



Indemnité d'éviction de locaux à usage de bureaux et calcul de la valeur du droit au bail

par Bertrand de Lacger

Avocat au barreau de Paris, Bruno Boccara associés

Il est trop rare que la Cour de cassation soit saisie sur la méthode d'appréciation d'une indemnité d'éviction relative à des locaux à usage exclusif de bureaux pour ne pas évoquer un arrêt qui, bien que destiné à ne pas recevoir les honneurs du Bulletin, mérite l'attention (Civ. 3^e, 12 nov. 2008, *Société Jade c/ Crédit Lyonnais*, reproduit p. 123).

C'est qu'il a pu paraître choquant au bailleur d'indemniser son locataire – une banque exploitant en étage une « *unité commerciale de gestion de la clientèle* » – de la valeur d'un droit au bail dont on estime habituellement, dans un tel cas d'espèce, qu'elle est inexistante.

L'indemnité d'éviction doit, aux termes de l'article L. 145-14 du code de commerce, être égale « *au préjudice causé par le défaut de renouvellement et comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre* », soit lorsque le fonds peut être déplacé sans perte de clientèle, ce qui est le cas des bureaux.

L'indemnité d'éviction principale est alors, comme l'indique la cour d'appel « *à la mesure de la valeur du droit au bail* », généralement estimée en capitalisant l'économie de loyer entre le loyer de marché et le loyer du bail s'il avait été renouvelé.

Or, en présence de locaux à usage exclusif de bureaux, le loyer est déplaçonné puisqu'en vertu de l'article R. 145-11 du code de commerce, qui renvoie à l'article R. 145-7, alinéas 2 et 3, « *le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence* », ce qui, à première vue, exclut toute valeur de droit au bail fautive, en l'occurrence, de double secteur de valeur locative, judiciaire et de marché (sur cette question, Saint-Geniès-Combastet, AJDI 2003. 905).

C'est le raisonnement, qui, dans l'espèce commentée, avait conduit le bailleur à relever appel d'un jugement ayant décidé que « *la valeur du droit au bail n'est pas nulle dans la mesure où il est établi qu'un loyer en renouvellement, même non soumis au plafonnement, n'est jamais absolument égal au loyer négocié pour un local proposé sur le marché* » pour contester non seulement le principe du droit à indemnité d'éviction – au motif que le départ du preneur n'était pas lié au congé mais à une réorganisation des services de la banque – et subsidiairement la prise en compte du droit au bail dans le calcul de l'indemnité d'éviction. La cour d'appel relève (Paris, 16^e ch. A, 20 juin 2007) sur le premier point que si la réalité de la réorganisation n'est pas discutable, le bailleur ne prouve pas qu'elle serait antérieure au congé.

Sur le second point, la cour ne reprend pas exactement l'argumentation retenue par le tribunal, mais s'en remet à l'estimation de l'expert qui, en l'espèce, a pu relever une différence entre la valeur locative en renouvellement et la valeur locative du marché pour une première location, même en période de stagnation du prix des loyers de bureaux au jour du renouvellement.

Cet arrêt a été diversement apprécié, les uns y voyant une violation de l'article R. 145-11 et une contradiction avec la jurisprudence dominante (Gaz. Pal. 25-26 juill. 2007. 38, note Jacquin, commentant également un autre arrêt contraire de la 16^e ch. B du 28 juin 2007 frappé d'un pourvoi non encore jugé; Administrer, nov. 2007. 37, obs. Lipman-W. Boccara), les autres y constatant, dans le respect de ce texte, le seul exercice du pouvoir souverain des juges du fond (Loyers et copr. 2007, n^o 177, obs. Brault).

C'est sur le terrain de la violation de la loi et d'une contradiction de motifs que le bailleur s'est fondé pour motiver son pourvoi que la Cour de cassation rejette en s'en remettant à l'appréciation souveraine des juges du fond, validant ainsi implicitement le calcul du droit au bail par la méthode du différentiel de loyer.

La Cour de cassation avait déjà admis en 1995 qu'il était du pouvoir des juges du fond de fixer le montant de l'indemnité d'éviction, excluant en cette espèce toute valeur de droit au bail en raison de l'effondrement du prix des bureaux (Civ. 3^e, 20 juin 1995, Gaz. Pal. 1995, 2, somm. 559, note Barbier).

Il semble donc que le choix de telle ou telle méthode de fixation de l'indemnité d'éviction relève exclusivement, comme toute appréciation d'un préjudice, de la seule compétence des juges du fond qui ont souvent tendance à adopter les conclusions de l'expert commis quitte, en cas de reconnaissance d'un droit au bail, de le justifier notamment par « *le fait que la valeur locative d'un bail en renouvellement n'atteint pas celle d'une première location* » (CA Paris, 16^e ch. A, 4 juillet 2007, *Parans c/ Sarl Rousseau Toussaint Associés*, inédit) ou au motif que l'activité est exploitée « *dans des locaux en nature de boutiques* » (TGI Paris, 18^e ch., 11 avril 1995, Administrer, février 1996. 37, obs. Boccara, Lipman-W. Boccara, Sainturat).

Si un bailleur de locaux de bureaux, même situés en étage, n'est pas à l'abri de se voir contraint d'indemniser le preneur de la valeur du droit au bail, il faut espérer que la pratique de certains experts consistant à reconnaître l'existence d'un droit au bail pour de tels locaux reste limitée à des cas d'espèce (comme ceux évoqués par Bernard Pain, AJDI 2007. 971).

En effet, l'indemnité d'éviction s'assimile selon nous à des dommages-intérêts et ne peut dans l'hypothèse de bureaux en étage être totalement déconnectée de la définition qu'en donnent les articles 1149 à 1151 du code civil visant un dommage certain, direct, personnel et prévisible excluant de fait toute valeur de droit au bail déterminée sur la base d'un calcul financier théorique. ■