

FRAIS DE RÉINSTALLATION : RAPPEL DES PRINCIPES ET MODALITÉS D'APPLICATION

Jean-Philippe Monnet

Expert immobilier

Benjamin Robine

Expert près la cour d'appel de Paris

L'indemnité d'éviction doit être égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail. Elle se décompose en une indemnité principale correspondant à la valeur du fonds de commerce ou du droit au bail et en des indemnités accessoires, dont les frais de réinstallation.

Les frais de réinstallation constituent l'ensemble des coûts d'aménagement et d'équipement qui devront être exposés par le preneur pour exploiter un nouveau local ou adapter une activité existante aux spécificités d'un concept.

De manière traditionnelle, ces frais de réinstallation n'étaient dus qu'en cas de transfert du fonds de commerce ; étant entendu que, dans l'hypothèse de la perte du fonds, l'indemnité principale perçue devait comprendre la valeur des agencements abandonnés et que le fonds à acquérir comprendrait les mêmes agencements. Dans une logique de réparation du préjudice, le fonds à acquérir était présumé équivalent au fonds perdu.

L'arrêt de la troisième chambre civile du 21 mars 2007, *Sophia Ge c/ Monoprix*, est venu uniformiser cette indemnité en précisant que le bailleur est tenu d'une participation aux frais de réinstallation « tant dans l'hypothèse du remplacement du fonds de commerce que dans l'hypothèse de son déplacement » (Civ. 3^e, 21 mars 2007, n° 06-10.780, D. 2007. 1146, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2008. 1645, obs. L. Rozès ; AJDI 2007. 834, obs. J.-P. Blatter).

La pratique s'est rapidement confrontée aux difficultés d'application de cette jurisprudence.

Plusieurs décisions rendues par les juges du fond ont rejeté le principe de l'indemnisation (TGI Paris, 25 oct. 2011, n° 2011-034077 ; 1^{er} déc. 2011, n° 2011-034078, Loyers et copr. 2012, n° 172, obs. Ph.-H. Brault).

La jurisprudence majoritaire s'est plutôt orientée vers une acception stricte de ce poste indemnitaire. Un courant s'est notamment développé pour limiter ce poste indemnitaire, en cas de perte du fonds de commerce, aux activités nécessitant des agencements spécifiques.

C'est ainsi qu'a notamment été rendu un arrêt de la cour d'appel de Paris, le 24 février 2010 (Loyers et copr. 2010, n° 168, obs. Ph.-H. Brault), dans une affaire d'éviction de « restauration à thème » sous l'enseigne « Chez Clément ». La cour a considéré que le poste indemnitaire était justifié en présence d'agencements spécifiques. L'indemnisation était motivée par « une réinstallation coûteuse, à proportion du degré d'amortissement des investissements abandonnés et correspondant à des prestations de grande qualité ».

La Cour de cassation est venue récemment réaffirmer le principe d'indemnisation initialement posé par l'arrêt *Monoprix* (Civ. 3^e, 12 janv. 2017, n° 15-25.939, AJDI 2017. 429, obs. D. Lipman-W. Boccara).

La cour d'appel avait refusé la prise en compte de ce poste indemnitaire, la seule production d'un devis de transformation ne démontrant pas les frais de réinstallation devant être exposés.

La Cour de cassation a censuré la cour d'appel en indiquant que le bailleur est « tenu d'indemniser des frais de réinstallation le preneur évincé d'un fonds non transférable, sauf s'il établit que le preneur ne se réinstallera pas ».

Pour un renversement de charge de la preuve, l'arrêt d'appel se voit censuré.

Comme en matière de frais de emploi, le bailleur se voit ainsi offrir la possibilité de se soustraire au paiement du poste indemnitaire sous condition de rapporter la preuve de la non-réinstallation. S'agissant d'une indemnité prévisionnelle, la preuve demeure, à notre sens, difficile à établir.

Si le principe de l'indemnité semble acquis, son montant demeure à justifier par le preneur.

Afin de mieux cerner l'approche de l'indemnité par les juridictions du fond, le tableau ci-après procède d'un relevé non exhaustif des jugements récemment rendus par la 18^e chambre du TGI de Paris.

L'ensemble de ces décisions permet d'identifier un aléa, une variante et une constante.

Aléa : certaines décisions écartent l'indemnisation de ces frais en justifiant le refus par d'autres motifs que leur prise en compte dans la valorisation du fonds de commerce. L'exclusion peut ainsi procéder d'une accession gratuite en fin de bail, d'un amortissement comptable total des travaux se traduisant par une valeur nette comptable égale à zéro, d'une vétusté générale des agencements ou encore de la décision prise par l'enseigne de moderniser les agencements pour la mise à niveau d'un concept de vente.

Variante : le traitement des frais de réinstallation n'est pas linéaire, avec des abattements sur la participation du bailleur compris entre 50 et 80 %.

Constante : les travaux de mise en conformité effectués dans le local délaissé semblent toujours devoir être indemnisés.

En définitive, les juges du fond s'attachent, sous différents vocables, à la notion de « valeur d'utilité » dans l'appréciation du préjudice. L'expert immobilier doit donc s'appuyer sur des factures de travaux, cerner quels sont les aménagements spécifiques à l'activité et/ou à l'enseigne, et apprécier tant le niveau de vétusté des locaux que le niveau d'amortissement des travaux.

JUGEMENT DE LA 18 ^e CHAMBRE DU TGI DE PARIS		
Activité du preneur	Perte ou transfert du fonds de commerce	Poste retenu
Appréciation du préjudice		Décision retenue
DÉCISION DU 12 JUILLET 2016 / RG n° 13/03588		
Photographe - publicitaire	Transfert	oui
En présence d'une clause d'accession en fin de bail et d'aménagements en bon état dans les locaux délaissés mais largement amortis, un abattement de 50 % sera retenu selon devis de travaux de réinstallation d'un montant de 219 000 € HT.		Abattement de 50% retenu sur le montant des frais de réinstallation
DÉCISION DU 6 SEPTEMBRE 2016 / RG n° 14/08562		
Pressing, blanchisserie, teinturerie	Perte	oui
Le locataire évincé a fait l'acquisition d'un fonds de commerce en liquidation et l'a rénové pour 24 350 €. Il faut tenir compte de la vétusté, de la pratique de l'amortissement et de la fiscalité.		Abattement de 60% retenu sur le montant des frais de réinstallation
DÉCISION DU 13 SEPTEMBRE 2016 / RG n° 13/07691		
Centre de formation de judo	Transfert	non
Le bailleur n'a pas à supporter le coût d'un nouveau dojo (équipements de judo sauf enrichissement sans cause du locataire, lorsque les équipements délaissés sont amortis. En revanche les coûts de mise aux normes nécessaires incombent au bailleur estimés par devis à 20 530 €.		Seuls les travaux de mise en conformité effectués dans le local délaissé sont pris en charge par le bailleur en intégralité.
DÉCISION DU 20 SEPTEMBRE 2016 / RG n° 11/15505		
Boucherie	Perte	non
En raison d'une clause d'accession des travaux en fin de bail et de l'obsolescence des agencements largement amortis, l'indemnité doit être limitée aux seuls travaux de mise en conformité (38 000 €).		Seuls les travaux de mise en conformité effectués dans le local délaissé sont pris en charge par le bailleur en intégralité.
DÉCISION DU 11 OCTOBRE 2016 / RG n° 09/18042		
Supermarché	Perte	oui
Le locataire se prévaut de l'existence d'installations spécifiques non amorties mais ne fournit aucun élément justificatif. Seules les immobilisations restant à courir sont retenues par l'expert (30 000 €). S'il est vrai que lorsque les aménagements nécessaires à l'exploitation du fonds sont déjà valorisés dans l'évaluation de celui-ci, ils ne doivent pas être pris à nouveau en compte, en revanche, il doit être tenu compte du préjudice résultant de l'abandon d'installations non amorties.		0% (l'intégralité des installations non amorties est prise en compte)
DÉCISION DU 13 OCTOBRE 2016 / RG n° 13/05461		
Chemiserie, prêt-à-porter et accessoires	Perte	non
L'expert évalue les frais de réinstallation sur la base de 2000 € / m ² . Mais il précise que ce poste indemnitaire pourrait être écarté : 1) en raison d'une accession en fin de jouissance ; 2) en raison de la prise en compte des immobilisations dans l'estimation du fonds ; 3) de l'obsolescence des aménagements qui justifierait un abattement pour vétusté ; 4) de la faculté pour le preneur de conserver les éléments de décor ; 5) du financement par la maison mère des travaux d'agencement des locaux pour les mettre aux normes de l'identité visuelle de son nouveau concept. Le locataire évincé n'a pas à supporter les frais d'une réinstallation coûteuse à proportion du degré d'amortissement des investissements qu'il abandonne et il convient de tenir compte de ces frais de réinstallation pour évaluer le préjudice. Cependant, le bail prévoit une clause d'accession en fin de jouissance. Il est aussi précisé que le locataire aurait dû faire réaliser des travaux de mise aux normes de l'identité visuelle dans les locaux délaissés.		Frais de réinstallation non retenus
DÉCISION DU 20 DÉCEMBRE 2016 / RG n° 15/06966		
Parfum, soin, maquillage	Perte	oui
Le locataire est une succursale de Marionnaud. Les frais de réinstallation doivent permettre de respecter l'identité visuelle de la marque. Le locataire a produit un devis de 205 841 €. L'expert avait retenu un abattement pour vétusté de 30 %. Il a été finalement retenu un abattement de 80 % en raison de la prise en compte des installations déjà amorties et qui ont été prises en compte dans l'indemnité principale.		Abattement de 80 % retenu sur le montant des frais de réinstallation
DÉCISION DU 20 DÉCEMBRE 2016 / RG n° 13/02192		
Librairie, papeterie	Perte	non
Les installations font partie du fonds dont la disparition est indemnisée. L'indemnisation supplémentaire n'est admise que si des installations non amorties sont délaissées ou si le preneur devra faire des installations spécifiques importantes ; ce qui n'est pas le cas en l'espèce.		Pas d'indemnisation
DÉCISION DU 27 DÉCEMBRE 2016 / RG n° 13/17181		
Garage automobile	Perte	oui
Proposition de 55 000 € par l'expert, à défaut de communication de devis. Sans contestation des parties, cette somme est validée.		Frais de réinstallation traités en forfait sans devis et sans abattement
DÉCISION DU 3 JANVIER 2017 / RG n° 14/18230		
Habillement	Perte	oui
S'agissant d'une enseigne nationale, ce commerce de chaîne doit faire face à des travaux d'installations spécifiques. Le preneur fournit des devis tant sur les aménagements que sur l'ameublement. Il est retenu un abattement à bon escient.		Abattement de 50 % retenu sur le montant des frais de réinstallation
DÉCISION DU 19 JANVIER 2017 / RG n° 13/09529		
Hôtel	Perte	non
Si la perte du fonds de commerce n'est pas exclusive de l'obtention de frais de réinstallation, ceux-ci ne peuvent consister qu'en des frais qui ne sont pas déjà couverts par l'indemnité principale et qui procèdent donc de la nécessité de réaliser des aménagements spécifiques.		Frais de réinstallation non retenus