



## Revue de jurisprudence 5 novembre 2020

Cette sélection de décisions de jurisprudence n'est naturellement pas exhaustive : nous avons tenté de retenir des jugements et arrêts concernant directement notre activité d'experts immobiliers de justice en tant que techniciens, comprenant des éléments factuels et chiffrés et abstraction faite des décisions traitant des sujets de compétences, procédures, prescriptions, conditions d'application du statut, droit au renouvellement, validité des clauses, etc. intéressant plus les avocats que les experts.

Les grands thèmes abordés sont les suivants : valeurs locatives, déplafonnement, révisions, indemnités d'éviction, méthode hôtelière et centres commerciaux.

<b>I - Valeur locative .....</b>	<b>3</b>
Décote pour renonciation du locataire au principe du plafonnement et autres correctifs .....	3
Absence de correctif pour sous-location et location gérance autorisée .....	4
Valeur locative d'une agence bancaire .....	4
Accession en fin de jouissance et droit de terrasse .....	5
Accession et remise en état primitif des lieux loués .....	6
La vente à emporter n'autorise pas de petite consommation sur place .....	8
Majoration sur la valeur locative pour droit de terrasse .....	9
Abattement sur la valeur locative pour visibilité réduite et majoration pour petite surface .....	10



<b>II - Déplafonnement</b> .....	<b>11</b>
Modification notable de la destination contractuelle - adjonction d'une activité.....	11
Modification notable des caractéristiques des locaux .....	14
Modification des caractéristiques des locaux et travaux d'amélioration .....	16
<b>III - Révision</b> .....	<b>19</b>
Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.....	19
Loyer révisé judiciairement et modification notable des obligations des Parties lors du renouvellement suivant .....	21
<b>IV - Indemnité d'éviction</b> .....	<b>22</b>
Il n'existe pas de valeur de droit au bail de bureaux .....	22
Eviction et sous-location partielle non autorisée .....	233
L'indemnité d'éviction diffère du préjudice lié à la perte du droit au maintien dans les lieux .....	24
Préjudice lié au manquement du bailleur à son obligation de délivrance durant l'exercice du droit au maintien dans les lieux .....	25
Indemnité d'éviction et activité exercée .....	266
Coût de dépollution ouvre droit à indemnisation au profit du locataire évincé.....	27
Indemnités accessoires de l'indemnité d'éviction : frais de emploi non indemnisés .....	28
Indemnité d'occupation - maintien illégal du sous-locataire sans droit ni titre et préjudice du locataire principal.....	30
<b>V - Méthode hôtelière</b> .....	<b>32</b>
Méthode hôtelière - hôtel 3 étoiles .....	32
Valeur locative - Maison de retraite.....	33
<b>VI - Centres commerciaux</b> .....	<b>34</b>
Correctifs en centres commerciaux.....	34
Absence d'abattement pour loyer binaire et impôt foncier .....	35
Injonction de produire des références .....	37



## I - Valeur locative

### **Décote pour renonciation du locataire au principe du plafonnement et autres correctifs**

**TJ Paris - 20 mai 2020 - RG n°17/15939**

Dans cette affaire, le tribunal retient divers abattements et une majoration sur la valeur locative pour nombreux motifs.

Les **abattements (13%)** sont les suivants :

- **2%** pour tenir compte de la **renonciation du locataire au principe du plafonnement** (l'expert avait proposé 5%, ramené à 2% en raison d'une durée du bail échu supérieure à 12 années).
- **3%** en raison d'un **loyer binaire** alors que la partie variable ne s'est jamais déclenchée au cours du bail échu et que, selon le locataire, les baux des locaux mitoyens aux locaux litigieux contiennent également des clauses de loyers variables, ce qui constituent dès lors un usage dans le nouveau quartier d'affaires du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris
- **3%** pour **l'impôt foncier** et les **charges afférentes au personnel de l'immeuble**
- **5%** pour les **mises aux normes** incombant au locataire, alors que les locaux sont récents, en très bon état et accessibles PMR
- déduction **au réel** de la quote part de **l'assurance immeuble**

**Majoration : 2%** pour **droit de terrasse** (ouverte sur faible emprise du trottoir)



## Absence de correctif pour sous-location et location gérance autorisée

CA Paris - 13 mai 2020 - RG n°18/09252

Cet arrêt stipule qu'il n'y a pas lieu d'appliquer de **majoration pour clause du bail autorisant la sous-location et la location gérance**, cette autorisation ne visant pas la cession et constituant une clause courante dans les baux consentis à des enseignes.

**L'impôt foncier** est quant à lui déduit au réel de la valeur locative.

## Valeur locative d'une agence bancaire

CA Paris - 18 septembre 2019 - RG n°17/20345

Les locaux litigieux sont une agence bancaire sur trois niveaux, rez-de-chaussée, sous-sol et 1<sup>er</sup> étage.

La Cour rappelle que le **loyer est fixé à la valeur locative** abstraction faite du principe du plafonnement, **l'activité exercée** dans les lieux loués étant **assimilable à celle de bureaux** (en application de l'article R.145-11 du code de commerce).

Elle ajoute que les lieux loués étant un « bureau-boutique », il convient de **pondérer l'intégralité des surfaces** y compris celles du 1<sup>er</sup> étage quand bien même il s'agit de bureaux, au motif qu'ils sont accessibles à la clientèle et que leur utilisation est semblable à celle des locaux du rez-de-chaussée, ce qui **correspond aux usages ainsi qu'à la charte de l'expertise**.

L'arrêt ne précise pas si le 1<sup>er</sup> étage est également accessible par les parties communes de l'immeuble ou non, ce qui pourrait avoir une incidence sur la question.



Enfin, les **éléments de comparaison** retenus sont des **agences bancaires** situées à proximité ou dans des quartiers semblables ainsi que des références de loyers de **boutiques** du voisinage.

### **Accession en fin de jouissance et droit de terrasse**

**CA Paris - 29 janvier 2020 - RG n°17/15682**

Dans cette affaire concernant un salon de thé bar restaurant sur les Champs Elysées à Paris, il a été retenu :

- un abattement de **5%** pour tenir compte d'une **clause d'accession en fin de jouissance**
- une majoration de **10%** pour **droit de terrasse** de 56 places

En outre, il est intéressant de noter **l'absence d'abattement** au titre de **l'impôt foncier et des travaux prescrits par l'administration** incombant pourtant au locataire, au motif que les baux de comparaison comportent des clauses similaires.



## Accession et remise en état primitif des lieux loués

Cass. - 17 septembre 2020 - RG n° 19/21713

Cette décision fait suite à un arrêt de la CA Paris du 10 avril 2019 et relance le sujet de la clause d'accession.

A titre liminaire, il est rappelé qu'une **clause d'accession** définit la date à laquelle les travaux, modifications et améliorations réalisés par un locataire deviennent propriété du bailleur, les parties étant libres d'organiser le mode d'accession comme elles le souhaitent.

Trois principaux cas sont rencontrés dans les baux :

- l'accession en **fin de bail** (soit à la date du renouvellement) pour la très grande majorité des baux,
- l'accession en **fin de jouissance** (ou « au départ du locataire » ou « à sa sortie » ou « en fin de relations contractuelles »)
- ou bien plus rarement l'accession **au fur et à mesure de la réalisation des travaux**.

A noter qu'il convient de vérifier si le **bailleur a participé** directement ou indirectement aux travaux, ce qui a une incidence en cas d'accession en fin de bail : les améliorations deviennent propriété du bailleur selon les cas, dès le premier renouvellement ou au second renouvellement.

En l'espèce, la clause d'accession du bail stipule que le preneur devra laisser les modifications ou améliorations au bailleur sans indemnité **en fin de bail**, « à moins que celui-ci ne préfère le **rétablissement des lieux loués dans leur état primitif** ».

Se pose la question de la conjugaison d'une clause d'**accession en fin de bail assortie d'une option au bailleur de rétablir les locaux en leur état d'origine**.

Ce sujet donne lieu à des interprétations discutées de la doctrine : certains estiment que cette conjugaison ne peut signifier qu'une



**accession au départ du preneur** (en **fin de jouissance**), puisque ce n'est pas à l'occasion d'un renouvellement que les locaux doivent être remis en leur état d'origine.

Il en ressortirait deux conséquences importantes pour nos expertises :

D'une part, aucune amélioration ou modification des locaux **ne peut justifier d'écarter le principe du plafonnement**.

D'autre part, la **valeur locative** doit être estimée en considérant les locaux tels qu'ils étaient **en début de bail**, ce qui n'est pas toujours aisé lorsque les parties ne disposent pas d'éléments (plans d'origine, photographies, etc.).

Certaines décisions, en présence d'une clause d'accession en fin de jouissance, appliquent **un abattement** sur la valeur locative de l'ordre de **5% voire d'avantage** selon la nature et le coût des travaux réalisés.

En tant qu'expert technicien, **nous n'avons pas à interpréter les clauses du bail** mais devons à notre sens interroger les parties pour savoir **si elles estiment que certains travaux n'ont pas fait accession**, et dans ce cas solliciter la communication de **tous justificatifs utiles** de ces éléments.



**La vente à emporter n'autorise pas de petite consommation sur place**

**Cass. - 26 mars 2020 - RG n° 18/25893**

Les locaux litigieux étaient à usage de « *boulangerie-pâtisserie, sandwicherie, rôtisserie, pizzas et autres plats à emporter, et de glaces, bonbons, frites et boissons fraîches à emporter* ».

Le locataire a installé **huit tables de jardin et quelques chaises sur le domaine public**, pour que sa clientèle consomme sur place ses produits vendus.

Le bailleur a assigné en prononcé de résiliation du bail pour **modification de la destination des lieux**.

La Cour d'appel de Grenoble a estimé que l'installation de cette terrasse n'affectait pas les lieux loués, étant sur le domaine public, et que les **produits consommés étaient les seuls produits prévus au bail**, ne constituant pas une modification de l'activité du preneur.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu : l'adjonction de **l'activité de restauration sur place** à celle **uniquement autorisée de vente à emporter** constitue une **modification notable de la destination** des lieux loués.

Elle ajoute que la modification de la destination s'apprécie au regard de la **nature de l'activité effectivement exercée et non pas au regard des conditions dans lesquelles elle est exercée**, peu importe que ce ne soit pas dans les lieux loués eux-mêmes mais sur le domaine public.





## Majoration sur la valeur locative pour droit de terrasse

CA Paris - 18 septembre 2019 - RG n° 17/09156

Cette décision porte sur les correctifs appliqués sur la valeur locative et plus précisément sur une majoration de la valeur locative pour droit de terrasse.

En l'espèce, il s'agit d'un renouvellement de bail d'un **café-restaurant-salon de thé** situé dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, bien situé pour l'activité exercée, le long des quais de Seine dans un secteur touristique.

Ces locaux disposent d'une **petite surface pour l'activité exercée** : 44,96 m<sup>2</sup>P au total dont 29,50 m<sup>2</sup>P au rez-de-chaussée.

**Mais ils bénéficient de plusieurs terrasses fermées et ouvertes sur le domaine public pour une surface totale de 89,12 m<sup>2</sup> permettant l'exploitation de 74 places environ.**

La bailleuse a été autorisée à édifier une construction en dur sur le domaine public, suite à une autorisation administrative, d'une surface de 8,30 m<sup>2</sup> environ, formant partie de la salle au rez-de-chaussée.

La CA a entériné le rapport de l'expert et retenu :

- **une majoration de 30% compte tenu du droit de terrasse**
- **un abattement de 10% du fait de la précarité de l'exploitation dont 100% des places assises sont exploitées sur le domaine public,**
- ainsi qu'un abattement de 6% pour clauses exorbitantes du droit commun.



## Abattement sur la valeur locative pour visibilité réduite et majoration pour petite surface

Deux arrêts CA Lyon - 22 novembre 2018 - RG n° 17/03376 et RG n°17/03377

Les locaux commerciaux sont situés à Lyon - rue de la République - et sont à usage de **vente de chaussures**. Il s'agit de deux locaux mitoyens dont le bailleur et le locataire sont identiques.

Il s'agissait de deux renouvellements de baux.

Pour le premier local, plusieurs éléments ont été relevés au cours du bail dont la création du Parc Grolée, l'ouverture d'un magasin Monoprix et d'un magasin H&M.

Il avait été considéré que ces éléments avaient eu une incidence directe sur le commerce exercé par le locataire en raison de sa situation géographique et du fait que cette activité de vente de chaussures n'a pas de clientèle spécifique et donc l'augmentation de la fréquentation du secteur lui profite.

La Cour d'appel de Lyon avait en conséquence écarté le plafonnement du loyer en raison de la modification des facteurs locaux de commercialité.

Pour le deuxième local, le plafonnement du loyer avait été écarté en raison de la déspecialisation plénière qui avait eu lieu au cours du bail et donc du changement de destination au cours du bail.

Dans les deux cas, la Cour d'appel de Lyon avait retenu une **majoration pour petite surface de 15%** pour le premier local du fait de sa surface totale de 33 m<sup>2</sup>P et pour le deuxième local **de 10%** pour une surface totale de 39 m<sup>2</sup>P.

Ces majorations pour petites surfaces rappellent les majorations pour coefficients dits d'effet « bonbonnière ».



Elle avait également retenu un **abattement de 5%** pour « **aménagements urbains masquant ponctuellement la vitrine** ».

## II - Déplafonnement

### **Modification notable de la destination contractuelle - adjonction d'une activité**

**CA Paris - 27 juin 2018 - RG n°16/25976**

**CA Paris - 26 juin 2019 - RG n° 17/16040**

Nous avons relevé deux arrêts de la Cour d'Appel de Paris (même chambre) évoquant deux positions contraires concernant la modification de la destination du bail.

◆ Tout d'abord, dans le premier **arrêt du 27 juin 2018** (CA Paris Ch. 5-3 - RG n°16/25976), la Cour d'Appel de Paris considère que le changement de destination ne constitue pas en lui-même une modification notable. **Il faut que la nouvelle activité améliore la commercialité du fonds.**

Cette position était d'ailleurs contraire à celle retenue par la Cour de Cassation dans son arrêt du 18 janvier 2012.

◆ Dans un deuxième **arrêt du 26 juin 2019**, plus récent, la Cour d'appel de Paris, même chambre, (CA Paris Ch. 5-3 - RG n°17/16040) considère qu'en matière d'extension de destination du bail, il n'y a pas lieu de rechercher l'existence d'une incidence favorable sur l'activité, **le seul constat du caractère notable de l'adjonction d'activité suffit à justifier le déplafonnement.**

En l'espèce, il s'agissait de locaux commerciaux à usage de galerie de tableaux, encadrement et marchand de tableaux.



La locataire a sollicité le renouvellement de son bail au montant du loyer plafonné.

Le bailleur a sollicité la fixation du loyer renouvelé à la valeur locative en invoquant une modification de la destination des locaux.

Le TGI de Paris avait retenu le déplafonnement du loyer au motif que la locataire avait **adjoint une activité de cours de peinture** non prévue au bail.

La locataire soutient que cette activité existait déjà lors du renouvellement précédent en 2007 :

- que l'une des bailleuses qui habitait l'immeuble ne pouvait l'ignorer
- que faute d'avoir évoqué utilement ce motif lors du dernier renouvellement, les bailleuses étaient désormais irrecevables à s'en prévaloir.

La société locataire ajoute que la pratique de cette nouvelle activité se situe dans l'évolution et le prolongement de l'activité principale de marchand de couleurs autorisée au bail.

Les bailleurs affirment qu'ils n'ont pris connaissance de cette activité qu'en 2016, lors du dernier bail, que cette activité n'est pas autorisée au bail et qu'il s'agit d'une activité nouvelle de nature à améliorer la commercialité du fonds.

La Cour d'appel rappelle que les motifs de déplafonnement invoqués par le bailleur doivent être intervenus au cours du bail expiré.

Qu'en l'espèce l'activité adjointe a débuté en 2002 lors du précédent bail, et que dès lors qu'elle s'est poursuivie pendant la durée du bail expiré, les bailleuses peuvent s'en prévaloir comme motif de déplafonnement.

La locataire ne rapporte pas la preuve que les bailleuses avaient eu connaissance de cette activité avant le renouvellement du bail expiré de 2007 ni qu'elles avaient renoncé à ce motif.



Elle précise que « *Lorsque le preneur a modifié la destination contractuelle des lieux par l'adjonction d'activités, le bailleur peut s'en prévaloir comme motif de déplafonnement, que l'adjonction soit régulière ou irrégulière. Il est admis qu'en matière d'extension de la destination du bail, **il n'y a pas lieu de rechercher l'existence d'une incidence favorable sur l'activité, le constat du caractère notable de l'adjonction d'activité est suffisant à justifier le déplafonnement.*** »

La Cour de Cassation ajoute que l'expert judiciaire n'a pas à porter une appréciation sur le caractère notable ou non de la modification de la destination contractuelle des locaux, point qui avait été tranché par le jugement de 1<sup>ère</sup> instance qui avait retenu le déplafonnement pour ce motif.



## **Modification notable des caractéristiques des locaux**

**CA Paris - 3 juillet 2019 - RG n° 17/14572**

Il s'agit ici d'un renouvellement de bail de locaux à usage de stockages sur dix niveaux (du -4 au 6<sup>ème</sup> étage), anciennement à usage de garage automobile.

Pendant la durée du bail expiré, la société locataire a entrepris, avec l'accord de la bailleuse, des travaux de transformation afin de rendre les locaux conformes à la destination prévue au bail et de rénovation du logement vétuste situé au dernier étage.

La société bailleuse, suite à la demande de renouvellement du locataire, avait accepté le principe de renouvellement moyennant un loyer déplafonné du fait d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité et d'une modification des caractéristiques des locaux.

La société locataire contestait le déplafonnement.

Le Juge des Loyers Commerciaux (TGI de Créteil, jugement du 27 juin 2017) avait suivi l'expert désigné et n'avait pas retenu le déplafonnement du loyer.

La société bailleuse a interjeté appel et demandé le déplafonnement en invoquant plusieurs motifs à savoir les modifications notables de l'assiette du bail, des facteurs locaux de commercialité et de la monovalence des locaux.

Concernant ce dernier point, la Cour renvoie à la motivation du jugement qui ne retenait pas la monovalence des locaux.

Concernant la modification de l'assiette du bail, la Cour rappelle qu'un changement d'affectation peut justifier un déplafonnement du loyer s'il est toutefois suffisamment notable.



L'expert judiciaire constatait lors de sa visite des lieux que les travaux avaient notamment transformé le logement de 100 m<sup>2</sup> du dernier étage en supprimant les éléments de confort (salle de bains, cuisine, wc), les cloisonnements et les revêtements et que cet étage était désormais composé d'un plateau nu.

La société locataire se prévaut que la transformation du logement répondait à l'objectif d'adaptation du local avec la destination contractuelle.

La Cour relève que la destination contractuelle est bien celle « *de stockage à destination des particuliers ou des professionnels et de vente de produits, services et matériels annexes à cette activité* », mais elle relève également que la désignation contractuelle des locaux mentionne un logement d'habitation sur le niveau supérieur.

La Cour infirme le jugement et retient que le changement d'affectation du 6<sup>ème</sup> étage ayant conduit à la suppression totale du logement pour l'affecter à un usage purement commercial constitue une modification notable des caractéristiques des locaux de nature à entraîner le déplafonnement du loyer.



## **Modification des caractéristiques des locaux et travaux d'amélioration**

**CA Paris - 13 mai 2020 - RG n° 18/09598**

**CA Versailles - 11 juin 2020 - RG n°19/00047**

Un renouvellement de bail a été conclu entre les parties à effet du 1<sup>er</sup> janvier 1997 concernant un commerce de « vins, liqueurs, brasserie, restauration ».

Au cours du bail, le 27 juin 2005, les parties ont convenu d'apporter des modifications au bail :

- en échangeant des locaux (restitution par la locataire de locaux à usage de cuisine et de bureau à l'entresol d'une surface de 32 m<sup>2</sup> en échange d'une cave et d'un local au sous-sol de 11 m<sup>2</sup>),
- en mettant à la charge du preneur les travaux nécessités par cet échange à réaliser sur une durée de 5 semaines,
- en définissant les modalités financières de ces échanges et travaux ainsi que les termes d'un nouveau bail prenant effet à l'issue des travaux.

Les travaux ont consisté en la création d'une salle de restaurant et de sanitaires au sous-sol, la création d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et suppression des sanitaires au rez-de-chaussée, permettant ainsi l'accueil de 108 places après travaux contre 77 places avant travaux.

Un nouveau bail a été conclu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015.

La société bailleuse a donné congé au locataire pour le 31 décembre 2015 avec offre de renouvellement à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2016 moyennant un loyer fixé à la valeur locative.

Le juge des Loyers Commerciaux (TGI Paris, jugement du 28 mars 2018) a constaté le principe de renouvellement du bail, a retenu le déplafonnement du loyer au motif que les travaux effectués par la





locataire étaient des travaux d'amélioration justifiant un déplafonnement lors du second renouvellement et a ordonné une expertise afin de connaître le montant du loyer déplafonné.

**La société locataire** saisit la Cour d'appel aux motifs :

- que les travaux qu'elle a effectués en 2006 ne sont pas des travaux d'amélioration au sens de l'article R.145-8 du code de commerce susceptibles de justifier le déplafonnement lors du second renouvellement mais qu'ils relevaient d'une modification des caractéristiques des locaux au sens de l'article L. 145-3 du code de commerce ne pouvant justifier un déplafonnement que lors du premier renouvellement,
  - que la société bailleuse ne s'en était pas prévalu lors du premier renouvellement du bail en 2007, de sorte qu'elle ne pouvait pas s'en prévaloir lors du second renouvellement en 2016,
  - et que le loyer doit donc être plafonné.

Elle ajoute qu'aux termes de la convention du 27 juin 2005 prévoyant les travaux, la bailleuse avait accepté de réduire le loyer lors de la régularisation du bail du 1<sup>er</sup> janvier 2007, que la bailleuse avait également accepté de ne pas percevoir de loyer pendant la période des travaux (5 semaines) et qu'elle avait participé aux travaux à hauteur de 15% de leur coût final.

Ainsi, la bailleuse avait participé au financement des travaux, élément à prendre en compte si ces travaux devaient être qualifiés de travaux d'amélioration, et dans ce cas la bailleuse ne pouvait se prévaloir des travaux qu'au premier renouvellement de 2007.

**La société bailleuse** considère que les travaux réalisés en 2006 par la locataire ont à la fois modifié les caractéristiques des locaux et amélioré l'utilisation commerciale du fonds de commerce et que conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation, c'est le régime des améliorations qui prévaut sur celui de la modification des caractéristiques des lieux loués.

Concernant le financement des travaux, la bailleuse fait valoir que le loyer a été diminué du fait de la diminution de la surface des lieux loués suite à l'échange, que l'absence de perception des loyers pendant les travaux était limitée et qu'une participation à hauteur de



15% du coût des travaux n'est pas suffisante pour être qualifiée de prise en charge par la bailleresse.

**La Cour** rappelle que « *si les travaux modifient notablement les caractéristiques des lieux au sens de l'article R.145-3 du Code de commerce, ils constituent un motif de déplaçonnement du loyer du bail à renouveler, s'ils ont été effectués au cours du bail expiré en vertu de l'article L.145-34* ».

« *Si les travaux ont amélioré les lieux loués au sens de l'article R.145-8 du Code de commerce, le déplaçonnement du loyer sera retenu :*  
- *lors du premier renouvellement du bail au cours duquel les travaux ont été réalisés si le bailleur en a assumé la charge, directement ou indirectement,*  
- *lors du second renouvellement si c'est le preneur qui a pris les travaux à sa charge.*  
*La participation du bailleur doit être notable pour justifier le déplaçonnement lors du premier renouvellement. »*

La Cour ajoute que lorsque les travaux modifient notablement les caractéristiques des lieux loués mais améliorent également notablement les locaux, la qualification qui doit primer est celle de travaux d'amélioration. (Position déjà retenue dans ces arrêts précédents notamment Cour d'appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, 10 avril 2019).

C'est le cas en l'espèce et par conséquent, la qualification qui doit primer est celle de travaux d'amélioration.

S'agissant de la participation de la bailleresse, la franchise de loyer couplée avec la participation à hauteur de 15% du coût des travaux n'est pas suffisamment significative pour retenir que la bailleresse en a assumé directement ou indirectement la charge.

En conclusion, la bailleresse peut se prévaloir des travaux comme motif de déplaçonnement lors du second renouvellement pour justifier le déplaçonnement du loyer.



### III - Révision

#### **Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité**

**CA Versailles - 12 décembre 2019 - RG n° 18/07183**

Il s'agit d'une résidence hôtelière.

La société locataire a demandée la révision du loyer à la baisse au regard de l'article L. 145-38 alinéa 3 du Code de commerce en invoquant une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité entraînant une variation de plus de 10% de la valeur locative.

*L'article L145-38 al 3 dispose que « par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. »*

Le preneur soutient qu'il y a eu une baisse de la fréquentation touristique du fait :

- de la concurrence des hébergements de type Airbnb entraînant une diminution de son taux d'occupation,
- en raison également des attentats, des grèves et du sentiment d'insécurité qui ont fait fuir les touristes étrangers ce qui a eu un impact sur son chiffre d'affaires
- et que cette baisse de la fréquentation touristique constitue une modification notable et défavorable des facteurs locaux de commercialité de plus de 10%.



La cour d'appel confirme le jugement du TGI de Versailles du 20 septembre 2018 et retient :

- qu'il n'est nullement démontré ni même allégué que la baisse de la fréquentation touristique invoquée par le locataire **soit survenue dans la zone de chalandise concernée**, et par conséquent elle ne constitue pas une modification « matérielle » des facteurs locaux de commercialité.
- que « les facteurs locaux de commercialité tels que définis à l'article R.145-6 ne comprennent nullement le chiffre d'affaires de la société, de sorte que son éventuelle baisse ne peut être retenue pour apprécier la nécessité d'une révision triennale.
- Enfin, la simple affirmation d'une variation de plus de 10% de la valeur locative, qui n'est ni argumentée ni documentée, ne suffit pas à démontrer cette variation.



**Loyer révisé judiciairement et modification notable des obligations des Parties lors du renouvellement suivant**

**Cass. - 11 avril 2019 - RG n° 18/14252**

En l'espèce, le 27 février 2012, le bailleur a sollicité la révision triennale du loyer.

Le 22 juin 2012, la société locataire a demandé le renouvellement du bail à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 et a saisi le juge en fixation d'un loyer plafonné.

A titre reconventionnel, le bailleur a sollicité le déplafonnement du loyer.

La Cour d'appel a rejeté sa demande.

Le bailleur soutient d'une part que lorsque le loyer a fait l'objet d'une révision triennale, la variation indiciaire pour la fixation du prix du bail renouvelé doit être appliquée, non au loyer initial fixé lors de la prise d'effet du bail à renouveler, mais au montant du loyer révisé en cours de bail.

Et d'autre part, que la révision judiciaire du bail constitue une modification notable des obligations des Parties justifiant le déplafonnement du loyer.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme l'arrêt de la Cour d'appel de Douai du 18 janvier 2018 au motif que :

- pour calculer le montant du loyer plafonné au 1<sup>er</sup> juillet 2012, le loyer à prendre en compte pour l'application de la variation indiciaire était celui fixé par les Parties lors de la prise d'effet du bail à renouveler, et non le loyer révisé
- Et que la fixation judiciaire du loyer révisé en février 2012 ne constituait pas une modification notable des obligations des Parties justifiant le déplafonnement.



## **IV - Indemnité d'éviction**

**Il n'existe pas de valeur de droit au bail de bureaux**

**CA Paris - 24 juin 2020 - RG n°18/19270**

Cet arrêt concerne une **indemnité d'éviction** pour des **locaux à usage de bureaux** à Bagnole (93).

Le locataire a restitué les locaux et repris à bail des **bureaux plus grands et plus chers**. Il sollicite une indemnité principale correspondant selon lui à la valeur du droit au bail.

La Cour estime d'une part que les locaux ne sont pas équivalents, mais surtout que **le loyer du bail de bureaux renouvelé échappant à la règle du plafonnement, doit être fixé à la valeur locative. La valeur du droit au bail est en conséquence nulle.**

A titre accessoire, on peut noter que la cour retient notamment des **frais d'agence** à hauteur de **30%** de la valeur locative des locaux délaissés, **un mois de double loyer**, **1 000 €** d'information du **changement d'adresse** et **3 semaines de salaires et charges** de la dernière année connue au titre du **trouble commercial**.



## Eviction et sous-location partielle non autorisée

Cass. - 10 octobre 2019 - RG 18/19662

La Cour d'appel de Paris avait fixé une indemnité d'éviction pour des locaux **partiellement sous-loués sans autorisation** du bailleur, comprenant des indemnités accessoires pour la partie sous-louée (frais de déménagement et double loyer de la totalité des locaux, frais de réinstallation comprenant des frais de communication du sous-locataire).

Cet arrêt a été cassé : « le locataire **ne peut pas prétendre** à la réparation du préjudice causé par l'éviction **de la totalité des lieux, y compris ceux sous-loués.** »



**L'indemnité d'éviction diffère du préjudice lié à la perte du droit au maintien dans les lieux**

**Cass. - 27 février 2020 - RG n°18/24986 et 18/25431**

Dans cette affaire, un bailleur avait refusé le renouvellement à son locataire et l'avait **poussé à rendre les clés rapidement** en proférant des **menaces** et en **dégradant les locaux** (climatisation, installation électrique entre autres).

Le locataire apeuré a restitué les lieux de manière précipitée en 2012.

Outre une indemnité d'éviction, la Cour d'Appel de Reims a en 2018 octroyé au locataire une **indemnisation de la perte du droit au maintien dans les lieux** aux clauses et conditions du bail expiré, correspondant à **6 années de perte de résultat** postérieur à son départ des locaux (2012 à 2018).

La Cour de Cassation censure cet arrêt au motif que **la perte du droit au maintien dans les lieux diffère de l'indemnité d'éviction**.

La doctrine estime que la Cour d'appel de renvoi **maintiendra probablement l'indemnisation** en modifiant simplement sa **qualification** en dommages et intérêts.





**Préjudice lié au manquement du bailleur à son obligation de délivrance durant l'exercice du droit au maintien dans les lieux**

**Cass. - 28 novembre 2019 - RG n°18/18862**

Un bailleur a refusé le renouvellement à son locataire et un **sinistre** a endommagé les **locaux devenus inexploitable pendant l'exercice du droit au maintien dans les lieux** du locataire.

Le locataire sollicitait un préjudice financier en **réparation de l'impossibilité d'exploiter le fonds suite au sinistre**.

La CA d'Amiens a estimé que cette perte financière n'était pas exclusivement imputable aux manquements à l'obligation de délivrance du bailleur mais également au **choix du locataire de se maintenir dans les lieux qu'il savait inexploitable**.

La cour de cassation casse l'arrêt d'appel, estimant qu'il a violé le **principe de la réparation intégrale du préjudice** sans perte ni profit.

En conséquence, le locataire a donc droit à une **indemnité d'éviction** à laquelle **s'ajoute une indemnisation du préjudice financier lié au défaut d'obligation de délivrance** du bailleur.



## Indemnité d'éviction et activité exercée

Cass. - 28 mai 2020 - RG n°19/10017

L'arrêt de la CA de Montpellier cassé en l'espèce retenait une valeur d'indemnité d'éviction évaluée par l'expert judiciaire prenant en compte une activité de « vente de prêt-à-porter ville » exercée en violation avec la clause de destination du bail.

En effet, l'expert aurait dû **extraire le chiffre d'affaires réalisé par cette activité non autorisée** pour les calculs d'indemnités.



**Coût de dépollution ouvre droit à indemnisation au profit du locataire évincé**

**CA Paris - 8 juillet 2020 - RG n°18/23546**

Une décision étonnante et contraire au principe « pollueur payeur » du code de l'environnement.

Cet arrêt concerne une **station service évincée**, comprenant des cuves de carburants et de récupération des huiles usagées.

Le jugement de première instance avait considéré que la société locataire, dernière exploitante du site, devait se conformer à l'ensemble des obligations auxquelles étaient soumises les ICPE (installations classées pour la protection environnementale), notamment la dépollution du site.

La Cour en a estimé autrement : elle a considéré que **les frais de diagnostics, d'études, de travaux de dépollution et d'éventuel retrait des réservoirs** étaient directement **liés à l'éviction** et sont à l'origine de l'arrêt de l'exploitation.

Ils doivent ainsi être **indemnisés par le bailleur** sur justificatifs au titre des indemnités accessoires.



## Indemnités accessoires de l'indemnité d'éviction : frais de remploi non indemnisés

CA Versailles - 27 novembre 2018 - RG n° 17/04191

En l'espèce, il s'agissait d'un local commercial pour lequel le bailleur a délivré à la fin du bail le 31 janvier 2008, un congé sans offre de renouvellement à la société locataire actuelle (qui s'était substituée au cessionnaire du fonds de commerce en liquidation judiciaire).

La Cour d'appel de Versailles dans un premier arrêt du 4 septembre 2012 avait infirmé partiellement le jugement du TGI de Nanterre du 3 février 2011 en ce qu'il avait rejeté la demande d'indemnité d'éviction de la locataire et elle avait ordonné une expertise pour l'évaluation de celle-ci.

Puis par un second arrêt du 17 mars 2015, la Cour d'appel de Versailles avait condamné la locataire au paiement d'une indemnité d'occupation et la bailleuse au paiement d'une indemnité d'éviction mais en rejetant le paiement d'une indemnité de emploi (que l'expert avait pourtant fixé à 10%) au motif que le fonds n'avait jamais été exploité par la société locataire actuelle puisqu'elle s'était substituée au cessionnaire en liquidation judiciaire et qu'elle ne pouvait donc revendiquer aucune clientèle et aucun transfert de son activité.

La Cour de Cassation (arrêt du 17 novembre 2016) a cassé l'arrêt de la Cour d'appel du 17 mars 2015 uniquement en ce qu'il avait rejeté la demande d'indemnité de emploi de la société locataire au motif que :

*« le bailleur est tenu d'indemniser le preneur évincé d'un fonds non transférable des frais de recherche d'un nouveau droit au bail, de réinstallation et de mutation à exposer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur, **sauf s'il établit l'absence de réinstallation de la société locataire** ».*

Devant la Cour d'appel de renvoi, la société locataire a soulevé qu'elle n'avait pu poursuivre son activité du fait du bailleur et que



celui-ci n'avait pas établi la preuve qu'elle n'avait pas l'intention de reprendre une activité dans un nouvel établissement.

La Cour de Versailles déboute la société locataire sur sa demande de paiement de l'indemnité de emploi au motif que :

- depuis l'arrêt du 17 mars 2015, la société locataire n'avait présenté aucun projet de réinstallation et que son extrait kbis mentionnait « *personne morale immatriculée sans exercer d'activité* ».
- et qu'aucun montant au titre de l'indemnité de emploi ne pouvait être déterminé.

En conclusion, même si le locataire est évincé d'un fonds de commerce non transférable, l'indemnité de emploi et les frais de réinstallation restent dus, sauf s'il est établi l'absence de réinstallation du locataire.

Pour rappel, l'article L.145-14 du Code de commerce dispose que l'indemnité d'éviction est « *augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais de 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.* »



## **Indemnité d'occupation - maintien illégal du sous-locataire sans droit ni titre et préjudice du locataire principal**

**Cass. - 9 juillet 2020 - RG n° 19/15874**

Un bail avait été conclu à compter du 1<sup>er</sup> février 2005 avec autorisation de sous-louer les lieux pour un usage de concession automobile et garage. Le locataire a sous-loué à deux sociétés distinctes deux parties de ses locaux.

Le locataire principal a signifié au bailleur la résiliation du contrat de bail à l'issue de la période contractuelle soit le 31 janvier 2014.

La société locataire n'ayant pas libéré les lieux le 1<sup>er</sup> février 2014, une ordonnance de référé (28 mars 2014) lui a enjoint sous astreinte de restituer les locaux libres de toute occupation en lui accordant un nouveau délai de grâce jusqu'au 15 juillet 2014 et l'a condamné au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle.

Le 30 mai 2014, la société locataire principale a libéré les lieux mais les sociétés sous-locataires se sont maintenues dans les lieux. Le locataire principal continue de payer l'intégralité de l'indemnité d'occupation, les locaux étant indivisibles.

Le 16 décembre 2014, la société locataire principale a assigné l'un de ses sous-locataires afin de le voir déclaré occupant sans droit ni titre des locaux, d'ordonner son expulsion sous astreinte, d'être relevée indemne de l'indemnité d'occupation mise à sa charge et d'obtenir des dommages-intérêts.

Le sous-locataire soutient qu'il n'occupe qu'une partie des locaux de sorte qu'il ne peut être condamné à garantir que partiellement le preneur principal du paiement de l'indemnité d'occupation due au bailleur.



La Cour d'appel a considéré que le locataire principal devait, même après avoir libéré la partie des lieux qu'il occupait, payer l'indemnité d'occupation, mise intégralement à sa charge en raison de l'indivisibilité des lieux, et ce parce que les sous-locataires continuaient à occuper illicitement les locaux.

La Cour de Cassation rappelle l'article 1240 du Code civil et le principe de la réparation intégrale du préjudice et retient que le sous-locataire qui se maintient illégalement dans la partie des locaux relative à son exploitation doit garantir au preneur principal de l'intégralité de l'indemnisation d'occupation due au bailleur.

En conclusion, l'occupant sans droit ni titre doit réparer l'intégralité du préjudice qu'il cause au locataire principal par son maintien illicite dans les lieux et c'est à lui de payer l'intégralité de l'indemnité d'occupation.



## **V - Méthode hôtelière**

### **Méthode hôtelière - hôtel 3 étoiles**

**TJ Paris - 23 janvier 2020 - RG n° 17/10268**

Cet arrêt est un exemple d'application de la méthode hôtelière actualisée concernant le renouvellement de bail au 1<sup>er</sup> mai 2017 d'un hôtel classé en catégorie 3 étoiles situé à Paris dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Le Tribunal avait retenu pour la partie hébergement :

- un taux sur recettes de 16%
- un taux de commercialisation via les différentes agences de voyages en ligne (OTA) de 50% et un taux de commissionnement normatif de 18%
- un taux d'occupation moyen objectif de 78%





**Valeur locative - Maison de retraite**

**TJ Fontainebleau - 14 mai 2020 - RG n° 16/01021**

Dans ce jugement, il était question d'un renouvellement de bail au 1<sup>er</sup> avril 2016 d'une maison de retraite.

**Le Tribunal a suivi l'expert désigné quant à son choix de la méthode d'évaluation et a retenu la méthode dite hôtelière, sans prendre en considération les performances d'exploitation du locataire contrairement à la méthode financière, écartée, qui se fonde sur la profitabilité.**

**En application de cette méthode, il a été retenu :**

- **un taux de 25% sur la recette théorique d'hébergement et de lingerie majoré de 1% pour tenir compte de l'intégration du terrain de 3 500 m<sup>2</sup> arboré, soit un taux de 26%.**
- **et un taux d'occupation de 98%**

Les prestations relatives aux soins et à la dépendance (GIR) n'ont pas été intégrées au chiffre d'affaires global retenu pour l'estimation de la valeur locative du fait qu'elles sont totalement liées à la dépendance des résidents, à leur état de santé et à leur évolution dans le temps.

La méthode d'estimation de la valeur locative qui les intégrerait s'éloignerait considérablement d'une valorisation reposant sur le seul potentiel immobilier.

**Le Tribunal retient également une ventilation de la valeur locative au prorata des tantièmes de propriété détenus par les différents propriétaires.**



## VI - Centres commerciaux

### Correctifs en centres commerciaux

CA Angers - 30 décembre 2019 - RG n°18/01230

Cette décision rappelle que l'existence de clauses exorbitantes du droit commun justifient d'appliquer des **abattements et majorations** sur la valeur locative, quand bien même les références qui ont servi de base à l'estimation de la valeur locative sont soumises aux mêmes clauses et conditions.

En l'espèce, pour ce local de centre commercial, il est retenu un abattement de **20%** pour tenir compte : des **grosses réparations (10%)** - le renouvellement intervenant au 1<sup>er</sup> octobre 2014 -, de **l'impôt foncier (5%)** et des **primes d'assurance (5%)** incombant au locataire, ainsi qu'une majoration de **5%** au motif que le **bailleur s'interdit de louer ou d'exploiter** directement ou indirectement dans l'immeuble un commerce similaire à celui du preneur.

Le bailleur conteste ces abattements dès lors que **tous les éléments de comparaison découlent des baux types du même centre commercial incluant des charges identiques pour tous les occupants.**

La Cour indique que « *le fait que les loyers de références des autres boutiques du centre commercial incluent les mêmes charges ne peut faire obstacle à l'application des dispositions de l'article R.145-8 du code de commerce, étant précisé que les loyers du voisinage ne servent que de référence, la valeur locative du local considéré étant fixée en fonction des dispositions légales et de ses caractéristiques propres.* »

Ces dispositions légales nous semblent toutefois contraires à la logique économique de « comparer des choses comparables »...



On relève enfin que le bail met également à la charge du locataire les **honoraires d'administration et de gérance** fixés forfaitairement à 8% HT du montant TTC des loyers et charges, toutefois la Cour a estimé que ces derniers correspondent notamment à l'éclairage, au nettoyage des parties communes, des espaces verts... **en contrepartie des services qui sont rendus aux locataires du centre commercial**, de sorte qu'ils **ne constituent pas des charges exorbitantes du droit commun** donnant lieu à minoration de la valeur locative.

### Absence d'abattement pour loyer binaire et impôt foncier

CA Paris - 3 juin 2020 - RG n°18/20160

Cet arrêt infirme un jugement du TJ de Créteil du 27 juin 2018 (RG n°15/00009) qui en première instance **déduisait l'impôt foncier** de la valeur locative et appliquait un **abattement de 5%** pour tenir compte de l'existence d'une clause de **loyer binaire**.

Il s'agit d'un renouvellement de bail d'une boutique du centre commercial Belle Epine dans le Val-de-Marne.

L'article 35 du bail échu stipulait notamment que le **loyer de base** du bail renouvelé serait fixé « **par référence aux prix pratiqués** pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local et les locaux de référence. »

La cour a estimé que cette **clause définit contractuellement les modalités de fixation** de la valeur locative mais **ne se réfère pas à l'article L.145-33 du code de commerce**, « lequel n'est pas d'ordre public, de sorte que son alinéa 3 aux termes duquel la valeur locative est déterminée d'après les **obligations respectives des parties** n'est pas applicable, et pas davantage les dispositions qui en découlent de l'article R145-8 du code de commerce. »



Elle ajoute que l'article 35 du bail ne fait pas référence à des correctifs des prix pratiqués résultant des **obligations des parties**.

Elle conclut qu'il n'y a **pas lieu d'appliquer d'abattement** sur la valeur locative au titre de la clause de **loyer binaire ni de déduire la taxe foncière**.

La cour précise qu'il est **d'usage dans les centres commerciaux** que la **taxe foncière soit mise à la charge des locataires** de sorte qu'elle **ne constitue pas une clause exorbitante de droit commun**.

On relève en outre que la cour **rejette les références décapitalisées**, en estimant que le prix de cession du droit au bail réintégré « ne correspond pas à un loyer mais a le caractère d'une immobilisation que le locataire peut récupérer lors de la vente du fonds ».

La cour estime également qu'il n'y a **pas lieu de prendre en compte le taux d'effort** qui n'est pas un élément du prix, étant relevé en l'espèce que les chiffres d'affaires ne sont pas produits.

Enfin, elle rappelle qu'un **centre commercial** constitue une **unité autonome de marché** et qu'il est d'usage que les références locatives de comparaison soient issues dudit centre.



## Injonction de produire des références

**TJ Versailles - ordonnance d'injonction du 28 novembre 2019 -  
RG n°15/07527**

Dans le cadre d'une expertise de local de centre commercial, le **tribunal a ordonné sous astreinte** de 100 € par jour de retard à compter du 28 décembre 2019 que la société **bailleresse produise** notamment un **bail intégral** d'un local IKKS, les **pages relatives aux conditions de location des 18 termes de références** sollicités par l'expert, la liste et les emplacements des **locaux vacants**, un comptage par porte des 5 dernières années, l'évolution de la **fréquentation** et du **chiffre d'affaires** du centre commercial entre 2003 et 2017, etc.

Cette décision nous réjouit alors que les bailleurs sont de plus en plus récalcitrants à communiquer les états locatifs des centres commerciaux.

Nous n'hésiterons désormais plus à **solliciter les magistrats** en cas de difficultés à obtenir les éléments de comparaison pertinents et nécessaires à l'accomplissement de nos missions.