



INDEMNITÉ D'ÉVICTION

DE LA RECONSIDÉRATION

DE L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ DE TRANSFERT

Par Bruno BOCCARA, avocat à la Cour

La publication par la Revue Loyers et Copropriété de l'article de notre confrère Ph. H. BRAULT : « *Sur le mode de calcul de l'indemnité d'éviction en présence d'activités dites transférables : Principe et évolution de la jurisprudence* » (septembre 2003) nous donne l'occasion de revenir sur les modalités d'évaluation de l'indemnité de déplacement, encore dite « indemnité de transfert ».

Nous nous proposons d'étudier successivement la suprématie de la méthode du différentiel (I) l'assiette du différentiel (II) et le calcul du multiple (III).

I – DE LA SUPREMATIE DE LA METHODE DU DIFFERENTIEL

Si la méthode dite du différentiel s'est finalement imposée, il conviendrait peut-être d'en rappeler les origines. On nous permettra de citer ce que nous écrivions dans une étude publiée en 1980 (Bruno BOCCARA : Le régime fiscal des cessions de droit au bail et une nouvelle location « à l'américaine » : AJDI juillet/août 1980, p. 547) : « *Il est à peine besoin de rappeler que la valeur d'un contrat ne peut résulter que du déséquilibre des prestations et qu'ainsi la valeur du droit au bail et du droit à jouissance ne peut résulter que de l'insuffisance des loyers, le pas de porte sous toutes ses formes (indemnité d'entrée, prix de cession, etc...) ne constituant jamais que la capitalisation de la distorsion existant entre le loyer contractuel et la valeur locative réelle et de marché* ».

Il faut d'ailleurs citer à ce sujet toutes sortes d'études : celle de Jacques BLANC : « *La recherche de la valeur des emplacements commerciaux* » (AJPI décembre 1970, p. 938), de Georges SELLON : « *Quelques réflexions sur le droit au bail et les valeurs locatives libres* » (Gaz. Pal. 25 septembre 1982). Ces principes ont d'ailleurs été repris par l'étude que nous avons cosignée avec le Président Robert Lehmann « *Les deux secteurs de la valeur locative* » (Act. jur. Juin 1983) : « *Toutes valeur propre du bail, telle qu'elle peut être attestée très concrètement par l'existence de l'importance des prix de cession, démontre par cela même l'existence d'un décalage entre les loyers contractuels et la valeur locative de marché dont on a très rapidement conclu que le droit au bail doit être calculé en s'attachant moins au loyer contractuel ou de marché, ce qui strictement n'avait aucun sens, qu'au montant du différentiel existant entre le loyer contractuel et la valeur locative de marché* ».

Ce sont ces principes qui ont été successivement admis en jurisprudence, notamment par un arrêt de la 16^{ème} Chambre A du 17 janvier 1984 (Gaz. Pal. 20 mai 1984).

II – L'ASSIETTE DU DIFFERENTIEL ET L'IDENTIFICATION DES LOCAUX DE REINSTALLATION

Les deux arrêts publiés par la Revenu *Loyers et Copropriété* de septembre 2003 : l'arrêt de la 16^{ème} chambre B du 15 mai 2003 et l'arrêt de la Cour de la 4^{ème} chambre d'AIX-EN-PROVENCE du 20 février 2003 ont le mérite de rappeler que l'identification des locaux de remplacement pose de nombreux problèmes qui à notre avis méritent d'être étudiés.

2.1 les locaux de réinstallation sont identifiés

1. L'identification géographique :

Sur ce premier point, on rappellera que tout dépend de la fluidité du marché concernant les locaux en cause. Tantôt le marché permet la réinstallation dans des locaux équivalents dans le même secteur, tantôt à l'inverse, une série de circonstances font que la réinstallation dans le même secteur est impossible. Il en résulte, ce que nous avons fait juger à différentes reprises, que toutes les composantes de l'indemnité de déplacement doivent être appréciées en fonction des locaux de nécessaire réinstallation.

2. Sur l'identification physique :

Il convient ensuite de vérifier si les locaux de réinstallation pris en compte par l'expert et les tribunaux, le sont également sur un plan physique. Car si les locaux de réinstallation sont des locaux aménagés, il n'y aura pas lieu à prise en compte des frais de réinstallation. La situation est bien évidemment différente si la différence physique entre les locaux de réinstallation et les locaux dont l'éviction est poursuivie imposent au locataire l'exécution de frais de réinstallation.

3. Sur l'identification économique :

Aucune vérification : les locaux de réinstallation, par leur configuration, sont-ils susceptibles de rendre au locataire évincé un service économique analogue à celui des locaux dont l'éviction est poursuivie ou à l'inverse, y-a-t-il soit amélioration, soit minoration de la fonctionnalité économique des locaux de réinstallation, auquel cas il en résultera l'application d'un coefficient , soit d'abattement soit de majoration.

4. Sur l'identification contractuelle :

Dernier élément de l'appréciation : il s'agira de savoir s'il y a ou non une différence sensible en ce qui concerne les clauses du bail des locaux dont l'éviction est poursuivie et celles du bail des locaux de réinstallation car une différence appréciable doit entraîner une majoration ou un abattement de l'indemnité principale.

2.2 les locaux de réinstallation ne sont pas identifiés

Lorsque d'autre part les locaux de réinstallation ne sont pas identifiés et que, experts et tribunaux raisonnent dans l'abstrait, il en résultera de nouveaux problèmes que nous ne pouvons qu'évoquer ici.

III – LE CALCUL DU MULTIPLE

3.1 du multiple avant Michel MARX

De même que dans l'Histoire, les dates sont toujours situées avant et après Jésus-Christ, il faut rappeler qu'il existait, avant que MALHERBE vienne et que Michel MARX n'arrive, une série de décisions assez disparates qui appliquaient un multiple variant de 5 à 9. **Mais ce qui est essentiel, c'est de rappeler que les tribunaux avaient parfaitement compris le caractère financier du multiple.**

Néanmoins, adopter le multiple 9 était bien évidemment inacceptable puisqu'il correspondait à faire payer au bailleur en une seule fois un préjudice qui allait s'étaler dans le temps. Autre problème : il ne faut pas oublier qu'il y a un caractère permanent de la propriété commerciale qui est à prendre en compte, en sorte que le préjudice ne se limitait pas à la durée du renouvellement.

3.2 le multiple d'après Michel MARX

Il paraît inutile de revenir sur la méthode de Michel MARX qui a eu un complet succès, méthode qui consiste à préconiser un multiple variant de 1 à 9 en fonction de la situation géographique des locaux.

3.3 la critique de la méthode de Michel MARX

La critique de la méthode de Michel MARX s'impose très simplement. Si en effet la variation géographique du multiplicateur est parfaitement admissible pour évaluer le prix d'acquisition d'un droit au bail, la situation est économiquement différente lorsqu'il s'agit d'évaluer l'indemnisation d'un droit au bail perdu.

Ainsi, que le différentiel soit de 1 M€ pour une belle boutique des Champs Elysées ou de 10.000 € pour une modeste boutique du 19^{ème} arrondissement, une seule chose est certaine : en chaque hypothèse, **c'est une valeur exclusivement financière qui ne dépend donc que de l'intérêt de l'argent évalué à la date la plus proche de l'éviction.** Autrement dit, la situation du local qui est essentielle pour l'évaluation du différentiel ne saurait jouer à nouveau pour le choix du multiple.

Voici ce que nous avons à dire sur l'indemnité de déplacement ou de transfert.

Il nous reste maintenant à attendre les répliques de Michel MARX est de Philippe-Hubert BRAULT qui nous permettront de mettre davantage de vie dans nos travaux.

Bruno BOCCARA