

BAIL COMMERCIAL ET INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Le bail commercial peut encadrer la détermination de l'indemnité d'éviction à condition de ne pas la limiter et ne pas en forfaitiser le calcul.

Contexte

Un bail commercial stipulait une clause selon laquelle l'indemnité d'éviction due au preneur serait, le cas échéant, calculée en fonction des « *caractéristiques d'exploitation du sous-locataire et devrait être d'un montant suffisant pour lui permettre d'indemniser le sous-locataire du préjudice subi par ce dernier en raison du non renouvellement du bail.* »

Décision

La Cour de cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel en énonçant que cette clause, ne privant pas le preneur de l'indemnisation de son préjudice et ne limitant pas le calcul de l'indemnité d'éviction par la méthode du forfait, pouvait valablement servir de base au calcul de l'indemnité d'éviction.

CASS. CIVILE 3EME, 18 JANVIER 2023, N° 21-22.209

... La Cour de cassation pose un arrêt de principe et permet au preneur envisageant une sous-location de se protéger en cas d'éviction.

IMPÔT FONCIER ET MINORATION DE LA VALEUR LOCATIVE

L'impôt foncier reste une charge exorbitante facteur de minoration de la valeur locative quand bien-même l'unanimité des baux voisins et termes de comparaison en pratiquent la refacturation au preneur.

Contexte

Un bail refacturait l'impôt foncier au preneur ; or, l'entièreté du voisinage et des termes de comparaison utilisés à l'appui de la détermination de la valeur locative contenait également cette refacturation.

Décision

La Cour de cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel au visa de l'article R.145-8 du Code de commerce énonçant que « les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative ».

CASS. CIVILE 3EME, 25 JANVIER 2023, N°21-21.943

... Rappel clair de la définition d'une clause exorbitante sans contrepartie.