

Anne Angiboust & Marie-Alice Pain  
experts immobiliers près la cour d'appel de Paris

**Revue de jurisprudence**  
**25 septembre 2025**

I.	Valeur locative .....	2
	Surfaces des locaux, bureau-boutique et références .....	2
	Destination, monovalence et karting .....	3
	Récapitulatif de 93 jugements du TJ Paris Loyers commerciaux rendus en 2024 ..	4
	Jugements de valeurs locatives d'hôtels.....	5
II.	Charges et dépôt de garantie.....	6
	Inventaires des charges .....	6
	Charges indument payées .....	7
	Dépôt de garantie important et absence d'abattement sur la valeur locative .....	7
III.	Loyers variables .....	8
	Compétence du juge / renouvellement et révision .....	8
IV.	Déplafonnement.....	10
	Extension de terrasse et preuve du déplafonnement.....	10
	Augmentation de l'assurance responsabilité civile du bailleur, obligations respectives des parties .....	10
	Travaux du locataire : modification des caractéristiques ou amélioration ? .....	11
V.	Résiliation pour activité non autorisée.....	12
	Snack / restaurant.....	12
	Vente véhicules / réparations.....	13
VI.	Indemnités d'éviction et d'occupation.....	14
	Age du locataire et réinstallation .....	14
	Indemnité d'occupation = valeur locative .....	14
	Indemnité d'occupation forfaitaire .....	15
	Coefficient de précarité .....	15

## I. Valeur locative

### **Surfaces des locaux, bureau-boutique et références**

CA Paris - 5 septembre 2024 - n°21/05223

Ce premier arrêt de la cour d'appel de Paris confirme une décision du tribunal judiciaire d'Evry sur un sujet de surfaces des locaux dans le cadre d'une fixation de valeur locative en renouvellement d'une agence bancaire.

Un expert nommé en première instance avait pris en compte un relevé de géomètre-expert établi à la seule demande du locataire, sensiblement différent des surfaces figurant au bail.

La société bailleresse considérait que les surfaces figurant au bail s'imposaient aux parties et arguait du caractère non contradictoire du plan réalisé par le seul locataire.

La cour a considéré qu'en l'absence de motion spécifique, les surfaces figurant au bail étaient indicatives et qu'il convenait de prendre en compte les surfaces réelles.

Elle ajoute que le plan et le relevé de surfaces établis à la demande du locataire a été soumis au contradictoire des parties et que la société bailleresse n'a pas jugé utile de faire établir un nouveau plan.

En conséquence, le plan établi par le locataire a été pris en considération malgré l'opposition de la bailleresse.

Cet arrêt rappelle également que l'activité bancaire en « bureau-boutique » entraîne de facto le déplafonnement du loyer et qu'il convient d'une part de pondérer les locaux en boutique et d'autre part de prendre en compte des éléments de comparaison de boutiques.

La société bailleresse reprochait à l'expert la prise en compte de références de boutiques exerçant tout type d'activités sans citer de loyers d'agence bancaire.

La cour a confirmé la prise en compte des éléments de comparaison de l'expert, en ce sens qu'ils ont été corrigés pour tenir compte de l'activité de banque. Le prix unitaire retenu étant en haut de fourchette des prix des éléments de comparaison.

Une majoration de 15% retenue par l'expert et confirmée par la cour a été appliquée sur la valeur locative pour tenir compte de l'ancienneté des références, de la surface recherchée peu commune au centre-ville, de la qualité d'enseigne nationale du preneur par rapport aux commerces de proximité dont les loyers se situent généralement dans la fourchette basse et de l'activité bancaire.

A notre avis, une alternative aurait été de retenir d'emblée un prix plus élevé compte tenu de l'ensemble de ces éléments, sans appliquer de majoration, ce qui, au final, revient au même.

Cet arrêt confirme également un abattement retenu de 2% pour tenir compte des clauses exorbitantes du droit commun incombant au locataire (assurance immeuble et travaux de mises aux normes hors grosses réparations) et la déduction de la taxe foncière au réel.

### **Destination, monovalence et karting**

CA Chambéry 1ère ch. - 17 septembre 2024 - n°22/00138

Cet arrêt de la cour d'appel de Chambéry confirme une décision du tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains et concerne des locaux à destination « tout usage et commerce » aménagés à usage de karting avec une partie restauration-bar qui représente 28% du chiffre d'affaires de la société locataire.

La cour estime qu'il existe un lien d'interdépendance entre les deux activités exercées dans les locaux et une clientèle unique. Elle considère que l'activité de restauration est un accessoire de l'activité principale de karting.

La cour rappelle les critères de la monovalence pour justifier d'écartier le principe du plafonnement selon l'article R.145-10 du code de commerce :

- un premier critère matériel ou structurel consistant à retenir que les locaux ont été construits ou transformés en vue d'une exploitation unique destinée à une clientèle déterminée
- un second critère économique, permettant d'affirmer que le changement de destination des lieux n'est pas possible sans travaux importants et onéreux.

Des devis ont été produits pour des coûts de 1 628 085 € HT ou 4 290 535 € HT selon que la pollution est superficielle ou en profondeur.

La monovalence est retenue en l'espèce.

La cour confirme également l'estimation de la valeur locative estimée par l'expert, en l'absence d'usage observé dans la branche d'activité, par une moyenne de trois méthodes : par comparaison, par le rendement et par le taux d'effort.

## Récapitulatif de 93 jugements du TJ Paris Loyers commerciaux rendus en 2024

Une analyse de 93 jugements concernant des loyers commerciaux de boutiques, bureaux et locaux d'activités rendus en 2024 par le TJ Paris (analyse réalisée pour le compte de la CEICE - compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris) fait ressortir notamment les éléments suivants :

- 5 jugements seulement concernent des révisions de loyers, 88 des renouvellements de baux
- 23 jugements concluent à une valeur locative inférieure au loyer plafonné (soit 26%, à comparer aux jugements rendus en 2023 : 18 concluaient à une valeur locative inférieure au loyer plafonné, soit 15%)
- 25 jugements plafonnent le loyer, en absence de motif de déplafonnement
- 6 jugements déplafonnent le loyer au motif d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité
- 34 jugements déplafonnent le loyer pour d'autres motifs

Cette étude fait également ressortir les principaux correctifs suivants :

### Majorations : (pour 25 jugements)

- appliquant 2 à 8% de majoration pour droit de terrasse et 2 à 3% pour droit d'étalage (11 décisions)
- 5 à 10% de majoration pour droit de percement (8 décisions)
- 5 à 10% pour clause destination (3 décisions)
- 15% pour effet bonbonnière (*coeffcient pour petite surface*)
- 25% pour un « package » droit de libre cession, sous location, préférence, percement, clause d'exclusivité, pose de tous types d'enseignes
- majoration au réel des charges, le loyer étant TTC, ce qui est peu courant en matière de baux commerciaux (3 180 €)

### Abattements : (pour 40 jugements)

- 1 à 30% d'abattement pour clause d'accession en fin de jouissance (13 décisions), la plupart retenant 5%

- 1 à 5% ou au réel pour l'impôt foncier au locataire (18 décisions spécifiant un abattement propre pour le foncier, auxquelles s'ajoutent de nombreuses autres déduisant un pourcentage forfaitaire pour plusieurs clauses exorbitantes du droit commun)
- 2 à 10% pour travaux de mise en conformité au preneur (11 décisions)
- 1% pour assurance immeuble
- déduction des charges d'immeuble au réel
- 2% pour droit de préemption au bailleur
- 5% pour ravalement de façade

Il s'agit de décisions de première instance uniquement du tribunal judiciaire de Paris, qui toutefois compte tenu de leur nombre, donne un aperçu de la tendance judiciaire actuelle.

### **Jugements de valeurs locatives d'hôtels**

De la même manière qu'exposé précédemment, 8 jugements de 2024 du TJ Paris sur des fixations de loyers de renouvellement d'hôtels ont été analysés pour le compte de la CEICE.

Ces jugements font ressortir les éléments suivants :

- des taux d'occupation normatifs retenus entre 80% et 82%
- des taux de remises clientèle de 10 à 17% (hormis un à 5% concernant une auberge de jeunesse)
- des taux de recettes de
  - o 25% pour un hôtel Préfecture
  - o 21% pour une auberge de jeunesse
  - o 18% pour un hôtel 2 étoiles
  - o 16 à 16,5% pour des hôtels 3 étoiles
  - o 14% pour un hôtel 4 étoiles

## II. Charges et dépôt de garantie

### **Inventaires des charges**

CA Rennes 5<sup>ème</sup> ch. - 27 novembre 2024 - n°22/00385

La jurisprudence en 2024 a rappelé et précisé l'obligation introduite par la loi dite Pinel du 18 juin 2014 d'insérer dans le bail commercial « *un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.* »

Nous avions évoqué l'année dernière sur ce sujet :

- L'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 7 mars 2024 (RG 22/05759)
- L'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 20 juin 2024 (RG 23/06378)
- L'arrêt de la cour de cassation du 16 mai 2024 (3<sup>ème</sup> civ. RG 22/19830).

L'article L.145-40-2 du Code de commerce énonce que « *Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.* »

L'objectif de ce texte est d'assurer plus de transparence pour le locataire concernant les charges, impôts et taxes qu'il devra supporter tout au long du bail.

Cependant la loi ne précise pas la forme ni l'emplacement de cet inventaire.

Dans l'arrêt du 27 novembre 2024 rendu par la cour d'appel de Rennes, le bail comprenait des clauses concernant la répartition des catégories de charges, impôts et taxes entre le bailleur et le locataire en annexe mais également des clauses précises au sein même du bail.

La cour d'appel de Rennes rappelle que l'inventaire est impératif et considère que la répartition des catégories de charges et taxes ne doit pas nécessairement figurer en annexe mais qu'elle peut être également prévue dans différentes clauses du bail dès lors qu'il s'agit d'une répartition précise et explicitement mentionnée entre le bailleur et le locataire.

L'inventaire ne doit donc pas se limiter à lister les catégories de charges et taxes imputables au locataire mais il doit également informer sur la clé de répartition entre le preneur et le bailleur et entre les différents occupants de l'immeuble en fonction de la surface exploitée par chacun.

L'article L.145-40-2 du code de commerce est d'ordre public et les parties ne peuvent pas y faire échec. A défaut, les clauses contraires seraient réputées non écrites. D'autre part, en l'absence d'inventaire conforme (en annexe ou dans des clauses détaillées du bail), le bailleur ne peut procéder à une refacturation des charges.

## **Charges indument payées**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 13 février 2025 - n°22/17978

En l'espèce, le locataire s'était acquitté pendant la durée du bail (9 ans) d'une certaine somme au titre du paiement de charges, sans le contester, alors que ces charges n'étaient pas stipulées au bail.

Le preneur demande le remboursement de ces charges qu'il estimait indument payées.

La cour d'appel de Basse-Terre du 30 mars 2023 rejette sa demande considérant qu'il s'était acquitté de ces sommes pendant 9 ans et qu'il ne pouvait désormais les contester en invoquant une imprécision du bail.

Dans cet arrêt du 13 février 2025, la cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel et rappelle que les parties sont libres de répartir les charges, taxes et impôts entre elles. Toutefois, les stipulations concernant les charges, impôts, taxes et redevances doivent être expresses et mentionnées dans le bail pour être supportées par le preneur.

Le paiement régulier de charges par le preneur n'équivaut pas à un accord sur leur imputation.

## **Dépôt de garantie important et absence d'abattement sur la valeur locative**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 7 mai 2025 - n°23/15394

Les Parties ne s'entendant pas sur le montant du loyer de renouvellement, le locataire avait saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative à la baisse.

En l'espèce, une clause du bail prévoyait le versement d'un dépôt de garantie d'un montant équivalent à 6 mois de loyers toutes taxes comprises, outre les charges. Pour rappel, le montant du dépôt de garantie est librement déterminé par les parties et le statut des baux ne prévoit aucun plafond légal.

En plus de ces 6 mois de loyers TTC, le loyer trimestriel était payable d'avance le premier jour du trimestre civil.

Soit au total 3 termes de loyers versés à la bailleresse par avance.

L'article L. 145-40 du code de commerce prévoit que les sommes excédant plus de deux termes portent intérêts au profit du locataire à un taux majoré.

La cour d'appel de Grenoble du 23 février 2023 (RG 21/04060) a considéré que le versement des trois termes de loyer au bailleur par avance n'était pas interdit par

l'article L. 145-40 du code de commerce et que cette obligation ne constituait pas un facteur de diminution de la valeur locative.

Alors que pour le locataire, les stipulations du bail l'obligeant à payer au total plus de 9 mois de loyers d'avance puisque s'ajoutent les taxes pour les deux termes du dépôt de garantie (loyer majoré de la TVA alors même que le loyer n'y était pas soumis) imposaient une obligation au-delà de celles qui découlent de la loi et qu'en conséquence, une diminution de la valeur locative aurait dû être retenue.

Dans cet arrêt, la cour de cassation rejette le pourvoi du locataire et précise que « *selon les articles L. 145-33, 3°, et R. 145-8 du code de commerce, du point de vue des obligations respectives des parties, les obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages, sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative* ».

Mais « *dès lors qu'elle a (en application de l'article L. 145-40 du code de commerce) pour contrepartie l'obligation légale du bailleur de payer au locataire des intérêts à un taux fixé par la loi, la stipulation d'un bail commercial qui met à la charge du locataire une obligation de payer en avance des sommes excédant celle correspondant au prix du loyer de plus de deux termes ne constitue pas en soi un facteur de diminution de la valeur locative.* »

Le dépôt de garantie, même conséquent, ne remet pas en cause le montant du loyer dans un bail commercial.

Cet arrêt rappelle la distinction entre les garanties financières et les éléments de détermination du loyer.

### III. Loyers variables

#### **Compétence du juge / renouvellement et révision**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 30 mai 2024 - 22/16447

TJ Paris - Loyers commerciaux - 24 juillet 2024 - n°23/02404

Nous avons estimé utile de revenir sur les loyers binaires qui ont connu de nombreuses évolutions et rebondissements ces dernières années, dont deux décisions intéressantes en 2024.

Nous vous rappelons qu'un loyer binaire ou variable est constitué de deux composantes :

- une part fixe : le loyer minimum garanti ou LMG
- une part variable le plus souvent en pourcentage du chiffre d'affaires HT du locataire, avec diverses modalités de calcul

Les premières décisions de jurisprudence sur le sujet rejetaient la compétence des juges pour se prononcer sur le montant des loyers de renouvellement lorsque les baux comprenaient une telle « clause recette ».

Nous vous rappelons l'arrêt dit du « Théâtre Saint Georges » (*Cass. 3<sup>e</sup> civile - 10 mars 1993 - n°91/13418*) en ce sens, se déclarant en 1993 incompétent pour fixer un loyer binaire.

En l'absence de fixation par le tribunal et d'accord entre les parties, l'ancien loyer était alors maintenu.

Les clauses recette ont alors été rédigées différemment dans les baux, stipulant que lors des futurs renouvellements, les parties entendaient se soumettre à la procédure prévue par le statut des baux commerciaux et attribuaient compétence au juge des loyers commerciaux pour fixer le loyer minimum garanti.

En découlent les deux arrêts « Marveine » du 3 novembre 2016 (*Cass. 3<sup>e</sup> civile - n°15/16826 et 15/16827*) qui attribuent compétence au juge pour fixer le loyer minimum puisque le contrat le prévoit, mais qui instaure toutefois un abattement à appliquer sur la valeur locative pour tenir compte de la partie variable.

Ces arrêts ont donné lieu à de nombreux commentaires et il a été proposé par certains avocats, lors des procédures, un abattement de 0% lorsque le loyer variable ne s'était pas déclenché au cours du bail échu.

L'arrêt ESQ du 29 novembre 2018 (*Cass. 3<sup>e</sup> civile - n°17/27798*) confirme les arrêts MARVEINE et supprime la référence à l'abattement.

Un nouvel éclairage est apporté par un arrêt de cassation du 30 mai 2024. (Nice Cimiez / Monoprix).

La cour a estimé que même en l'absence de clause expresse de recours au juge, il lui appartient de rechercher la volonté des parties, soit dans le contrat soit dans des éléments extrinsèques.

En l'espèce, la société locataire avait signifié dans un premier temps un mémoire sollicitant la fixation du loyer à une valeur très inférieure à celle réclamée par la société bailleuse. Puis avait soulevé l'incompétence du juge.

Une dernière décision du TJ Paris du 24 juillet 2024 s'inscrit dans la suite logique de l'évolution de la jurisprudence.

Le juge en l'espèce se déclare compétent et ordonne une expertise non plus sur la fixation d'un loyer binaire de renouvellement mais sur une demande de révision L.145-38 du loyer de base.

## IV. Déplaonnement

### Extension de terrasse et preuve du déplaonnement

Cass. 3ème civ. - 4 juillet 2024 - n°23/13515

Cette décision de la cour de cassation concerne un restaurant qui avait obtenu une autorisation administrative pour étendre une terrasse sur le domaine public au cours du bail expiré.

Le bailleur sollicite le déplaonnement au motif d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, la terrasse mesurant 93m<sup>2</sup>.

Le locataire produit une attestation d'une ancienne salariée indiquant que les locaux bénéficiaient déjà d'une large terrasse avant l'extension autorisée.

Le bailleur n'apporte pas d'éléments sur la dimension de la terrasse avant l'extension. Sa demande de déplaonnement est rejetée.

Toutefois, cette décision est intéressante en ce sens qu'elle laisse supposer qu'un déplaonnement aurait pu avoir lieu si la preuve avait été apportée que les locaux ne bénéficiaient pas de terrasse ou qu'ils disposaient seulement d'une petite terrasse auparavant.

Elle rappelle que la preuve d'un motif de déplaonnement incombe au bailleur et que le caractère notable de la modification relève du pouvoir souverain des magistrats.

### Augmentation de l'assurance responsabilité civile du bailleur, obligations respectives des parties

Cass. 3ème civ. - 23 janvier 2025 - n°23/14887

Dans cette affaire, un bailleur avait obtenu le déplaonnement du loyer au motif de la nouvelle obligation légale pour les bailleurs de locaux dépendant d'immeubles en copropriété issue de la loi ALUR du 24 mars 2014 de souscrire une assurance au titre de la responsabilité civile en tant que propriétaire non occupant.

Le locataire a contesté en arguant du fait que le bailleur contractait déjà une telle assurance avant la loi ALUR.

La cour a rejeté le pourvoi, en estimant qu'il importe peu que le bailleur contractait déjà cette assurance et a considéré que l'augmentation de la prime était notable, passant de 644 € en 2007 à 1 046,90 € en 2015 soit une augmentation de 62,56 % et surtout ayant un impact notable sur la baisse de revenus locatifs de 27,97% sur la durée du bail échu.

## **Travaux du locataire : modification des caractéristiques ou amélioration ?**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 12 décembre 2024 - n°23/14800

CA Caen 2<sup>ème</sup> ch. - 24 avril 2025 - n°23/02891

- Dans le premier arrêt rendu par la cour de cassation le 12 décembre 2024, le locataire avait supprimé la majeure partie du mur porteur entre deux locaux pour leur mise en communication.

La cour d'appel de Paris le 25 janvier 2023 avait ordonné le déplaafonnement du loyer en raison de travaux constituant une modification notable des caractéristiques des locaux.

Le locataire se pourvoi en cassation arguant que ces travaux d'amélioration ne pouvaient être pris en compte que si le bailleur en avait assumé la charge, directement ou indirectement.

Selon lui, les travaux consistaient en une modification des caractéristiques du local et en une amélioration des lieux, et que le second caractère doit prévaloir sur le premier de sorte que le déplaafonnement ne peut pas intervenir lors du premier renouvellement.

La cour de cassation dans cet arrêt relève :

- que les travaux de suppression de la majeure partie du mur permettant la communication entre les deux locaux avait profondément modifié les structures du bien loué en raison de la démolition de murs porteurs,
- que cela dépassait le cadre d'un simple aménagement et avait eu pour effet une modification notable de la structure.

Et rejette le pourvoi au motif que la cour d'appel en avait déduit que « *ces transformations constituaient des modifications notables des caractéristiques des locaux au sens de l'article L. 145-34 du code de commerce et ne pouvaient être qualifiés d'améliorations intrinsèques du local au sens de l'article R. 145-8 du code de commerce.* »

Selon nous, le fait que la cour ne retienne pas ces travaux également comme une amélioration peut paraître étonnant compte tenu de la suppression du mur permettant une meilleure exploitation du local.

- Dans le deuxième arrêt de la cour d'appel de Caen du 24 avril 2025, le preneur avait effectué des travaux dans les locaux au cours du bail et à ses frais.

Il s'agissait de la réalisation d'un passage couvert de type véranda d'une largeur maximum d'un mètre permettant d'assurer la communication de la réserve de fond de cour à la cave située derrière la réserve au fond du magasin.

Le bail comportait une clause d'accession en fin de bail.

Contrairement à ce qu'avait retenu le tribunal judiciaire de Caen, la cour d'appel considère qu'il s'agit d'une amélioration des locaux loués en ce qu'ils contribuent à une adaptation de ceux-ci en vue d'une meilleure exploitation de l'activité de vente de détail.

Elle retient que si les travaux n'ont pas modifié l'assiette du bail, la réalisation de ces travaux et l'autorisation du bailleur au preneur d'utiliser la réserve en fond de cour d'une surface de 47 m<sup>2</sup> en local commercial pour exposition de marchandises et accueil de la clientèle, a eu pour effet de modifier notamment l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses exercées dans les lieux en accroissant significativement la surface des locaux destinée à l'accueil de la clientèle.

Les travaux en cause constituant à la fois une modification notable des caractéristiques propres au local loué et une amélioration de ce local, c'est le régime des améliorations qui prévaut.

Les travaux ayant été réalisés par le preneur à ses frais, ceux-ci n'entraineront un déplafonnement du loyer qu'au second renouvellement du bail suivant celui durant lequel les travaux ont été réalisés.

## V. Résiliation pour activité non autorisée

### Snack / restaurant

Cass. 3<sup>e</sup> civ. - 27 mars 2025 - n°23/22383

Cette décision de cour de cassation rappelle que la clause de destination est une clause essentielle du bail et qu'elle encadre strictement l'activité du locataire.

En l'espèce, le bail commercial mentionnait une destination à usage de « snack ». Toutefois, le preneur avait développé une activité de restauration incluant notamment une cuisine de 30 m<sup>2</sup> entièrement équipée et une salle de restauration de 50 m<sup>2</sup>. Il exploitait les lieux sous le nom de « snack-restaurant » et proposait à la clientèle une cuisine française, chinoise et de fruits de mer, bien plus élaborée que celle pouvant être servie dans un snack.

La restauration proposée, totalement différente de celle initialement prévue au bail, sans que le bailleur en ait été informé, dépassait le cadre contractuel du snack.

La cour d'appel de Papeete (24.08.2023) a retenu que le preneur avait modifié unilatéralement la destination des locaux loués, commettant ainsi un manquement et elle avait prononcé la résiliation du bail.

Le locataire a formé un pourvoi, rejeté par la cour de cassation dans cet arrêt du 27 mars 2025.

La cour de cassation rappelle qu'en matière de bail commercial, la conformité à la destination prévue n'est pas une simple formalité, mais une obligation essentielle, dont le non-respect peut justifier la résiliation du contrat.

### **Vente véhicules / réparations**

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 10 avril 2025 - 23/21473*

Cet arrêt de cassation confirme que le locataire ne peut exercer d'activité non autorisée par le bail, quand bien même le bailleur en serait informé de longue date.

Dans cette affaire, un locataire dont le bail à effet du 16 mars 2006 autorisait les activités d'achat, vente et exposition de véhicules neufs et d'occasion développait en réalité une activité de réparation de véhicules d'occasion et vente de pièces détachées.

Le garagiste sollicite, plusieurs années après, l'autorisation de son bailleur d'exercer cette activité de réparation.

En 2017, le bailleur lui signifie son refus et délivre deux commandements visant la clause résolutoire, relatifs à la clause de destination et à des sommes impayées.

Le locataire conteste et argue du fait que la clause de destination du bail précise qu'il « pourra » exercer l'activité d'achat vente exposition de véhicule mais qu'il ne s'agit pas d'une obligation.

Il ajoute qu'une attestation lui avait été délivrée stipulant que les locaux étaient mis à la disposition de sa société pour y établir le siège social de son exploitation et y exercer toutes activités conformément à son objet.

La cour confirme que le silence du bailleur, bien qu'informé des activités de la société locataire, n'emporte pas renonciation à se prévaloir de la clause de destination.

Le bail est résilié et le locataire est expulsé sans indemnité.

## VI. Indemnités d'éviction et d'occupation

### Age du locataire et réinstallation

TJ Paris 18<sup>ème</sup> ch. 1<sup>ère</sup> section - 13 février 2025 - n°17/11459

Dans cette affaire, le bailleur avait adressé au locataire, âgé de 80 ans, un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

Cependant le bailleur considérant que le preneur était trop âgé pour se réinstaller, s'opposait au paiement des indemnités accessoires.

Le preneur n'avait pas fait valoir ses droits à la retraite et bien qu'à l'âge de 80 ans, il exploitait son fonds de commerce.

Comme le rappelle ce jugement du tribunal judiciaire de Paris, l'âge n'est pas un obstacle irrémédiable à l'exploitation d'un fonds de commerce.

Les juges de première instance ont ainsi statué en faveur du locataire en retenant qu'à défaut pour le bailleur de rapporter la preuve de la non-réinstallation du preneur, les indemnités accessoires restaient dues.

Au bailleur de surveiller la non-réinstallation de son locataire...

### Indemnité d'occupation = valeur locative

Cass. 3<sup>è</sup> civ. - 27 février 2025 - n°23/18219

Dans cette affaire, le preneur avait adressé au bailleur une demande de renouvellement du bail le 23 octobre 2014 à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le bailleur avait sollicité la fixation du prix du bail renouvelé à un montant déplafonné puis il avait saisi le juge des loyers commerciaux en fixation.

Cependant, les juges de première instance avaient fixé le loyer du nouveau bail selon les règles du plafonnement.

En conséquence, le bailleur avait exercé son droit d'option et demandé le paiement d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le locataire a assigné le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction et en fixation de l'indemnité d'occupation au montant du dernier loyer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La cour de cassation dans cet arrêt du 27 février 2025 énonce que « *Dès lors, lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redévable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement.* »

## **Indemnité d'occupation forfaitaire**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 16 janvier 2025 - 23/15256

Certains baux prévoient un montant forfaitaire d'indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail et de maintien dans les lieux du locataire.

Cet arrêt de cassation admet que ce type de clause est une clause pénale lorsqu'elle est sans rapport avec le montant du loyer.

En l'espèce, l'indemnité prévue devait correspondre à un multiple de l'investissement de crédit-bail et représentait un montant d'environ trois fois le loyer.

La cour estime que l'indemnité contractuelle est manifestement excessive et peut être modérée par le juge.

## **Coefficient de précarité**

CA Aix-en-Provence - 3<sup>ère</sup> et 4<sup>ème</sup> ch. - 10 octobre 2024 - n°20/11433

Cet arrêt concerne une indemnité d'occupation pendant la période comprise entre la fin du bail suite à un congé avec refus de renouvellement et un droit de repentir exercé par le bailleur.

L'abattement sur la valeur locative statutaire pour tenir compte de la précarité dans laquelle se situe le fonds de commerce pendant cette période, classiquement retenu à 10%, a été en l'espèce porté à 13% pour tenir compte de la longueur de la procédure.

En l'espèce, le congé avec refus de renouvellement a été signifié le 13 mars 2013 et le droit de repentir le 15 février 2016, soit une durée de moins de trois ans.

Ce qui ne paraît pas excessif.

Le coefficient d'abattement pour précarité, laissé à la souveraine appréciation des juges, est fixé en fonction de la durée de la procédure mais aussi des particularités d'exploitation du fonds de commerce et de la situation de l'exploitant qui n'a pas pu réaliser d'investissement, sachant qu'il va devoir quitter les locaux.

La plupart des décisions retiennent un coefficient de 10%, certaines décisions 15%, un cas particulier a même atteint 40% (CA Paris 15 décembre 2021 RG 19/20323).