsqu'elles ne s'écartent pas de plus de 20 % des usages professionnels<sup>81</sup>.

On observe que sur certains types d'immobilisation, le taux d'amortissement varie du simple au double, et donc la durée. Cela relativise la prise en compte de la seule notion d'amortissement comptable en matière d'appréciation des frais de réinstallation, nonobstant la juste classification de tel ou tel investissement.

Les frais de réinstallation ont donc pu être évalués « à proportion du degré d'amortissement des investissements réalisés<sup>82</sup> ». Cela procède, le cas échéant, d'une lecture attentive du bilan comptable et de l'identification de la somme cumulée des dotations aux amortissements<sup>83</sup> à déduire de la valeur à neuf des éléments corporels concernés, appréciée hors taxes, les sociétés n'étant pas soumises à TVA. La somme des agencements non amortis ne peut se cumuler<sup>84</sup> avec des frais de réinstallation autrement définis, impactés d'une nécessaire vétusté, et ce puisqu'ils visent le même objet<sup>85</sup>.

Taux d'amortissement	
Type d'immobilisation	Amortissement annuel
Matériel	10 à 15 %
Outillage	10 à 20 %
Mobilier	10 %
Matériel de bureau	10 à 20 %
Agencements et installations	5 à 10 %
Micro-ordinateurs	33,33 %

La valeur résiduelle (nette) comptable diffère de celle d'utilité et il a déjà été jugé<sup>86</sup>, en contexte de perte de fonds, que des aménagements spécifiques pouvaient être indemnisés à leur valeur à neuf partant du postulat que, bien qu'amortis comptablement, leur remplacement n'était pas envisagé à court ou moyen terme ou de façon forfaitaire<sup>87</sup>. De même « que la circonstance que les aménagements initiaux aient pu être amortis ne fait pas obstacle à ce que soit pris en compte les frais de réinstallation supportés<sup>88</sup> », cela conformément aux dispositions de l'article L. 145-14 du code de commerce qui vise la notion de « préjudice », prégnante.

On le constate, le sujet est complexe sinon mouvant lorsqu'il est question d'apprécier la valeur des agencements perdus en contexte d'éviction. Les décisions rendues sont définitivement fonction de l'espèce, qu'il soit question de transfert ou de perte de fonds qui n'occasionnent pas les mêmes préjudices ensuite de l'abandon de certains éléments corporels et de leur appréciation pécuniaire *in concreto* par le juge du fond. Enfin, les montants avant amortissements des immobilisations corporelles portées à l'actif du bilan doivent toujours être rapprochés des prétentions du locataire évincé et, en cas d'incohérence pour valeurs jugées excessives, de surcroît ne reposant sur aucun justificatif, purement et simplement rejetés<sup>89</sup>.

## ■ Amortissement économique

La notion d'amortissement « économique<sup>90</sup> » l'emporte ainsi majoritairement dans les faits judiciaires<sup>91</sup>, privilégiant la « valeur d'usage » [résiduelle ou « d'utilité<sup>92</sup> »] des aménagements *versus* l'amortissement comptable.

Cette valeur « économique » est concrétisée par un abattement pour « vétusté » sur celle originelle (V. *supra*). À ce titre, il a été rappelé<sup>93</sup>, s'agissant du transfert admis d'une activité industrielle « qu'il importe peu qu'une part du matériel d'exploitation soit amortie sur le plan comptable dès lors que ces machines sont en état de marche et d'un niveau de performance suffisant pour produire des pièces mécaniques dans des conditions de qualité qu'escompte la clientèle ».

L'appréciation au cas par cas fait toute la difficulté du sujet protéiforme des frais de réinstallation : des étagères sommaires destinées à des articles de prêt-à-porter ne sont en rien comparables à des machines-outils très spécialisées, tant en termes de valeur ajoutée pour l'exploitation sinon de fondement de la valeur du fonds de commerce que de durée de vie. Il a été maintes fois jugé, en contexte de transfert, que le locataire « n'a pas à supporter les frais d'une réinstallation coûteuse à proportion du degré d'amortissement des investissements qu'il abandonnait par la contrainte<sup>94</sup> ».

La plupart des éléments corporels du fonds de commerce sont fréquemment utilisables bien au-delà de la durée d'amortissement normative. Définitivement, les frais de réinstallation dans de nouveaux locaux « ne sont pas strictement fonction de ceux amortis dans les anciens locaux mais bien ceux nécessaires à l'installation d'un nouveau magasin [...] ayant de semblables caractéristiques<sup>95</sup> ».

## ■ Vétusté (abattement)

Il est par conséquent d'usage<sup>96</sup>, quel que soit le contexte (perte<sup>97</sup> ou transfert), qu'un abattement soit appliqué aux frais du preneur évincé pour tenir compte de la vétusté du mobilier abandonné et donc de son amortissement<sup>98</sup> (V. **Illustration 6**, p. 938). En effet, le bailleur ne doit pas s'acquitter, par principe indemnitaire, d'une livraison à neuf<sup>99</sup> des nouvelles surfaces louées par son désormais ex-locataire mais bien d'une simple réparation du préjudice causé par l'éviction.

En tout état de cause, et sauf à voir se déprécier certains des élé-

ments corporels et par voie de fait *in fine* le fonds de commerce lui-même, le preneur aurait dû, tôt ou tard, s'acquitter de charges d'investissement au titre des mobiliers et autres agencements. Il s'en déduit que plus ces aménagements sont observés anciens voire obsolètes, plus l'abattement sur la valeur de remplacement peut être important. Le bailleur n'est pas tenu, lors de l'éviction, de se substituer au preneur dans son obligation, voire son intérêt, de maintien de la valeur de sa pleine propriété commerciale. À l'inverse, plus les aménagements sont observés récents ou parfaitement fonctionnels, moindre sera l'abattement. Tel fut le cas s'agissant d'un studio d'enregistrement et les « installations techniques spécifiques actuelles du preneur, observées parfaitement opérationnelles<sup>100</sup> ».

D'où la prise en compte d'un « coefficient de vétusté<sup>101</sup> » (ou abattement<sup>102</sup>), fonction du niveau d'amortissement<sup>103</sup> des éléments corporels spécifiques. Le degré d'usure<sup>104</sup> des aménagements et installations existants peut justifier un abattement de 15 %<sup>105</sup>, 25 %<sup>106</sup>, 30 %<sup>107</sup>, 40 %<sup>108</sup> sur le montant (HT) des

(86) TJ Versailles, 27 juin 2024, n° 23/03018 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 27 nov. 2012, n° 11-15.373 ; O. Jacquin, Gaz. Pal. 12 nov. 2019, p. 67, concernant une décision similaire Chambéry, 14 mai 2019, n° 17/02384.

(87) 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 » ; Paris, 5 juill. 2017, n° 15/16820, évoquant la notion de « participation forfaitaire » du bailleur.

(88) TGI Paris, 2 juin 2015, n° 12/10812.

(89) Angers, 5 juin 2025, n° 24/00001.

(90) Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293 ; 20 mai 2010, n° 09/04731 ; TJ Nice, 1<sup>er</sup> juill. 2024, n° 23/01152.

(91) TJ Paris, 17 mars 2025, n° 22/03161.

(92) Paris, 3 juill. 2025, n° 23/16671.

(93) Versailles, 20 mai 2010, n° 09/04731.

(94) TJ Bobigny, 25 avr. 2024, n° 21/06391 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 15 sept. 2015, n° 14-14.490 ; TGI Marseille, 23 juill. 2015, n° 13/04040.

(95) TJ Nice, 1<sup>er</sup> juill. 2024, n° 23/01152.

(96) Paris, 4 sept. 2025, n° 22/01758 : « Cependant, il est d'usage qu'un abattement soit appliqué au(x) frais justifié(s) ou estimés par le locataire évincé pour tenir compte de la vétusté des mobiliers abandonnés et de leur amortissement, peu important qu'il s'agisse d'un mobilier spécifique ou relevant d'un concept spécifique » ; TGI Créteil, 12 déc. 2016, n° 16/00084.

(97) TJ Paris, 17 sept. 2025, n° 21/15103 : « Il convient de rappeler qu'il revient aux demanderesse de rapporter la preuve des agencements spécifiques dont elles auraient assumé le coût afin d'adapter le local à leur activité. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les demanderesse, il est admis qu'un abattement soit appliqué aux frais justifiés ou estimés par le locataire évincé pour tenir compte de la vétusté des mobiliers abandonnés et de leur amortissement. »

(98) TJ Créteil, 14 mai 2024, n° 22/07387 ; TJ Paris, 13 nov. 2024, n° 21/05228 ; TGI Paris, 22 janv. 2009, n° 05/12619.

(99) TJ Bobigny, 11 sept. 2024, n° 21/07325 ; En sens contraire, Colmar, 30 oct. 2024, n° 23/00975.

(100) Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293.

(101) Paris, 6 mars 2025, n° 21/15976 ; 4 juill. 2024, n° 21/09739 ; TJ Paris, 21 févr. 2024, n° 11/06538 ; Paris, 7 juill. 2021, n° 19/17585 ; TGI Paris, 20 nov. 2012, n° 09/16253.

(102) Paris, 4 sept. 2025, n° 22/01758.

(103) TJ Bobigny, 11 sept. 2024, n° 21/07325.

(104) Paris, 27 mai 2020, n° 16/24272.

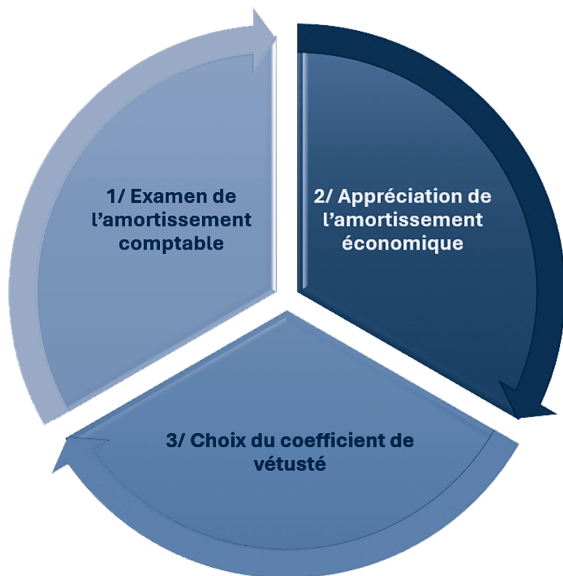
(105) Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293.

(106) TJ Lyon, 1<sup>er</sup> mars 2022, n° 17/12894 ; TGI Paris, 10 déc. 2019, n° 15/15351 ; TJ Bordeaux, 23 janv. 2025, n° 13/04761.

(107) TJ Paris, 30 sept. 2024, n° 22/02669 ; Paris, 10 oct. 2018, n° 16/17116 ; 22 mars 2017, n° 15/10377 ; 22 mars 2017, n° 15/10377 ; TGI Paris, 16 sept. 2010, n° 04/14760 ; TJ Créteil, 29 juill. 2025, n° 21/02376.

(108) Paris, 3 juill. 2025, n° 23/16671 ; TJ Paris, 17 mars 2025, n° 22/03161 ; Paris, 4 juill. 2024, n° 21/09739 ; 24 févr. 2010, n° 08/19561 ; TGI Lyon, 26 avr. 2018, n° 13/10646.

**Illustration 5 : procédé d'évaluation  
(frais de réinstallation)**



devis produits au titre des travaux nécessaires dans ses locaux futurs (pour exemples 100 €/m<sup>2</sup> pour des agencements secondaires de bureaux<sup>109</sup> ou visant une appréciation globale : 500 €/m<sup>2</sup><sup>110</sup>, 800 €/m<sup>2</sup><sup>111</sup>,

(109) TGI Paris, 18 oct. 2005, n° 03/16257.

(110) TGI Paris, 15 mai 2014, n° 11/06412.

(111) TGI Paris, 20 mai 2014, n° 05/03103 ; 10 déc. 2019, n° 15/15351.

(112) Paris, 7 juill. 2021, n° 19/17585.

(113) TGI Paris, 26 sept. 2013, n° 11/02007.

(114) TGI Paris, 16 sept. 2010, n° 04/14760 ; Paris, 24 févr. 2010, n° 08/19561 ; TGI Paris, 29 sept. 2015, n° 08/14487.

(115) Paris, 4 sept. 2025, n° 22/01758 ; 9 nov. 2023, n° 21/20061 ; 7 juin 2023, n° 21/02862 ; 13 janv. 2016, n° 13/22989 ; 6 mars 2025, n° 21/15976 TJ Paris, 30 sept. 2024, n° 22/02669 ; TJ Bobigny, 25 avr. 2024, n° 21/06391 ; 11 sept. 2024, n° 21/07325 ; TGI Paris, 29 sept. 2015, n° 08/14487.

(116) <sup>1</sup> TJ Paris, 17 sept. 2025, n° 21/15103.

(117) Paris, 17 sept. 2014, n° 12/18367.

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

(119) Ph. Favre-Réguillon, S. Boudouma, A. Antoniutti, A. Confino, Dossier, AJDI 2024. 171 ; O. Jacquin, BRDA 3/23, Éd. Francis Lefebvre.

(120) TJ Nanterre, 6 août 2025, n° 19/08185 ; Colmar, 30 oct. 2024, n° 23/00975 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 13 sept. 2018, n° 16-26.049, D. 2018. 1805 ; *ibid.* 2019. 1511, obs. M.-P. Dumont ; AJDI 2019. 284, obs. J.-P. Blatter ; D. actu. 20 sept. 2018, obs. Y. Rouquet ; Aix-en-Provence, 6 juin 2024, n° 20/07573.

(121) Paris, 10 oct. 2018, n° 16/17116 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 13 sept. 2018, n° 16-26.049, préc. note 120 [ décision attaquée : Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> 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 ; TGI Paris, 31 mai 2016, n° 14/13115.

(122) TJ Paris, 23 nov. 2021, n° 17/05904 concernant un fonds d'hôtellerie ; TGI Marseille, 9 sept. 2014, n° 12/04829.

(123) Chambéry, 1<sup>er</sup> ch., 20 mars 2018, n° 14/00392 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juill. 2019, n° 18-16.933.

(124) Toulouse, 2<sup>e</sup> ch., 11 déc. 2019, n° 18/01484.

(125) Paris, 17 sept. 2020, n° 19/13385.

900 €/m<sup>2</sup><sup>112</sup>, 1500 €<sup>113</sup> ou encore 2 000 €/m<sup>2</sup><sup>114</sup>). Le taux de vétusté a pu être porté à plusieurs reprises à 50 %<sup>115</sup> pour des agencements qui, bien que totalement amortis, n'étaient (notamment) « plus au goût du jour pour répondre aux goûts de la clientèle ». Dans un contexte de vétusté particulièrement marquée, 60 %<sup>116</sup> et même 70 %<sup>117</sup> furent retenus !

L'appréciation *in concreto* de la vétusté prône donc la prise en compte d'un amortissement « économique » au détriment de celui, froidement comptable, qui découle de normes et ne permet pas de définir le réel préjudice visé par l'article L. 145-14 du code de commerce (V. Illustration 5). Le préjudice, toujours, en juste proportion !

## ■ Entretien (absence de)

Le preneur évincé peut voir judiciairement<sup>118</sup> minorée son indemnité accessoire de frais de réinstallation au motif 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 ». Le préjudice, oui. Mais la propreté, aussi !

## ■ Clause d'accession

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

Une clause d'accession<sup>119</sup> en fin de bail au profit du propriétaire des murs, dans un cas où le locataire a réalisé des aménagements et des installations dans les surfaces louées, ne fait pas obstacle<sup>120</sup> au droit de ce dernier d'être indemnisé des frais de réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter<sup>121</sup>. La plus haute juridiction invite le juge du fond à identifier, pour chaque cas d'espèce, l'incidence d'une telle clause sur le droit à indemnité du locataire.

## ■ Exclusion

L'indemnité accessoire de frais de réinstallation est enfin fort logiquement rejetée lorsque la disparition du fonds de commerce n'est suivie d'aucune réinstallation<sup>122</sup>.

Il n'en demeure pas moins que le bailleur doit en apporter la preuve et c'est ainsi que la haute cour a pu sanctionner un arrêt ayant prématurément exclu cette charge pour un fonds de résidence de tourisme<sup>123</sup>. L'exclusion n'est toutefois pas démentie lorsque le locataire ne produit aucun élément concret ni précis sur le local futur à aménager ni sur la consistance de ses aménagements<sup>124</sup>. Là, le juge du fond peut surseoir à statuer dans l'attente de la production de devis<sup>125</sup>. Le préjudice, tout le préjudice !

L'appréciation (V. Illustration 6, p. suivante) des frais de réinstallation des éléments corporels spécifiques nécessaires à l'exploitation dans de nouvelles surfaces prises à bail requiert de s'interroger sur le niveau de vétusté des éléments du fonds perdus qui procède d'un double examen, aussi bien de leur amortissement comptable que de celui économique, permettant de définir un pourcentage de vétusté à déduire de la valeur à neuf.

Illustration 6 : l'appréciation de la vétusté des éléments corporels spécifiques du fonds de commerce (ex. des agencements)

