03

Actualité de jurisprudence des baux commerciaux

- Maître Charles-Edouard BRAULT, avocat au barreau de Paris
  Spécialiste des baux commerciaux et professionnels

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

I- LA REVISION DE L'ARTICLE L 145-38 C. COM

LE PRINCIPE

Le loyer révisé est plafonné. Il ne peut excéder la variation des deux indices de référence (ICC supprime par la loi du 18 juin 2014 / ILC depuis la loi du 4 août 2008 / ILAT depuis la loi du 17 mai 2011).

Le plafonnement du loyer révisé ne se calcule pas de la même façon que celui du loyer du bail renouvelé. En renouvellement, il faut prendre en compte le dernier indice publié à la date du renouvellement (voir l'art. L. 145-34).

En révision, il faut prendre en compte :

– comme multiplicateur, l'indice du trimestre au cours duquel prend effet la révision ;
– comme diviseur, l'indice du trimestre au cours duquel est intervenue la dernière fixation du loyer.

L'ENCADREMENT DU PRINCIPE

Le principe de la double limite (Cass. 3e civ., 6 févr. 2008, n° 06-21983, Gaz. Pal. 8 juill. 2008, p. 16) **:**

Sauf cas de déplafonnement :

- si la valeur locative est supérieure au plafond, le plafond s'applique ;

- si la valeur locative est inférieure au plafond, mais supérieure ou égale au loyer en vigueur, la valeur locative s'applique ;

- si la valeur locative est inférieure au loyer en cours, le montant de ce dernier reste applicable.

(Le *« loyer en cours »* peut résulter le cas échéant de l'application d'une clause d'indexation : Cass. 3e civ., 20 mai 2015, n° 13-27,367)

L'EXCEPTION

Si la preuve est apportée d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entrainé par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative.

Il faut rapporter la **quadruple preuve** de :

1 – La modification matérielle des facteurs locaux de commercialité :

Il doit s'agir d'une modification concrète et tangible par opposition à un simple projet : « *le caractère matériel de la modification des facteurs locaux (…) implique une transformation concrète et non une simple évolution naturelle de l'un des éléments de la commercialité* » (CA Paris, 11 avr. 2005, n°04/04058).

La modification doit intervenir dans la période

L'évolution peut être positive comme négative

2 – La variation de plus de 10 % de la valeur locative,

3 – La relation de cause à effet entre les deux,

4 – L'intérêt pour le commerce exploité.

I- LA REVISION DE L'ARTICLE L 145-38 C. COM

Décisions	Activité exercée	Modification matérielle justifiée ?	Quelle modification matérielle
TJ Paris, 10 déc. 2025, n° 22/02734	Activité d'hôtel 4 étoiles	Non	Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité due à la crise sanitaire, entraînant une variation de plus de 10% de la valeur locative.
TJ Bordeaux, 26 mars 2025, n° 24/08899	Agence de voyage	Non	Modification des facteurs locaux de commercialité entraînant une variation de la valeur locative.
TJ Bordeaux, 18 juin 2025, n° 22/08511	Exploitation d'un fonds de commerce d'optique, lunetterie, audioprothèse et matériel de précision.	Oui	Suppression de places de stationnement et accès difficile au local en raison des travaux de tramway.
TJ Paris, 3 oct. 2025, n° 24/08949	Hôtel de tourisme	Non	Modifications matérielles des facteurs locaux de commercialité dues aux manifestations des gilets jaunes et à la crise sanitaire provoquée par la Covid-19.
CA Aix-en-Provence, 2 oct. 2025, n° 24/14929	Boulangerie	Non	Implantation d'une station de tramway devant le local considéré
CA Basse-Terre, 19 juin 2026, n° 25/00295	Exploitation d'une officine de pharmacie	Non	Revalorisation du loyer en raison d'une augmentation de la valeur locative des locaux loués.
TJ Grenoble, 15 sept. 2025, n° 24/04523	Restauration sur place ou à emporter	Non	Baisse de la valeur locative de plus de 10%
TJ Montpellier, 4 févr. 2025, n° 24/02727	Exploitation commerciale dans un local à usage commercial		Détérioration du réseau de transport, suppression d'un parking, détérioration des possibilités de stationnement, diminution de la fréquentation de la clientèle, fermeture de commerces.
TJ Montpellier, 3 juin 2025, n° 24/04454	Supermarché alimentaire	Non	Demande de révision du loyer en raison de l'évolution du loyer indexé, justifiée par la bonne visibilité et accessibilité des lieux, ainsi que par des travaux d'agrandissement.
TJ Paris, 7 mars 2025, n° 24/06831	Commerce de détail de prêt à porter et de bonneterie pour homme, femmes et enfants, ainsi que de commerce de péri-natalité, puériculture, meubles, jouets, cadeaux, chaussures, uniquement pour enfants.	Non	Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité due à la baisse d'attractivité du quartier, fermetures de commerces, mouvements sociaux, et impact de la Covid-19.
TJ Paris, 18 sept. 2025, n° 22/00292	Salle de sport et fitness	Oui	Baisse du flux de chalandise, diminution de la fréquentation des transports en commun, impact de la crise sanitaire sur l'activité commerciale.
TJ Paris, 4 juin 2026, n° 25/05346	Horlogerie, bijouterie et joaillerie	Non	Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité due à la pandémie de covid-19, entraînant une baisse de la valeur locative et une vacance des locaux commerciaux.

II- RETRAITEMENTS DE LA VALEUR LOCATIVE

A- PRINCIPES

Art. R 145-8 : Des clauses contractuelles sont susceptibles d'entrainer des retraitements de la valeur locative. Le texte évoque uniquement les facteurs de « diminution », mais la pratique s'est instauré d'effectuer également des majorations : Une clause qui accorde au locataire un avantage non habituellement consenti justifie une majoration (CA Paris, 9 nov. 2023, n° 20/13606).

Att. => Il importe peu qu'un bailleur n'applique pas la clause de transfert car **il faut tenir compte de la faculté ouverte au bailleur** de transférer l'obligation à son locataire (clauses de transfert du coût de l'assurance bailleur et de frais de gestion) (CA Aix-en-Prov., 3 sept. 2026, n° 22/06090).

Locaux monovalents : L'article R. 145-10 exclut l'application des critères des articles R. 145-3 à R. 145-8, notamment les dispositions relatives aux abattements pour améliorations (Cass. 3e civ., 1er mars 2000, n° 98-14.763 ; Cass. 3e civ., 3 mai 2007, n° 06-11.210 ; Cass. 3e civ., 5 oct. 2017, n° 16-18.059).

Pour les bureaux : R 145-11 renvoi uniquement à R 145-7. Donc, pas d'abattement de la valeur locative (travaux de mises en conformité) car R 145-8 n'a pas vocation à s'appliquer en matière d'estimation de la valeur locative de bureaux, régie par les articles L.145-36 et R.145-11 (TJ Paris, 10 sept. 2026, n° 23/08259) (voir également : TJ Paris, 10 avr. 2025, n° 21/16160).

B- TAXE FONCIERE

Selon la Cour de cassation :

- Cass 3° civ, 24 nov. 2021, n° 20-21.570 : La cour d'appel a retenu, à bon droit, que les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le preneur sans contrepartie, **constituent un facteur de diminution de la valeur locative, sans avoir à rechercher si les baux de comparaison ne prévoyaient pas également le remboursement par le preneur.**

- Cass 3° civ, 25 janv. 2023, n° 21-21,943 : La cour d'appel, a retenu à bon droit que **l'impôt foncier mis à la charge de la locataire par le bail constituait une charge exorbitante justifiant une diminution de la valeur locative** qu'elle a souverainement estimée.

- Cass 3° civ, 8 févr. 2024, n° 22-24.268 : **Les obligations incombant normalement au bailleur, constituent un facteur de diminution de la valeur locative dès lors que le bailleur s'en est déchargé sur le locataire**.

II- RETRAITEMENTS DE LA VALEUR LOCATIVE

Références	Minoration accordée ?	Activités	Montant de la déduction	Justification de la minoration
CA Nîmes, 24 oct. 2025, n° 23/02744	Oui	Local à usage d'optique, lunetterie, audioprothèses	TF : 3.875 € (au réel), mais transfert TEOM et frais de rôles, frais assurance bailleur, mises en conformité, donc abattement global 12%	Charges exorbitantes, notamment la taxe foncière et les obligations de mise en conformité à la charge du locataire, quand bien même il est d'usage de pratiquer ces transferts dans les centres commerciaux
TJ Lyon, 13 avr. 2026, n° 23/00008	Oui	Garagiste	5.429 € (au réel)	Imputation de la taxe foncière au locataire et clause de souffrance imposant des travaux
CA Paris, 10 juil. 2025, n° 23/00535	Oui	Supérette alimentaire et vente de tous produits généralement vendus dans ce type de commerce	9.584 € (au réel)	Charges transférées au locataire et travaux de mise en conformité
TJ Paris, 20 mai 2026, n° 25/02237	Oui	Activité d'entreprise générale de bâtiment	Abattement global de 10%	Charges exorbitantes telles que la taxe foncière, prime d'assurance, et travaux de mise en conformité.
CA Aix-en-Provence, 3 sept. 2026, n° 22/06090	Oui	Vente de tous articles concernant l'équipement de la personne notamment chaussures et ou vêtements, prêt à porter, maroquinerie, accessoires.	22.187,61 € (au réel)	Transfert de la taxe foncière au locataire, ce qui constitue un facteur de diminution de la valeur locative. Peu importe qu'il s'agisse d'une clause habituelle dans les zones et centres commerciaux.
CA Bordeaux, 3 déc. 2025, n° 24/00830	Oui	Restauration	3.397 € (au réel)	Transfert de la taxe foncière au preneur sans contrepartie, considéré comme une charge exorbitante.
CA Aix-en-Provence, 4 sep. 2025, n° 21/10862	Oui	Agence bancaire	3.304 € (au réel)	Transfert de la taxe foncière au preneur, considéré comme une clause exorbitante.
TJ Tours, 27 nov. 2025, n° 21/05237	Oui	Pharmacie	4.077 € (au réel)	L'impôt foncier mis à la charge du preneur constitue une charge exorbitante de droit commun.
TJ Paris, 7 janv. 2026, n° 21/13983	Oui	Agence bancaire	5.722 € (au réel)	Les taxes à la charge du preneur sont considérées comme exorbitantes du droit commun.
CA Amiens, 6 févr. 2025, n° 23/01330	Non	Restauration, traiteur, vente à emporter		Centre commercial, la Cour a refusé tout abattement à ce titre en raison de l'usage.
TJ Nanterre, 11 févr. 2026, n° 23/04620	Oui	Usage d'hôtel et de restauration	1.897 € (au réel)	Déduction malgré le fait que l'immeuble entier est loué pour l'activité
TJ Tours, 13 mars 2025, n° 20/02186	Oui	Garagiste	6.205 € (au réel)	La taxe foncière est à la charge du preneur, justifiant la minoration de la valeur locative, déduction faite de la taxe sur les ordures ménagères.
TJ Lorient, 4 mai 2026, n° 25/00005	Oui	Activité de bar-glacier-crêperie-snack	Diminution de la valeur locative sans précision – méthode du taux d'effort	Prise en charge de la taxe foncière par le preneur.

CENTRES COMMERCIAUX
ET RETRAITEMENT DES REFERENCES DE VL ? :

Position antérieure de la Cour de cassation : Sanction de la Cour d'appel qui n'avait pas recherché si, dans les baux retenus à titre de référence, la taxe foncière n'était pas également supportée par les locataires (Cass 3° civ., 20 déc. 2018, n° 17-27.654).

- CA Nîmes, 24 oct. 2025, n° 23/02744 : L'ensemble des stipulations exorbitantes du droit commun justifie que la valeur locative soit minorée de 12%, **quand bien même il est d'usage de pratiquer ces transferts de charge dans les centres commerciaux**.

- TJ Nanterre, 15 sept. 2025, n° 24/09993 : Le fait que **le transfert d'une telle charge soit prévu dans la plupart des baux d'investisseurs signés** dans les centres commerciaux **est indifférent** dès lors que le bailleur est bien le redevable légal de ladite taxe et qu'il ne démontre pas qu'en contrepartie de ce transfert il aurait concédé une diminution du loyer initial à la locataire.

- CA Lyon, 12 févr. 2026, n° 22/06594 : Le contrat de bail en question prévoit que le preneur supportera l'ensemble des réparations nécessaires, en ce incluses les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, et qu'il acquittera l'impôt foncier et l'ensemble des taxes relatives au local. **Il s'agit de sujétions dérogatoires aux prescriptions du code civil, mais habituelles en matière de baux applicables aux emplacements en centre commercial**. En outre, le transfert des grosses réparations sur la tête du preneur se trouve neutralisé par l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et de son décret d'application,

C- TEOM

Selon une jurisprudence constante le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut intervenir qu'en vertu d'une stipulation expresse, même si la taxe correspond à un service rendu (Cass. 3e civ., 12 juin 2012, n° 11-17.114 ; Cass. 3e civ., 13 sept. 2018, n° 17-22.498 ; Cass. 3e civ., 16 mai 2024, n° 22-19.830).

Or, le fait que cette taxe (comme l'ensemble des charges et taxes !) ne puisse être imputée au locataire qu'en vertu d'une clause expresse ne justifie pas pour autant qu'il s'agisse d'un transfert d'une obligation « *au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages* » (article R. 145-8 du Code de commerce).

En matière de taxes, le caractère exorbitant n'a été retenue par la haute juridiction que pour la taxe foncière, puisque son transfert est effectivement « exorbitant » s'agissant d'une taxe sur le foncier, et non d'un service bénéficiant au locataire.

Ainsi : CA Aix-en-Prov., 3 sept. 2026, n° 22/06090 : La TEOM ne doit pas être prise en considération dans la détermination de la réduction de la valeur locative.

Mais : TJ Paris, 7 janv. 2026, n° 21/13983 : La stipulation mettant en l'espèce la TEOM à la charge du preneur est exorbitante du droit commun et constitue un facteur de diminution de la valeur locative en application de l'article R. 145-8 (donc déduction de la taxe foncière et de la TEOM).

D- DIVERS

Assurance bailleur : Déduction au coût réel (TJ Paris, 20 mars 2026, n° 20/00647).

Ravalement : Compte tenu de la modification découlant de l'application de la loi dite Pinel, l'abattement sera fixé à 2 % (TJ Paris, 27 août 2026, n° 23/00248)

Etc.

II- RETRAITEMENTS DE LA VALEUR LOCATIVE

E- MISES EN CONFORMITE

Décisions	Destination du bail	Loyer ou IO	Taux d'abattement de la valeur locative	Travaux de mise en conformité à la charge du preneur
TJ Paris, 20 mai 2026, n° 25/02237	Activité d'entreprise générale de bâtiment, tout corps d'état, et de dépannage à domicile en tout genre.	IO	10 %	Oui
TJ Paris, 9 avr. 2026, n° 22/07573	Exploitation d'une activité de distribution, vente, achat, location et projection de tous films, de vente de confiseries, crèmes glacées, boissons, ainsi que de publicité sur écran, vente de tous objets se rapportant au cinéma, d'exploitation d'un bar restaurant annexe, sous réserve de disposer des licences adéquates.	IO	10 %	Mise en conformité et vétusté ne relevant pas de l'article 606 du Code civil
CA Rouen, 9 avr. 2026, n° 23/03124	Un ensemble immobilier à usage commercial comprenant une station-service, un bureau d'accueil, un vestiaire, et un logement de gardien.	Loyer renouvelé	5 %	Tous les travaux nécessaires à son activité, y compris ceux prescrits par l'autorité administrative, une station-service est un site classé qui doit respecter des normes « incendie » et de sécurité particulièrement strictes et onéreuses ;
TJ Paris, 20 mars 2026, n° 20/00647	Activité de représentation de pièces et d'œuvres, location pour la présentation de spectacles, séances d'enregistrement	Loyer renouvelé.	5 %	Non, mais abattement en raison de l'état vétuste des locaux
CA Paris, 5 févr. 2026, n° 23/16884	supérette alimentaire et/ou non alimentaire, petite restauration sans cuisson sur place ou à emporter, sandwicherie	Loyer renouvelé.	6.4 %	Oui
TJ Paris, 10 sept. 2026, n° 23/08259	Locaux à usage exclusif de bureaux	Loyer renouvelé	Refus ce texte (R.145-8) n'a pas vocation à s'appliquer en matière d'estimation de la valeur locative de bureaux, régie par les articles L.145-36 et R.145-11 du code de commerce, lesquels ne le visent pas, contrairement à l'article L.145-33 du même code.	Oui
CA Paris, 12 févr. 2026, n° 22/15564	vente de produits d'ameublement, de décoration, agencement et aménagement ainsi que de produits de beauté, de soins, et de service de décorations, agencement, architecture d'intérieur	Loyer renouvelé	3%	Oui, transfert de la charge des travaux prescrits par l'administration, comme celui de la mise aux normes des locaux et des travaux relatifs à la vétusté

II- RETRAITEMENTS DE LA VALEUR LOCATIVE

F- TRAVAUX ET ACCESSION FIN DE JOUISSANCE

PRINCIPE : Lorsque le bail comporte une clause d'accession « en fin de jouissance » ou « à la sortie des lieux », l'accession joue seulement lors du départ du locataire. L'ensemble des travaux réalisés ne peut donc être valorisé dans l'appréciation de la **valeur locative**, qui doit être estimée **en faisant abstraction de tous les travaux, ce qui implique un abattement** de la valeur locative selon une jurisprudence traditionnelle (Cass. 3e civ., 21 mars 2001, n° 99-16.640 ; Cass. 3e civ., 27 mai 2003, n° 02-11.666 ; Cass. 3e civ., 18 juin 2013, n° 12-22.226).

En présence d'une clause ambiguë, stipulant que les améliorations et constructions resteront la propriété du bailleur en fin de bail « **à moins que ce dernier ne demande la remise des locaux dans leur état d'origine** », la jurisprudence a considéré que le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux en leur état primitif, **l'accession ne pouvait jouer qu'au départ du locataire** (Cass. 3e civ., 17 sept. 2020, n° 19-21.713 ; Cass. 3e civ., 17 nov. 2021, n° 20-16.802

Dans la pratique, un abattement de l'ordre de 5 à 20 % (plus dans des cas exceptionnels) est retenu fonction de l'importance et du coût des travaux…

Mais quid de la PREUVE DES TRAVAUX ET DE L'INCIDENCE SUR LA VL :

CA Paris, 3 sept. 2026, n° 22/06693 : Le locataire ne démontre pas que les travaux et installations qu'il a effectués auraient eu une incidence dans l'appréciation de la valeur locative ni ne quantifie cette incidence. Le bail avait autorisé le locataire à effectuer des « travaux de 1er aménagement » lourds avec une franchise, en contrepartie, de 17 mois de loyer.

« *Commettant une erreur manifeste, reprise par le jugement déféré, l'expert prend pour base de calcul le montant de la participation de la bailleresse aux travaux pour calculer la minoration de la valeur locative du fait des travaux n'ayant pas fait accession, qu'il fixe à 52 euros du mètre carré.* ***Or ce n'est pas cette prise en charge financière par la bailleresse qui justifie une minoration du loyer ou qui donne les éléments pour la quantifier***. »

CA Aix-en-Prov., 3 sept. 2026, n° 22/06090 : Le preneur ne démontre pas que ses travaux ont augmenté la valeur locative et qu'il faudrait la corriger par un coefficient de minoration.

TJ Paris, 27 août 2026, n° 23/00248 : Faute pour la locataire de **démontrer qu'elle a effectivement engagé des coûts afin de procéder à des aménagements**, il n'est pas justifié d'appliquer un abattement.

G- RETRAITEMENT VL ET MAJORATIONS

Le principe : Une clause qui accorde au locataire un avantage non habituellement consenti justifie une majoration (CA Paris, 9 nov. 2023, n° 20/13606).

Exclusivité : L'interdiction pour le bailleur de louer pour un commerce qui pourrait faire concurrence (+2%, CA Versailles, 19 nov. 2025, n° 23/07391)

Clause tous commerces : Majoration de 10 % (CA Aix-en-Prov., 30 janv. 2025, n° 21/02861 ; TJ La Rochelle, 5 mai 2026, n° 23/00626) ; pour une clause de destination large et étendue (toutes activités se rattachant à son objet social et produits d'assurance pour BNP), majoration de 5% (CA Versailles, 19 mars 2025, n° 23/00893).

Libre cession du bail : Avec une clause tous commerces (mais BNP) +15% (TJ Créteil, 14 janv. 2025, n° 22/00015). Libre cession ou sous-location à une société du groupe et destination élargie (ZARA) +5% (TJ Nantes, 27 janv. 2025, n° 21/01300).

Libre sous-location : Majoration de 3 % (TJ Paris, 18 mai 2026, n° 23/09039) ou de 5 % (TJ Paris, 20 mars 2026, n° 20/00647).

Droit de liaison/communication : La communication avec les locaux adjacents a été réalisée sur les **trois niveaux** des locaux et s'avère avantageuse pour l'exercice de l'activité de la locataire puisqu'elle permet une extension de la zone de vente du rez-de-chaussée et une meilleure fonctionnalité des locaux, +10% (TJ Paris, 27 juin 2025, n° 22/04733). Sinon +5% (CA Paris, 3 juill. 2025, n° 22/01806).

Etc.

III- PONDERATION – REFERENCES DE VALEUR LOCATIVE

A- PONDERATION

CA Aix-en-Provence, 3 sept. 2026, n°22/06090 : La Cour de cassation rappelle qu'une cour d'appel ne peut pas se déterminer sans rechercher comme elle y était invitée, si l'affectation à la vente d'une surface moindre, que celle autorisée par le bail pour cette activité, ne résulte pas d'un choix de gestion du locataire inopposable au bailleur (surface affectée en réserve).

Pour la Cour d'appel, Il existait bien **une commune intention des parties de contractualiser la configuration des lieux** telle que ressortant du plan annexé bail.

L'affectation à la vente d'une surface moindre, que celle autorisée par le bail pour cette activité, résulte donc d'un choix de gestion du locataire inopposable au bailleur.

La cour retient la surface pondérée des locaux réintégrant la surface litigieuse dans la zone de vente

B- ELEMENTS DE REFERENCE

CA Lyon, 12 févr. 2026, n° 22/06594 : En application de l'article R.145-7 , la prise en compte des prix pratiqués dans le voisinage s'opère par référence à des locaux « équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R.145-3 à R.145-6 ».

Ces dispositions **ne postulent pas une stricte identité de destination des locaux de référence**, mais commandent **à tout le moins de s'assurer que ces locaux présentent une destination équivalente à celle du local considéré**, au regard notamment :

- **de la clientèle attirée,**
- **de la valeur,**
- **et de la nature des articles distribués et des taux de marge et de profit dégagés**.

La preuve n'est pas rapportée de ce que la vente de cosmétiques et de parfums pratiquée par la société [Q] dégagerait des marges comparables au commerce d'équipement à la personne et de prêt-à-porter, qui permettrait de la qualifier d'activité équivalente au sens de l'article R.145-7.

III- PONDERATION – REFERENCES DE VALEUR LOCATIVE

Décisions	Critères de pondération appliqués ?
CA Aix-en-Provence, 8 janv. 2026, n° 21/18391	La décision du preneur de ne pas exploiter la surface de la pièce et de la neutraliser en un patio non accessible à la clientèle constitue un choix de gestion unilatéral de sa part qui n'est pas opposable aux bailleurs.
CA Versailles, 4 juin 2025, n° 23/01896	Critères de pondération : coefficient 1 pour la zone de vente principale, coefficient 0,60 pour la zone de vente secondaire, et coefficient 0,25 pour les annexes.
TJ Paris, 1er juin 2026, n° 23/13498	Application d'un coefficient de pondération de 0,15, et non de 0,40 comme retenu par l'expert judiciaire, à la mezzanine ne constituant pas une zone de vente accessible à la clientèle.
CA Nîmes, 24 oct. 2025, n° 23/02744	Si le juge des loyers commerciaux s'est référé à la charte de l'expertise immobilière 2017 pour indiquer qu'elle ne prévoit aucune pondération pour les surfaces en rez-de-chaussée, ce qui est le cas, l'extrait de la charte de l'expertise immobilière 2012 retient également l'absence de pondération pour un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un centre commercial. Cette charte n'a qu'une valeur indicative mais elle est utilisée comme référence par tous les experts immobiliers et la cour ne voit aucune raison de faire abstraction des renseignements donnés par la Charte.
CA Paris, 28 mars 2024, n° 21/04812	Critères de pondération basés sur la profondeur de la zone de vente, attractivité commerciale, et coefficients de pondération appliqués (1 pour la première zone de vente, 0,90 pour la seconde zone)
CA Grenoble, 5 juin 2025, n° 23/04125	Les critères de pondération incluent des coefficients appliqués aux surfaces de vente, bureaux, locaux sociaux, et chambres froides, avec des pondérations spécifiques (1 pour la surface de vente, 0,40 pour les bureaux, 0,20 pour les chambres froides).
CA Paris, 26 févr. 2026, n° 23/06212	Il est inopérant de soutenir que le premier juge aurait dû suivre les préconisations de l'expert en ce qu'il a englobé la surface dédiée à l'habitation dans sa pondération, au motif que l'addendum de la Charte de l'expertise 2015 prévoit que quand un local à usage d'habitation n'est pas accessible par les parties communes, mais uniquement par le local commercial, il convient d'appliquer la pondération boutique pour le tout
CA Paris, 22 mai 2025, n° 23/16713	La pondération des surfaces prévue dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière s'applique aux locaux commerciaux en nature de boutique et non aux locaux à usage d'habitation,
CA Aix-en-Provence, 9 avr. 2026, n° 25/01524	Coefficient de pondération de 1 pour la terrasse : la charte n'évoque pas expressément les coefficients de pondération applicables aux locaux à usage de restaurant, et ses recommandations doivent être adaptées par l'expert en fonction des caractéristiques spécifiques du local. il ne résulte pas de la grille de pondération des boutiques de centre-ville, extraite de la charte de l'expertise en évaluation immobilière, une exclusion de l'application du coefficient 1 pour une surface non 'bâtie'. Il ressort des constatations de l'expert et des photographies versées aux débats que bien que possiblement démontable, la structure, composée d'une ossature métallique fixée à un plancher en bois, comportant un toit rétractable et des baies en plexiglass coulissant sur des rails, présente un caractère de permanence, qu'elle permet d'adapter le confort de la clientèle à la météo en toutes saisons, qu'elle est exploitée toute l'année et constitue l'unique salle recevant la clientèle assise, qu'elle présente en outre une grande visibilité. En considération de ces éléments, le coefficient de 1 retenu par l'expert, corroboré par un tableau extrait de la revue Actualité juridique de droit immobilier, proposant un tel coefficient pour les terrasses de restaurant fermées et couvertes utilisables toute l'année, est justifié et sera retenu.
CA Aix-en-Provence, 4 sept. 2025, n° 21/10862	L'expert judiciaire a refusé de faire application de la charte de l'expertise et n'a appliqué aucun coefficient de pondération sauf pour le sous-sol et les sanitaires. La Cour considère que pour les bureaux-boutiques et l'agence bancaire litigieuse, il est d'usage d'appliquer la même pondération que celle des boutiques de sorte que le rapport d'expertise judiciaire, qui a écarté lesdits coefficients de pondération et qui retient uniquement un coefficient de 1 (sauf pour les toilettes et le sous-sol), ne peut être retenu sur ce point.
CA Reims, 28 avr. 2026, n° 25/00712	Coefficient de pondération de 0,8 pour la salle 2 en raison de son manque de luminosité et d'accessibilité.

A- VALEUR MARCHANDE : CA HT OU TTC ?

La valeur marchande doit être déterminée selon les usages de la profession mais en ayant recours à la méthode des barèmes, ceci implique-t-il que l'on prenne en considération un chiffre d'affaires moyen HT ou TTC ?

Cass. 3e civ., 5 févr. 2014, n° 13-10.174 : Ne donne pas de base légale à sa décision, la cour d'appel qui retient que l'indemnité réparant un préjudice, seul le montant hors taxe sur la valeur ajoutée du chiffre d'affaires doit être pris en considération, **sans rechercher quelles étaient les modalités d'évaluation des fonds de commerce en vue d'une transaction en usage dans la profession.**

Dorénavant, la position dominante exclut la TVA dans l'évaluation du fonds à l'instar des publications officielles (www.bodacc.fr) (Voir not. : P. FAVRE-REGUILLON, « *Du bon emploi des barèmes d'évaluation des fonds de commerce* », GPL 8 juill. 2025, p. 45).

Mais la jurisprudence choisit de retenir le chiffre d'affaires moyen, parfois avec TVA, le plus souvent sans TVA. Certaines décisions excluent la TVA au motif qu'il s'agit d'une taxe avancée à l'Administration par le commerçant et non pas d'une recette. D'autres font référence aux « usages de la profession ».

IV-INDEMNITE D'EVICTION

Référence	Activité exercée	CA HT ou TTC	Motivation
CA Paris, 26 juin 2025, n°23/14207	COIFFURE	HT	Les « usages les plus récents de la profession » conduisaient à appliquer un pourcentage du chiffre d'affaires HT.
CA Aix-en-Provence, 11 déc, 2025, n°21/17205	BAZAR	TTC	L'expert a retenu un chiffre d'affaires moyen exprimé en TTC et s'est appuyé sur des barèmes professionnels exprimés en pourcentage du chiffre d'affaires TTC.
CA Montpellier, 1er juillet 2025, n° 18/03665 et 18/03670	RESIDENCE DE TOURISME	HT	La cour indique qu'il convient de retenir « un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxe annuel moyen sur 2 à 5 ans ».
CA Aix-en-Provence, 24 avril 2025, n° 21/06087	VENTE ET FABRICATION DE PRODUITS ALIMENTAIRES	TTC	L'expert a retenu un chiffre d'affaires moyen annuel TTC et la cour a calculé l'indemnité principale sur cette base actualisée.
CA Poitiers, 25 février 2025, n° 24/01833	HOTEL	TTC	Pour un fonds hôtelier, la cour valide une méthode reposant sur une fourchette de 0,8 à 4 fois le chiffre d'affaires TTC et retient un coefficient de 2,5.
CA Paris, 16 janvier 2025, n° 21/15099	CAFE BAR RESTAURANT	HT	La cour relève que les coefficients avaient été déterminés en considération du fait que les montants étaient pris en compte HT.
CA Chambéry, 9 juin 2026, n° 23/01133	RESIDENCE DE TOURISME	HT	La cour rappelle qu'il ne peut être déduit du caractère indemnitaire de l'éviction que le seul chiffre d'affaires HT doit nécessairement être retenu.

B- VALEUR MARCHANDE : Méthode par le CA et/ou l'EBE ?

Il est acquis que l'évaluation de la valeur d'un fonds de commerce peut se réaliser par le recoupement ou la combinaison de plusieurs méthodes, notamment celle du chiffre d'affaires et de la capacité bénéficiaire du fonds. En l'espèce, **dès lors que l'expert indique que les deux méthodes sont cohérentes, aucun élément ne justifie la remise en cause de la méthode de la valeur médiane qu'il a adoptée** (TJ Paris, 25 mars 2026, n° 20/09226).

La méthode par la rentabilité peut effectivement servir de méthode de recoupement de l'approche fondée sur le chiffre d'affaires; **en l'espèce les deux approches ne semblent pas manquer de cohérence** (TJ Paris 16 oct. 2025, n° 19/02455).

Lorsque le recoupement de ces deux méthodes aboutit à des évaluations cohérentes du fonds, **si le fonds présente une bonne rentabilité restée constante** malgré la procédure d'éviction, **cela justifie de privilégier l'évaluation par la méthode du résultat** (CA Paris, 26 févr. 2026, n° 23/06212).

Le **rapprochement** de la méthode par la rentabilité et la méthode dite corporative telle qu'effectuée par l'expert, constitue une méthode de recoupement destinée à obtenir une **valorisation plus équilibrée** et à éviter que la valeur du fonds ne dépende exclusivement des données comptables et des choix de gestion du preneur en place.

Ainsi, en l'absence d'élément démontrant que la méthode retenue par l'expert serait inadaptée aux caractéristiques du fonds ou contraire aux usages de la profession, **il n'y a pas lieu d'écarter l'une des deux approches au profit de la seule méthode de l'EBE** (TJ Nantes, 27 août 2026, n° 20/04009).

Incidence de la rentabilité dans le % du CA :

Prise en compte de résultats peu satisfaisants et d'une rentabilité qui serait affectée par l'augmentation du loyer à la valeur locative : 300 % du CA pour un hôtel (TJ Paris, 9 juill. 2026, n° 24/08025).

« Assez bon niveau de rentabilité du fonds » et valeur élevée du droit au bail, pris en compte dans le choix du % de l'IE : 110 % pour une sandwicherie, salon de thé (TJ Paris, 27 mars 2025, n° 20/08100).

IV-INDEMNITE D'EVICTION

Décision	Activité	Indemnité d'éviction calculée par méthode du chiffre d'affaires ?	Recoupement avec la rentabilité	Motivation
TJ Paris, 25 mars 2026, n° 20/09226	Commerce des fleurs naturelles, et artificielles et décoration florale	Oui	Oui	Méthode utilisée repose sur un pourcentage du chiffre d'affaires HT de 90%, justifié par la spécificité de l'activité de fleuriste traditionnel et la faible possibilité de transfert du fonds sans perte significative de clientèle. Recoupement avec l'EBE retraité et coefficient 5.
CA Paris, 26 février 2026, n° 23/06212	Café, bar, brasserie	Oui	Oui	La cour a utilisé deux méthodes : la méthode du chiffre d'affaires : 135% à la moyenne des chiffres d'affaires HT des trois dernières années, et la méthode de la rentabilité, qui applique un coefficient de 6 à l'excédent brut d'exploitation (EBE) des mêmes années. La cour a décidé de privilégier la méthode de la rentabilité, tenant compte de la bonne rentabilité du fonds malgré son emplacement sur une artère secondaire.
TJ Paris, 29 janvier 2026, n° 23/02670	Bureau de change	Oui	Non	Méthode par le chiffre d'affaires moyen sans recoupement car faible rentabilité.
TJ Paris, 27 mars 2025, n° 20/08100	Restauration rapide, sandwicherie, salon de thé	Oui	Non	Méthode par le chiffre d'affaires moyen HT. Un coefficient de 110% a été appliqué à la moyenne du chiffre d'affaires pour tenir compte de l'emplacement exceptionnel et du bon niveau de rentabilité.
TJ Paris, 9 juillet 2026, n° 24/08025	HOTEL	Oui	Non	Méthode sur le chiffre d'affaires moyen des dernières années, appliquant un coefficient de 300 % pour estimer la valeur locative.
TJ Nantes, 27 août 2026, n° 20/04009	Confiserie-Chocolaterie et toutes ventes s'y rapportant	Oui	Oui	La méthode utilisée combine la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée par le chiffre d'affaires et la rentabilité, afin d'obtenir une évaluation équilibrée.
TJ Bordeaux, 2 octobre 2025, n° 17/10319	Boulangerie industrielle et activités connexes (sandwicherie)	Oui	Non	Valeur, déterminée selon le chiffre d'affaires du locataire gérant dont il doit être tenu compte, non de la redevance versée au titre de la location-gérance, qui n'est pas révélatrice de la valeur du fonds de commerce. Méthode de recoupement par l'EBE proposée par l'expert, mais le tribunal a décidé de ne pas appliquer cette méthode, considérant qu'elle n'était pas habituellement utilisée pour valoriser un fonds de commerce.

IV-INDEMNITE D'EVICTION

TJ Paris, 16 octobre 2025, n° 19/02455	Activité de fleuriste et accessoires afférents	Oui	Non	La méthode par la rentabilité peut effectivement servir de méthode de recoupement de l'approche fondée sur le chiffre d'affaires; en l'espèce les deux approches ne semblent pas manquer de cohérence Le tribunal retient cependant que le CA, soit 60 % du chiffre d'affaires moyen TTC.
TJ Paris, 16 janvier 2025, n° 21/11758	Hôtel de tourisme	Oui	Non	Hotel non classé et méthode par le chiffre d'affaires moyen, soit 300 % tenant compte de la faible rentabilité et des caractéristiques de l'établissement.
TJ Paris, 19 juin 2025, n° 18/10896	Restauration	Oui	Non	Méthode par le CA. L'expert ne pouvait procéder à un retraitement fiable de l'EBE. Valeur : 80 % du CA HT
TJ Paris, 9 avril 2026, n° 22/07573	Exploitation d'un cinéma	Oui	Non	L'expert a évalué le fonds en utilisant la méthode CA recoupée par l'EBE Le tribunal retient 130% du CA moyen, tenant compte de la stabilité des revenus et des caractéristiques de l'emplacement.
CA Paris, 11 juin 2026, n° 22/17576	Restaurant-café-bar	Oui	Oui	Examen distinct d'une méthode EBE et d'une méthode chiffre d'affaires. L'arrêt détaille une valorisation EBE de 2 370 384 € et examine ensuite la méthode CA. Elle fixe à 2 410 300 € sans que ce montant ne corresponde exactement à la moyenne.
CA Bordeaux, 17 juin 2025, n° 23/00812	Commerce de détail	Oui	Oui	Moyenne arithmétique entre la méthode du chiffre d'affaires et la méthode de la rentabilité fondée sur l'EBE
CA Paris, 26 juin 2025, n° 23/14207	Salon de coiffure	Oui	Non	L'expert avait examiné les deux méthodes, CA et EBE. La cour retient toutefois le résultat issu de la méthode du chiffre d'affaires HT, plus conforme aux usages de la profession.

V- INDEMNITE D'OCCUPATION

A- ABATTEMENT DE PRECARITE

Cette indemnité doit correspondre à la valeur locative dans des conditions exclusives de tout plafonnement (Cass. 3e civ., 17 juin 2021, n° 20-15.296 ; Cass. 3e civ., 15 juin 2023, n° 22-13.376) et sans référence au loyer pouvant découler de l'indexation du bail échu (Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n° 22-11.657). Cette règle reçoit application même si le loyer du bail échu est à structure binaire (Cass. 3e civ., 3 oct. 2007, n° 06-17.766).

Cette valeur locative doit être fixée selon les critères de l'article L. 145-33 Code de commerce (Cass. 3e civ., 5 sept. 2012, n° 11-19.200 ; Cass. 3e civ., 17 juin 2021, n° 20-15.296).

Il incombe donc aux juges de rechercher la valeur locative des lieux loués, et ils ne peuvent fixer l'indemnité d'occupation en s'abstenant d'ordonner une mesure d'expertise sollicitée (Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n° 22-11.657).

Cependant, les règles de détermination de l'indemnité d'occupation ne sont pas d'ordre public puisque cette indemnité « *doit correspondre, à défaut de convention contraire, à la valeur locative* » (Cass. 3e civ., 13 déc. 2018, n° 17-28.055).

* * *

On tient compte de la précarité qui découle de l'impossibilité pour le preneur évincé de réaliser des investissements du fait de l'éviction, de céder son fonds dans des conditions avantageuses, ou même d'approvisionner normalement son exploitation, etc.

La Cour de cassation a admis que cet abattement résultait d'un usage (Cass. 3e civ., 18 janv. 2011, n° 09-17.007). Indépendamment de l'abattement de précarité d'usage ou primaire qui s'élèverait à tout le moins à 10 % de la valeur locative, les juges retiennent souvent un abattement de précarité complémentaire et variable en fonction de la preuve des perturbations apportées à l'activité du locataire évincé.

V- INDEMNITE D'OCCUPATION

Référence	Activité exercée	abattement précarité	Motivation
CA Paris, 16 janvier 2025, n°21/15099	Café, brasserie, restaurant "triangle d'or"	15%	Durée de la situation précaire empêchant la réalisation d'investissements notamment durant la période de fermeture sanitaire, ni céder son fonds alors que la commercialité du quartier est en transformation
CA Paris, 13 février 2025, n°21/19458	locaux à usage de bureaux	10%	IO due à compter du 1er avril 2019 mais la Cour considère que rien ne permet de déroger à l'abattement usuel
CA Amiens, 20 novembre 2025, n°24/00670	location touristique	0%	La cour estime que le locataire n'apporte aucun élément probant démontrant une perte de valeur du bien et que les circonstances de l'espèce ne justifient pas l'application d'un taux d'abattement de précarité.
CA Paris, 5 février 2026, n°18/00027	Stockage d'œuvres d'art, ateliers, bureaux et parking de véhicules	0%	Le locataire a quintuplé son chiffre d'affaires sur les années postérieures à la délivrance du congé, peu important que cette croissance ait résulté d'une augmentation de son activité à l'étranger, de sorte que la précarité n'est pas caractérisée.
CA Caen, 19 février 2026, n° 24/02422	antiquaire, vente de tableaux anciens (Honfleur)	20%	Incertitude au cours d'une durée de 2 ans et impossibilité pour le locataire de s'investir dans son activité commerciale
CA Aix-en-Provence, 4 juin 2026, n° 22/05757	hôtel	10%	La cour évoque la possibilité d'un taux pouvant atteindre 30 % lorsque la procédure est particulièrement longue, mais elle ne retient finalement que le taux usuel de 10 % dans l'espèce jugée.
CA Chambéry, 9 juin 2026, n° 23/01133	résidence de tourisme, bon standing équivalent 4*	15%	Longueur de la procédure et de la situation de précarité (2017 à 2026)
CA de Paris, 11 juin 2026, n°22/17576	bar-restaurant	20%	La cour refuse l'abattement de 40 % demandé par la locataire mais confirme une minoration de 20 %, jugée suffisante au regard du temps écoulé entre la date d'effet du congé (2008) et le moment de l'éviction.
CA Paris, 3 septembre 2026, n° 23/10598	fabrication et commercialisation de produits pour le "mieux-être"	10%	La seule circonstance que le CA de la locataire ait connu une évolution positive ne suffit pas à écarter le préjudice de précarité
CA Paris, 26 février 2026, n° 23/06212	Café, bar	20%	Durée de plus de 7 ans et une partie des surfaces est destinée au logement familial, justifiant une augmentation. Cette précarité tant commerciale que résidentielle justifie d'appliquer un abattement de 20%.

V- INDEMNITE D'OCCUPATION

A- ACTUALISATION DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION

Le locataire qui exerce son droit au maintien dans les lieux est alors redevable, envers le bailleur, d'une indemnité d'occupation qui se substituera au loyer contractuel. Cette indemnité, fixée à la valeur locative selon les critères du Code de commerce, est susceptible d'être ajustée durant la période de maintien dans les lieux. Plusieurs mécanismes peuvent être retenus, mais **on peut légitimement s'interroger sur l'actualisation de l'indemnité au regard de la durée des procédures d'éviction et de l'évolution des valeurs locatives et des indices durant cette période** (Voir not. : « *L'actualisation de l'indemnité d'occupation due par le locataire évincé* », GPL 18 nov. 2025, p.33).

Il arrive fréquemment qu'un jugement intervienne plus de cinq ans après la date du refus de renouvellement, et parfois même jusqu'à neuf ans en cas d'exercice du droit d'option du bailleur.

Il incombe au juge de rechercher la valeur locative et de fixer souverainement l'indemnité d'occupation, et l'article L. 145-28 précise bien que cette indemnité est alors fixée compte tenu « *de tous éléments d'appréciation* ».

Contrairement au loyer dont la valeur locative doit s'apprécier à la date du renouvellement ou de la révision, en excluant la prise en compte de tous éléments d'appréciation postérieurs (Cass. 3e civ., 9 mars 2022, n° 20-19.188), **l'appréciation judiciaire de l'indemnité d'occupation** n'intervient pas uniquement à la date d'effet du refus de renouvellement mais **pour toute la période d'occupation jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction**.

Dès lors, faut-il actualiser l'IO et comment ?

V- INDEMNITE D'OCCUPATION

Référence	Activité exercée	indexation IO	Motivation
CA Paris, 13 février 2025, n°21/19458	locaux à usage de bureaux	oui	Admet indexation de l'IO selon ILAT bien que non prévu par le bail
CA Paris, 26 septembre 2025, n°25/00073	mixte boutique et habitation	non	La cour refuse l'application de l'indexation prévue au bail à l'indemnité d'occupation statutaire. Elle juge que celle-ci doit correspondre à la valeur locative déterminée selon l'article L. 145-33 du code de commerce, « au rang desquels ne figure pas l'indexation ». Le bailleur ne pouvait donc réclamer une indemnité d'occupation révisée comme un loyer.
CA Amiens, 20 novembre 2025, n°24/00670	location touristique	oui	La cour confirme une indemnité d'occupation calculée sur la base du « loyer indexé » jusqu'à la libération des lieux.
CA Paris, 8 janvier 2026, n° 22/00794	entrepôt/bureaux	oui	La cour admet l'application de la clause d'indexation du bail aux indemnités d'occupation lorsque les baux prévoient expressément une indexation annuelle sur l'indice du coût de la construction.
CA Paris, 5 février 2026, n° 18/00027	stockage d'oeuvres d'art, ateliers, bureaux et parking	oui	La cour applique la clause d'indexation du bail à l'indemnité d'occupation
CA Rouen, 28 mai 2026, n°25/00911	centre commercial	oui	IO de droit commun : Dans le contexte particulier d'un bail à construction ayant entraîné la fin du bail commercial, la cour admet une indexation de l'indemnité d'occupation jusqu'à la restitution des lieux. Elle retient que cette indemnité présente une nature « mixte, indemnitaire et compensatoire » et que l'indexation est conforme à la valeur équitable de la jouissance.
CA Paris, 9 juillet 2026, n° 23/03002	cinéma	oui	La cour admet une indexation judiciaire, bien que la clause d'indexation du bail ne vise pas expressément l'indemnité d'occupation. Elle justifie cette solution par la durée anormalement longue de la procédure et l'impossibilité pour le bailleur d'obtenir une révision depuis la date d'effet du congé. La cour précise toutefois que l'indexation « ne doit pas conduire » à dépasser la valeur locative.
CA Paris, 3 septembre 2026, n° 23/10598	fabrication et commercialisation de produits pour le "mieux-être"	non	La cour refuse l'indexation de l'indemnité d'occupation malgré la demande du bailleur. Elle confirme une indemnité fondée sur la valeur locative de renouvellement, avec abattement de précarité de 10 %,

V- INDEMNITE D'OCCUPATION

Compte tenu de la durée des procédures mais aussi parfois des expertises judiciaires, la détermination de l'indemnité année par année peut paraître parfaitement justifiée puisqu'elle permet alors une recherche systématique et successive de la valeur locative durant la période considérée.

Il appartient dès lors au tribunal de donner mission à l'expert d'apprécier l'indemnité d'occupation à la date d'effet du refus de renouvellement, mais également à des périodes déterminées, et ce jusqu'à la date du dépôt du rapport d'expertise (CA Grenoble, 15 mai 2025, n° 23/03515).

Dans une période de fluctuation des valeurs locatives et de forte augmentation des indices, cette démarche permet de retenir des valeurs locatives à dire d'expert pour une période déterminée. **Une actualisation des missions données aux experts semble donc parfaitement justifiée.**

=> Il faut tenir compte de l'impératif d'une fixation à la valeur locative durant toute la période de maintien dans les lieux. L'actualisation ou l'indexation de l'IO « ne doit pas conduire » à dépasser la valeur locative (CA Paris, 9 juillet 2026, n° 23/03002**).**

Lorsque le juge ne dispose pas d'éléments d'information lui permettant d'apprécier l'indemnité d'occupation à la valeur locative durant toute la période de maintien du preneur dans les lieux, **il doit alors logiquement s'abstenir de toute actualisation**, sauf au bailleur à démontrer que les dates d'actualisation retenues maintiennent l'indemnité d'occupation à un montant correspondant au mieux à la valeur locative.

* * *