



CFEi

Centre de Formation à
l'Expertise Immobilière



Indemnité d'éviction (L. 145-14, Code com.)

- **Tribunal Judiciaire de Paris, 16 juin 2022, RG n° 19/05802**
- **Cour d'appel de Paris, 30 novembre 2022, n° 20/02478**



	TJ Paris, 16 juin 2022, n° 19/05802	Observations	CA Paris, 30 nov. 2022, n° 20/02478	Observations
Sujets principaux	• <u>Coefficient de commercialité de 12</u> • Valeur du droit au bail (différentiel) = valeur plancher • Frais de réinstallation : abattement pour vétusté (50%)		• Effet terrasse • <u>Apport loi Pinel sur valeur du droit au bail = renchérissement</u> • Frais de réinstallation : abattement pour vétusté (25%)	
Adresse	91 av. Champs Elysées, Paris (<u>prêt à porter</u>)		Non renseignée (<u>restauration</u>)	
► Hypothèse retenue				
	<u>Perte du fonds</u> = préjudice <u>Valeur du DAB retenue</u> car > à la valeur du FDC.	DAB = valeur plancher car la valeur du fonds de commerce ne peut être < à l'une de ses composantes !	<u>Perte du fonds</u> = préjudice <u>Valeur du FDC retenue</u> car > à la valeur du DAB.	

**TJ Paris, 16 juin 2022, n°
19/05802**

Observations

**CA Paris, 30 nov. 2022, n°
20/02478**

Observations

► Indemnité principale

Méthode retenue	Méthode du différentiel	Méthode par comparaison à exclure	Méthode du différentiel	Méthode par comparaison à exclure
Valeur locative de renouvellement (L. 145-33, Code com.)	7000 €/m ² p. < au loyer plafond	Il existe un plafond pour la VLR, qui peut être dépassé (modif. Not. 1° à 4° L. 145-33, ou durée du bail) mais <u>pas de plancher</u> !	650 €/m ² p. + <u>effet terrasse</u> (6% => 689 €/m ² p.) (Déplafonnement pour modif. Notable des facteurs locaux de commercialité, cf. L. 145-33, 4°, Code com.)	
Valeur locative de marché	14.500 €/m ² p.		1.059 €/m ² p.	
Surface pondérée (CEEI)	179m ² p.	Emploi de la Charte de l'expertise	176,52m ² p.	Emploi de la Charte de l'expertise
Coefficient	Coefficient de capitalisation (12)	Coef. « <u>commercialité</u> » ❶ Abandon de la capitalisation depuis 20 ans env.	Coefficient de capitalisation (7)	Coef. « <u>commercialité</u> » ❶ Abandon de la capitalisation depuis 20 ans env.

Calcul du principal	$14.500 - 7.000 = 7500$ $\text{€}/\text{m}^2 \text{ p.} \times 179\text{m}^2 \text{ p.} \times \underline{12}$ (CC) = 16.110.000 €		$1.059 - 689 = 370 \text{ €}/\text{m}^2$ $\text{p.} \times 176,52\text{m}^2 \text{ p.} \times \underline{7}$ (CC) = 457.800 € + Ajout <u>avantage PINEL</u> pour 213.390 € = 671.190 € ②	
---------------------	---	--	--	--

**TJ Paris, 16 juin 2022, n°
19/05802**

Observations

**CA Paris, 30 nov. 2022, n°
20/02478**

Observations

► Indemnités accessoires

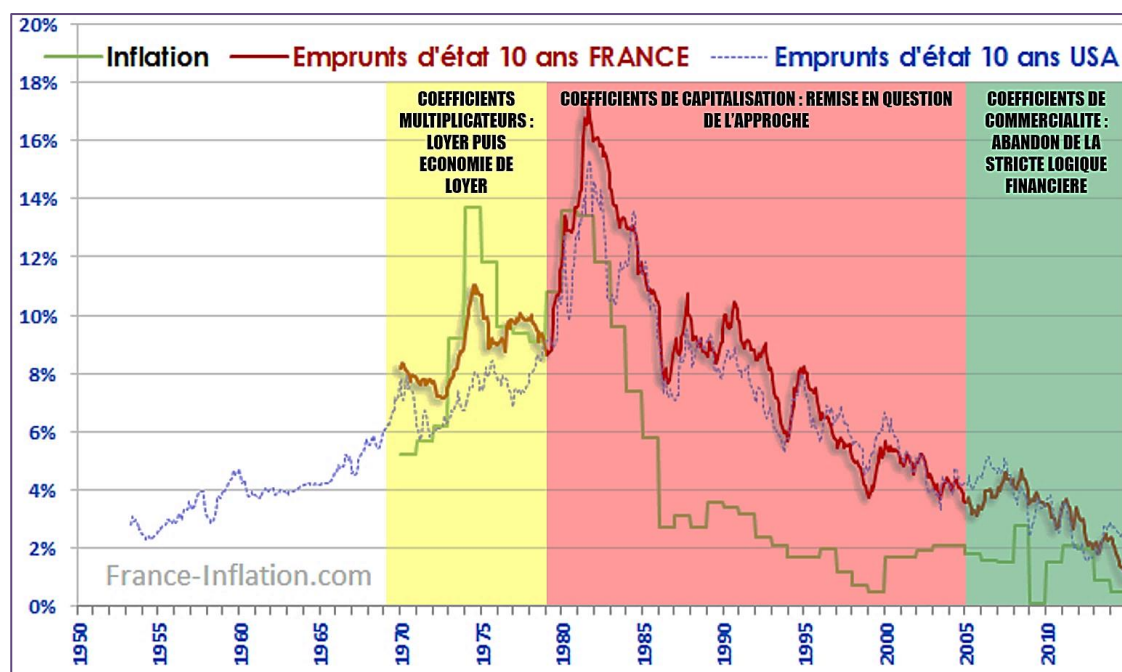
Remploi	10 % de l'indemnité principale : 1.611.000 €		10 % de l'indemnité principale : 89.100 €	
Déménagement	6793 € (sur factures)		NR	
Trouble commercial	15 jours de masse salariale : 30.000 €	Décision isolée !	3 mois d'excédent brut d'exploitation : 47.303,75 €	
Réinstallation	4.000 €/m² avec <u>abattement de 50 %</u> Soit 481.400 € : non retenus (seule partie accessible à la clientèle)	Exclusion au motif que le preneur ne justifie pas en quoi il ne trouverait pas d' <u>aménagement équivalent</u> lors de l'achat d'un nouveau fonds	800 €/m² avec <u>abattement de 25 %</u> Soit (800 €/m² x 0,75 x 294,2m² p.) 176520 €	Débat doctrine amortissement comptable ou pas (...)
Frais administratifs	2.000 €		NR	
Total accessoires	1.649.793 €		312.923 €	

Formule mathématique historique :

La formulation mathématique¹ qui permettait d'associer durée et taux d'actualisation pour définition de la valeur du droit au bail (DAB), sur la base d'un coefficient de capitalisation², intégrait deux variables :

- « Tx » pour le taux d'actualisation,
- « Exp n » pour la durée présumée de l'économie.

$$\text{Valeur DAB} = \frac{\text{Economie de loyer par an}}{Tx} \times \left(1 - \frac{1}{(1 + Tx)^n}\right)$$



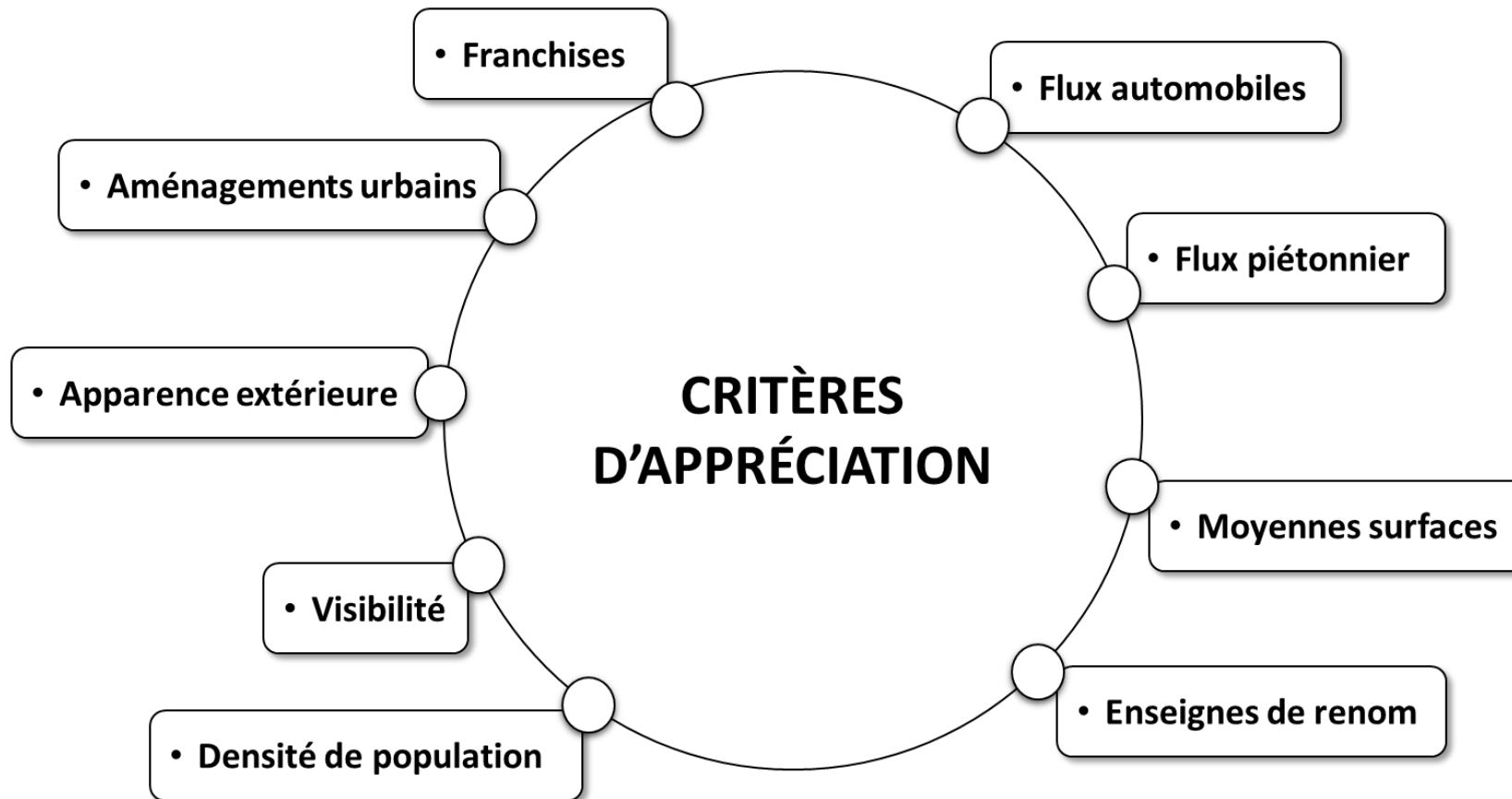
¹ Rappelé par Jean BOHL, « Eviction commerciale, repenser les usages professionnels », AJPI, 10 décembre 1990, p.848 ; Également « Expertise immobilière, Vademecum » par Jacques LUMBROSO, Jérôme VIGNOLLES, Bertrand DUC, 2^{ème} et 3^{ème} éditions, p.149

² Expression encore employée, notamment Cour d'appel de Pau, 29 juin 2020, n°17/02269

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

Il peut être identifié nombre d'éléments d'appréciation de la commercialité, parmi lesquels :

Illustration : éléments majeurs d'appréciation de la commercialité



COEFFICIENT DE COMMERCIALITÉ

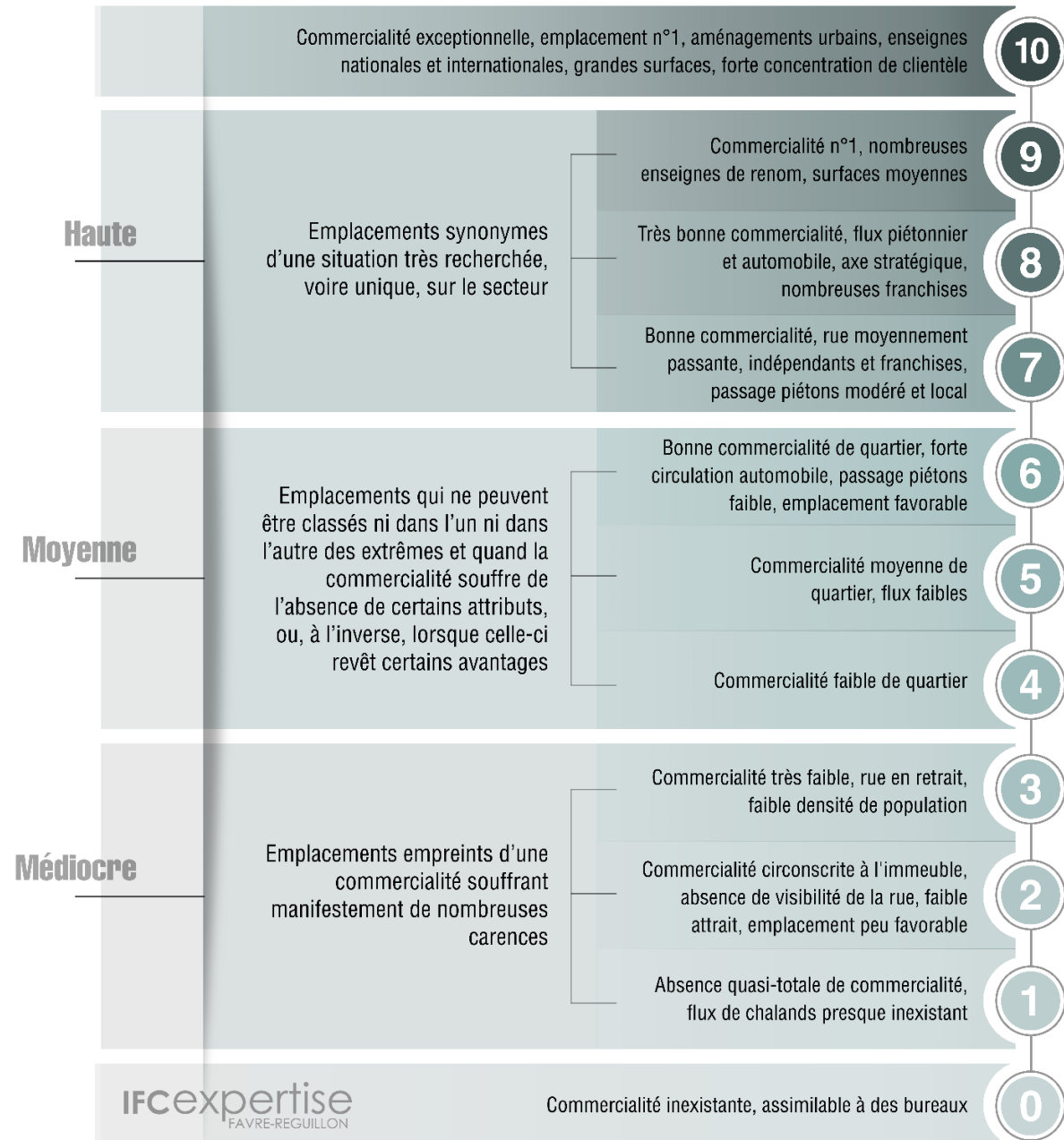


Illustration : les différents coefficients de commercialité

Les coefficients ne sont plus financiers et sont appréciés en fonction de la commercialité effective de chaque emplacement ►

La loi du 18 juin 2014 (L. n° 2014-626) instaure, notamment, ce qui a pu être qualifié de « *fameux sinon fumeux 'plafonnement du déplafonnement'* »³ et le 4^{ème} alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce⁴ énonce ainsi désormais :

Art. L. 145-34, Code de commerce (4^{ème} al.) : En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à **10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente**. NOTA : Conformément au 21 II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés **à compter du 1er septembre 2014**. ».

Cette disposition nouvelle n'est applicable qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} jour du troisième mois suivant la promulgation de ladite loi⁵, soit le 1^{er} septembre de la même année et concerne donc⁶ :

- Les cas de déplafonnement du loyer par l'effet d'une **modification notable** d'un (ou plusieurs) des quatre premiers éléments composant la valeur locative (1° à 4°, art. L. 145-33, Code com.) : les caractéristiques, la destination, les obligations des parties et les facteurs locaux de commercialité,
- Les **baux d'une durée contractuellement > à neuf années**.

La disposition nouvelle ne concerne pas les fixations à la valeur locative pour :

- Les **terrains nus** (R. 145-9, Code com.),
- Les **locaux construits en vue d'une seule utilisation** autrement qualifiés de *monovalents* (R. 145-10, Code com.),
- Les locaux à usage exclusifs de **bureaux** (R. 145-11, Code com.),
- Les **baux dont la durée contractuelle est de neuf années mais qui se sont prolongés au-delà des douze années**, emportant toujours déplafonnement d'office⁷.

³ Expression extraite de « Valorisation du droit au bail : du coefficient de capitalisation à une grille de lecture contemporaine du coefficient de commercialité (revue de jurisprudence) », AJDI novembre 2018, p.772, par Ph. FAVRE-REGUILLON ; Également « Le droit de propriété du bailleur dans la tourmente ? » par Nicolas DAMAS, AJDI mai 2019, p.332 qui souligne, évoquant le sujet que « *l'intérêt économique du preneur (la pérennité de son fonds de commerce) prend le pas sur l'intérêt du propriétaire* »

⁴ Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020, JORF n°0113 du 8 mai 2020, texte n°67

⁵ Cour d'appel d'Aix en Provence, 18 octobre 2016, n°15/18024 ; « *Les dispositions de l'article L. 145-34 telles que modifiées par la loi du 18 juin 2014 ne sont applicables qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} jour du troisième mois suivant la promulgation de ladite loi, la loi nouvelle ne pouvant régir les effets d'une situation juridique dont les effets sont définitivement réalisés à la date de l'entrée en vigueur de cette loi* »

⁶ Cour d'appel de Paris, 5 septembre 2018, n°16/23432

⁷ Tribunal de Grande Instance de Paris, 5 mai 2017, n°14/10431, et « De l'absence de lissage du loyer d'un bail commercial ayant duré par l'effet d'une tacite prolongation plus de douze ans » par Joël MONEGER, RTD Com. 2017, p.830 ; Cour d'appel de Paris, 5 septembre 2018, n°16/23432

Cette contrainte nouvelle à l'évolution haussière de la valeur locative – et nullement en cas de baisse - a pour logique corollaire le **renchérissement théorique du droit au bail**.

Le locataire profite d'une économie de loyer majorée puisqu'échelonnée dans le temps en cas de loyer déplafonné : l'augmentation de loyer qui était auparavant immédiate se fait désormais progressivement et ce, sur un nombre d'années proportionnelle à l'écart existant entre loyer et la valeur locative statutaire.

La Compagnie des experts en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'appel de Paris⁸ a proposé une approche de calcul de l'avantage dit PINEL.

Un premier calcul, selon l'exemple, vise à identifier la valeur du droit au bail d'après le *delta* d'économie de loyer entre *valeur locative de marché (200.000 euros)* et *valeur locative statutaire (130.000 euros)*, générant dans un contexte de loyer déplafonné, un différentiel de 70.000 euros associé à un *coefficient de commercialité* de 8 pour une valeur de droit au bail de **560.000 euros**.

ÉCONOMIE ANNUELLE ACTUALISÉE									
Loyer de référence ↓	Termes des Années								
80 000,00 €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9
Valeur locative (€ HT/HC/AN)	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €
Loyer applicable	88 000 €	96 800 €	106 480 €	117 128 €	128 841 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €
Économie de loyer	42 000 €	33 200 €	23 520 €	12 872 €	1 159 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Taux d'actualisation annuel	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
ÉCONOMIE / ANNÉE	40 000 €	30 113 €	20 317 €	10 590 €	908 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ÉCONOMIE GLOBALE ACTUALISÉE									
101 929 €									
VALEUR DU DROIT AU BAIL HORS AVANTAGE "PINEL"									
560 000 €									
VALEUR DU DROIT AU BAIL COMPRIS AVANTAGE "PINEL"									
661 929 €									

Aussi, l'augmentation de la charge locative (**passage de 80.000 € (loyer) vers 130.000 € (VLS)**) ne sera annuellement que de + 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Les praticiens parisiens définissent donc ensuite le solde additionnel d'économie d'un montant de **101.929 euros**, actualisé année par année de sorte à ramener l'ensemble des sommes à la date de valeur du 1^{er} jour de l'année 1.

L'exemple retient un taux de 5 % : taux moyen des OAT⁹ de 1 % associé d'une prime d'illiquidité¹⁰ de 2 % et d'une prime de risque de 2 %¹¹.

Le droit au bail est ainsi théoriquement renchéri de 560.000 € à 661.929 €.

⁸ www.compagnie-experts-immobiliers.fr : AJDI juin 2015 – Impact sur la valeur du droit au bail du lissage du déplafonnement – Cie des experts près la Cour d'appel de Paris incluant corrections sur les calculs erronés)

⁹ Source EURONEXT : « Les Obligations Assimilables du Trésor (OAT) sont des emprunts que la République française émet depuis plus de 25 ans, pour financer les besoins de l'État à long terme. Leur crédit est celui de l'État français. Une OAT est toujours une obligation dont le principal est remboursé in fine, c'est-à-dire en un seul versement à la date d'échéance »

¹⁰ « Valeur vénale et liquidité » par Jean-Jacques MARTEL, AJDI Dalloz, décembre 2015

¹¹ Ibid supra, « Valeur vénale et liquidité » par Jean-Jacques MARTEL, AJDI Dalloz, décembre 2015

L'espèce :

ÉCONOMIE ANNUELLE ACTUALISÉE									
Loyer de référence ↓	Termes des Années								
55 689,07 €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9
Valeur locative (€ HT/HC/AN)	121 600 €	121 600 €	121 600 €	121 600 €	121 600 €	121 600 €	121 600 €	121 600 €	121 600 €
Loyer applicable	61 258 €	67 384 €	74 122 €	81 534 €	89 688 €	98 657 €	108 522 €	119 374 €	121 600 €
Économie de loyer	60 342 €	54 216 €	47 478 €	40 066 €	31 912 €	22 943 €	13 078 €	2 226 €	0 €
Taux d'actualisation annuel	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
ÉCONOMIE / ANNÉE	57 469 €	49 176 €	41 013 €	32 962 €	25 004 €	17 121 €	9 294 €	1 506 €	0 €

ÉCONOMIE GLOBALE ACTUALISÉE
233 545 €
VALEUR DU DROIT AU BAIL HORS AVANTAGE "PINEL"
457 800 €
VALEUR DU DROIT AU BAIL COMPRIS AVANTAGE "PINEL"
691 345 €

Toutefois, la **Cour de cassation (3^{ème} chambre civile, 9 mars 2018, n° 17-70.040)**, en réponse à une demande d'avis formulée le 4 décembre 2017 par le juge des loyers commerciaux du TGI de Dieppe a pu se prononcer sur le fait que :

« L'étalement de l'augmentation du loyer déplaçonné prévu par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce s'opère chaque année par une **majoration non modulable de 10 % du loyer de l'année précédente. Il n'entre pas dans l'office du juge des loyers commerciaux**, mais dans celui des parties, d'arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse du loyer instauré par ce texte ».

► Il subsiste ainsi actuellement une incertitude aussi bien juridique que technique concernant la consécration de cette majoration limitée du loyer de renouvellement et, par voie de conséquence, de sa concrétisation en matière de valorisation du droit au bail.



**PREMIER OBSERVATOIRE TECHNIQUE
DES ÉVICTIONS COMMERCIALES EN
101 POINTS CLES ET CAS PRATIQUES
(2000-2020)**

VOIR LA FICHE

VOIR LE PDF



**VALORISATION DU DROIT AU BAIL :
DU COEFFICIENT DE CAPITALISATION
À UNE GRILLE DE LECTURE
CONTEMPORAINE DU COEFFICIENT
DE COMMERCIALITÉ (REVUE DE
JURISPRUDENCE)**

VOIR LA FICHE

VOIR LE PDF



**TRAITÉ D'ÉVALUATION DES FONDS DE
COMMERCE, DROIT AU BAIL ET
INDEMNITÉS D'ÉVICTION**

VOIR LA FICHE

VOIR LE LIEN



+ Droit de terrasse (effet terrasse)...

www.favre-reguillon-expertises.fr

QUESTIONS / REPONSES / ECHANGES

LES GOÛTERS DE L'EVALUATION



Intervenant : 6 juillet 2023, 17h.

Philippe Favre-Réguillon, Gérant du Cabinet FAVRE-REGUILLON Expertises,
Expert en propriété commerciale, expert près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon,
MRICS, REV, CNEFAF, arbitre en baux commerciaux agréé par le CMAP.

 **FAVRE-RÉGUILLON**
EXPERTISES