

L'INDEMNISATION NÉE DU DROIT DE REPRISE DU LOGEMENT EN BAIL COMMERCIAL

ROBINE
& ASSOCIÉS

CONDITIONS

PRINCIPES

CAS D'ÉTUDE

JURISPRUDENCE

Le propriétaire bailleur d'un local commercial dispose d'un droit de reprise du logement loué dans le cadre d'un bail commercial soumis au statut des baux commerciaux.

Cette possibilité est offerte par les articles L.145-22 et L.145-23-1 du Code de commerce.

La procédure de reprise du logement a d'ailleurs été favorisée par la loi Elan du 25 novembre 2018 qui permet au bailleur de délivrer un congé tant en fin de bail qu'aux échéances triennales.

Même si le congé est partiel et ne concerne que le logement, le locataire peut être indemnisé dans les conditions du Code de commerce.

Les 7 principales conditions requises

Proposition d'un local de remplacement

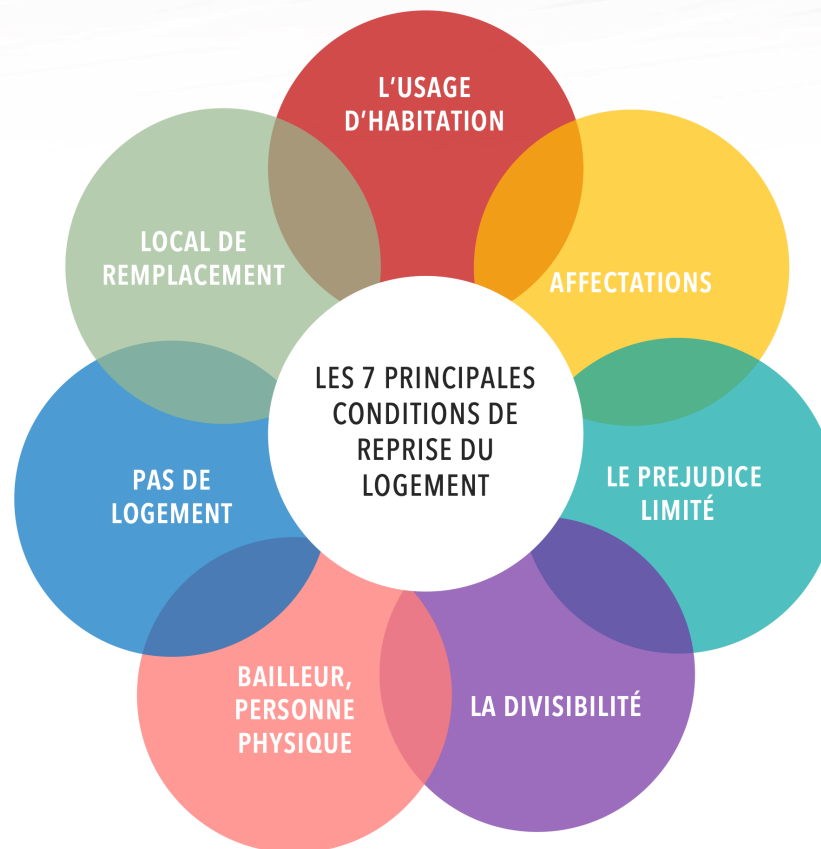
Le bénéficiaire doit proposer au locataire un local de remplacement ; condition seulement en cas de disponibilité.

Le bailleur ou le bénéficiaire ne dispose pas de logement

Le bénéficiaire du droit de reprise ne doit pas déjà disposer d'un logement répondant à ses besoins « normaux ».

Le bailleur est une personne physique

Le bailleur doit être une personne physique, la reprise ayant vocation à bénéficier au bailleur lui-même mais également à son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint.



L'usage d'habitation

La désignation du bail doit faire état de locaux destinés à usage d'habitation.

L'exclusion de certaines affectations

Les locaux ne doivent pas être affectés à un usage d'hôtel, d'enseignement, d'hôpital ou de location meublée.

Le préjudice doit être limité

La privation des locaux d'habitation ne doit pas causer un préjudice important pour l'activité commerciale du locataire.

La divisibilité

Les locaux à usage d'habitation et le reste des locaux à usage commercial doivent être divisés ou divisibles.

Quelles conséquences financières pour le locataire ?

LA THÉORIE

Malgré la protection du statut et le droit à indemnité du locataire en cas de refus de renouvellement du bail, le droit de reprise du logement n'est en principe assorti d'aucune indemnité du locataire sortant.

L'indemnité est normalement due seulement dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'occupe pas personnellement le logement dans un délai de six mois après le départ du locataire. Mais ce délai peut a priori être prorogé dès lors que la récupération des locaux est aussi motivée par la réalisation de travaux de construction/reconstruction.

LA PRATIQUE

Lorsque la reprise est motivée par la réalisation de travaux, le bailleur peut alors délivrer congé tant en fin de bail qu'aux échéances triennales. L'indemnité d'éviction est due.

Dans tous les cas le locataire bénéficie du renouvellement du bail commercial et le loyer de renouvellement devra tenir compte du préjudice subi par le locataire.

En d'autres termes, il faudra compter sur une diminution du loyer à due proportion, de telle sorte que la valeur du fonds ne soit pas diminuée. Si la valeur du fonds est diminuée, le locataire doit être indemnisé à ce niveau de perte.


Comment apprécier et réparer le préjudice résultant de la restitution du logement ?

UNE PROBLÉMATIQUE


Si la privation du logement ne cause pas de trouble important à l'activité commerciale, elle peut a minima perturber l'équilibre du bail et/ou engendrer une diminution de la valeur du droit au bail.

Si le texte invite à déterminer le loyer des locaux restants plutôt qu'à apprécier le préjudice du locataire, en pratique les discussions et débats s'orientent rapidement sur la question du droit au bail et de sa valeur.

AU MOINS 2 SOLUTIONS POSSIBLES



Soit les parties s'entendent sur la rédaction d'un avenant de renouvellement adaptant le loyer, de manière à conserver la valeur du droit au bail.



Soit le bailleur indemnise le locataire de la valeur du droit au bail

Les deux hypothèses ont leurs avantages et inconvénients. Dans les deux cas, il est possible que l'indemnité soit nulle ou très faible ; revenant ainsi au principe selon lequel le droit de reprise n'est assorti d'aucune indemnité.

Cas d'étude

Prenons pour postulat

- Un bail de 3,6,9 ans
- A effet du 1er janvier 2016
- Un loyer global de 25 000 €
- Et prenons pour hypothèse :
 - Une valeur locative estimée à 20 000 € pour la partie commerce,
 - Une valeur locative de 15 000 € pour la partie logement,soit au global 35 000 €.
- Un coefficient de droit au bail de 6.

Calcul pour conserver le droit au bail

- Economie de loyer avant restitution du logement:
Valeur locative globale – loyer actuel = économie de loyer
 $35\ 000\ € - 25\ 000\ € = 10\ 000\ €$
- Le nouveau loyer doit être de:
Valeur locative « commerce » - économie de loyer avant restitution = nouveau loyer « commerce »
 $20\ 000\ € - 10\ 000\ € = 10\ 000\ €$.
- En conclusion, pour conserver le droit au bail, le nouveau loyer de la partie commerce doit être ramené à 10 000 € alors que la valeur locative est estimée à 20 000 €

Calcul pour indemniser le droit au bail perdu

- Droit au bail avant restitution du logement:
Valeur locative globale – loyer actuel = économie de loyer
 $35\ 000\ € - 25\ 000\ € = 10\ 000\ €$

Coefficient de droit au bail: 6
Soit $10\ 000\ € \times 6 = 60\ 000\ €$
- Le nouveau loyer de la partie commerce pourra correspondre à la valeur locative estimée, soit 20 000 €
- En conclusion, en payant la valeur du droit au bail perdu, le nouveau loyer de la partie commerce correspondra à la valeur locative estimée soit 20 000 €

Conserver le droit au bail

Solution proposée

Conserver le droit au bail

Le but

Restituer le logement sans versement de capital et en maintenant les éventuels avantages économiques du locataire

Le procédé

Simple déduction de la valeur locative estimée pour le logement, au loyer jusqu'alors acquitté. L'économie de loyer du locataire, si elle existe, reste ainsi équivalente

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Communs

Un seul paramètre de discussion: la valeur locative du logement.

-

Côté bailleur

Aucune somme à décaisser
Peut espérer bénéficier d'un déplafonnement du loyer aux échéances, pour retrouver rapidement un loyer conforme à la valeur locative

Risque important de perte de valeur vénale des murs du local commercial, notamment en l'absence de motif de déplafonnement aux échéances contractuelles. On rappelle à ce titre, que les conditions de l'avenant résultant de la restitution du logement ne sauraient constituer un motif de déplafonnement

Côté locataire

Maintien de la valeur du droit au bail

Doit prêter attention et se prémunir de tous motifs de déplafonnement aux échéances et tout particulièrement des motifs entraînant le déplafonnement sans lissage (telle que la durée effective supérieure à 12 ans)

Indemniser le locataire de la proportion du droit au bail

Solution proposée

Indemniser le locataire de la proportion de perte du droit au bail

Le but

Restituer le logement en contrepartie du versement d'un capital correspondant à la valeur du droit au bail née de l'économie de loyer, et maintien d'un loyer conforme à la valeur locative pour la partie commerce

Le procédé

Calcul du droit au bail avant restitution du logement formant l'indemnité.
Estimation de la valeur locative du commerce constitutif du nouveau loyer

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

Communs

-

Plusieurs paramètres de discussion: la valeur locative du logement, la valeur locative du commerce, le coefficient de droit au bail

Côté bailleur

Conserve un flux de revenus et une valeur vénale de la partie commerce, conforme au marché

Doit indemniser le locataire et décaisser immédiatement une somme équivalente à la valeur du droit au bail perdu

Côté locataire

Bénéficie d'une indemnité immédiate, augmentant sa trésorerie et ses capacités d'investissement

Perçoit immédiatement une valeur de droit au bail, alors qu'elle peut fluctuer dans le temps

Échappe au risque futur de perdre son droit au bail par déplafonnement du loyer du commerce.

Droit au bail ramené à une valeur nulle

Perçoit une indemnité inférieure à l'économie théorique globale qu'il peut réaliser sur la durée du bail et de ses renouvellements

Quid de la jurisprudence ?

La jurisprudence est peu abondante sur la question alors même qu'en tant qu'experts, nous sommes régulièrement interrogés sur cette question tant par les bailleurs que les locataires.

De là à penser que toutes les restitutions de logements accessoires aux locaux commerciaux ne se traitent que par voie amiable, il n'y a qu'un pas...

On en voudra encore pour preuve que nos recherches de jurisprudences sur la question ne nous ont jamais conduits sur la voie d'une réparation de préjudice ou d'une adaptation du nouveau loyer de renouvellement.

Décision	Date	Autorisation de la reprise du logement par le bailleur?	Motifs	Indemnisation, définition d'un nouveau loyer?
Cour d'Appel de Versailles, 12ème chambre section 1, n° 10/01679	05/05/2011	Oui, pour le fils du bailleur, incluant en outre un garage dans la cour.	Pas de trouble anormal à l'activité exercée par le locataire dans les locaux commerciaux de "café - brasserie - presse". Pas d'indivisibilité	Non
TGI de Paris, 18ème Chambre, 2ème section n° 06/12813	28/06/2007	Non.	Le bailleur ne produit pas le bail d'habitation pour lequel il est locataire et ne produit pas non plus ses avis d'imposition "permettant de déterminer le revenu ainsi que les éléments de patrimoine du foyer composé de sa personne et de son épouse". "il est impossible au Tribunal de caractériser les besoins normaux du bénéficiaire".	-
TGI de Paris, 18ème Chambre 1ère Section, n° 05/10825	14/11/2006	Non.	L'appartement ne peut être qualifié d'accessoire aux locaux commerciaux . L'appartement compte 38 m2 et le commerce 19 m2. L'activité contractuelle de réparation, achat, vente et entrepôt de tous instruments de musique ne peut-être exercée dans un local réduit à 19 m2. La privation de jouissance de la totalité du 1er étage inclus dans le bail, sans distinction quant à la destination contractuelle, apporte un trouble grave à l'exploitation	-
Cour d'Appel de Caen, 1ère Chambre, Section civile et commerciale, n° 09/03519	17/03/2011	Oui, pour un terrain jouxtant un pavillon d'habitation trop exigu pour le bailleur qui occupe les lieux avec sa famille et souhaite s'agrandir	La moitié du terrain donné à bail n'était pas exploité commercialement par le locataire.	Fixation du loyer de renouvellement tenant compte de la nouvelle assiette locative. L'indemnité n'a pas été traitée.
Cour d'Appel de Dijon, n° 13/01164	08/10/2015	Non.	Les locaux sont indivisibles car reliés par un escalier intérieur. La clause de destination ne fait de distinction entre la partie commerciale et la partie habitation. L'usage effectif du 2ème étage en logement ne suffit pas à caractériser l'usage contractuel d'habitation; il n'y a pas de clause expresse prévoyant l'usage mixte.	-
Cour d'Appel de Montpellier, 1ère Chambre civile, n° 14/07045	24/01/2017	Non.	Une résidence de tourisme est assimilable à un usage d'hôtel ou de location meublée et ne peut donc constituer un motif de délivrance d'un congé sur le fondement de l'article L.145-22 du code de commerce	-

En résumé

Il pourra être retenu en premier lieu que la **reprise du logement en bail commercial est soumise à de nombreuses conditions**, bien plus nombreuses sans doute que ce que laisse transparaître l'origine légale.

Dès lors que les **conditions sont remplies et que le bail en cours procure une économie de loyer**, la reprise du logement par le locataire devrait **entraîner une correction du loyer de renouvellement de la partie commerce**, lui permettant ainsi de **conserver ses avantages économiques et donc son droit au bail**.

Toutefois et de manière amiable, les parties peuvent s'entendre sur une **indemnisation immédiate du locataire, souvent demandée par le locataire lui-même**, mais soumise à un **fort aléa** ou du moins des discussions plus critiques sur l'ensemble des **paramètres de valorisation**.

Les deux procédés ont une balance équilibrée, chaque partie ayant des concessions à faire. **Si l'adaptation du loyer de renouvellement semble pouvoir se faire sans le recours d'un conseil autre que le rédacteur d'acte, l'indemnisation semble davantage du ressort de l'expert en évaluation immobilière**, qui saura estimer et appréhender l'ensemble des paramètres de perte de valeur du droit au bail.

La jurisprudence, qui fait une application stricte des conditions du droit de reprise, ne semble pas avoir été questionnée sur la problématique d'indemnisation ou tout du moins sur l'adaptation du nouveau loyer de renouvellement.



ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières .

ANALYSE



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)