Frais de réinstallation : une indemnité parfois onéreuse, parfois silencieuse

par Jean-Philippe Monnet
Expert immobilier, Mrics, associé au Cabinet Robine & associés

En 2017, nous avons publié dans ces colonnes un article intitulé « Frais de réinstallation : rappel des principes et modalités d'application » (J.-P. Monnet et B. Robine, AJDI 2017. 666) où nous tentions, par un relevé de jurisprudence, de déceler les constantes et variantes de cette indemnisation.
Dans les lignes qui suivent, nous nous demanderons ce qu'il en est aujourd'hui. Nous verrons si les principes d'indemnisation ont évolué et quel rôle il convient d'attribuer à l'expert évaluateur de l'indemnité d'éviction.

Sur la question de la preuve

Côté bailleur, les moyens de défense sont multiples, et ce malgré sa position d'apparence plus délicate du fait de la méconnaissance des coûts liés à la réinstallation.
Il peut en premier lieu rapporter la preuve de la non-réinstallation pour se soustraire au paiement de ce poste. Nous n'avons pas identifié de jurisprudence remettant en cause le paiement des frais de réinstallation, tout du moins lorsque la fixation de l'indemnité est encore prévisionnelle. D'ailleurs, la preuve semble difficile à rapporter et le juge a pu ajouter ce poste tout en précisant réserver le montant et indiquer que le locataire évincé pourra de nouveau saisir le tribunal en cas de désaccord avec le bailleur (Pau, 2e ch., sect. 1, 24 févr. 2022, n° 18/02420).
Seule la durée de la procédure, particulièrement longue, a pu permettre au juge d'écarter ce poste indemnitaire (TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 10 févr. 2022, n° 15/13575). Au cas d'espèce, le bailleur avait délivré un congé avec refus de renouvellement en 2013, pour une décision rendue en 2022...
Le bailleur peut également mener *a posteriori* une action en répétition de l'indu. Le preneur d'un local commercial évincé est tenu de restituer l'indemnité de réinstallation perçue en cas d'ineffectivité de sa réinstallation. L'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice (Civ. 3e, 28 mars 2019, n° 17-17.501, D. 2019. 693 ; *ibid.* 1511, obs. M.-P. Dumont ; *ibid.* 2199, chron. L. Jariel, A.-L. Collomp et V. Georget).

> Pragmatique, la jurisprudence cherche une réponse plus économique que juridique

Il peut, en dernier, lieu se soustraire à certains frais de réinstallation, même s'ils sont spécifiques à l'activité exercée. Ainsi, les travaux de réinstallation qui ont été subventionnés par le Conseil régional et départemental n'ont pas à être payés par le bailleur (Pau, 2e ch., sect. 1, 7 févr. 2020, n° 18/02754). Également, un équipement qui aurait nécessité d'être remplacé du fait de la réglementation n'a pas à être pris en charge par le bailleur (Lyon, 3e ch. A, 31 janv. 2019, n° 16/09015).
Côté preneur, c'est évidemment à lui de faire la demande du paiement des frais de réinstallation.
Dès lors que les frais de réinstallation n'ont été évoqués ni par les parties, ni par l'expert, ce poste n'a pas été retenu (TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 17 nov. 2022, n° 19/01168 ; 6 sept.2022, n° 18/07046 ; TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 10 mars 2022, n° 15/14906). Relevons toutefois que ces trois décisions concernent des actifs quelque peu spécifiques, à savoir deux résidences étudiantes et un hôtel.
Il paraît aussi essentiel au preneur de justifier par des factures et des devis les frais à exposer pour se réinstaller (TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 5 juill. 2022, n° 20/09165).
Mais la jurisprudence est plutôt constante et pragmatique, cherchant véritablement une réponse économique plus que juridique.
Le juge précise ainsi « que les aménagements spécifiques, semblables à ceux perdus, doivent être indemnisés, quel que soit leur coût, à leur valeur à neuf, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'amortissement des installations abandonnées » (Paris, 3e ch., 5 févr. 2020, n° 19/00045).
De façon analogue, la jurisprudence a pu écarter le principe d'application d'un coefficient de vétusté relatif aux gros travaux d'installation et d'agencement. Il a été jugé que le coefficient de vétusté ne peut porter que sur les matériels achetés neufs (Pau, 2e ch., sect. 1, 7 févr. 2020, n° 18/02754).

Sur l'évolution des principes indemnitaires

La jurisprudence se révèle pragmatique sur la question et rappelle çà et là qu'une accession gratuite en fin de bail n'est pas de nature à priver le preneur d'une indemnité couvrant les frais de réinstallation. Tout au plus, elle limite la participation du bailleur. C'est ce que nous visions déjà en 2017 (V. tableau *in* AJDI 2017. 666, préc. : TGI Paris, 12 juill. 2016, n° 13/03588 ; 20 sept. 2016, n° 11/15505).
Si les frais de réinstallation visent toujours de nouveaux locaux d'accueil, les équipements et agencements des locaux délaissés constituent un élément clef d'appréciation du niveau de participation du bailleur. Il a ainsi pu être retenu un abattement pour vétusté de 70 %, l'expert désigné rappelant que la valeur d'acquisition est sans rapport avec la valeur nette comptable et que certains aménagements dataient des années 1990 (Civ. 3e, 10 oct. 2019, n° 18-19.662). Mais l'abattement a pu aussi être de 50 % (TJ Paris, 11 mars 2021, n° 15/14251 ; Versailles, 12e ch., 19 janv. 2023, n° 21/03908).

Sur ce point réside une certaine subjectivité d'appréciation du pourcentage de participation du bailleur. Comme nous l'indiquions déjà en 2017, le traitement des frais de réinstallation n'est pas homogène, avec des abattements sur la participation du bailleur compris entre 50 % et 80 % pour des agencements et équipements revêtant une valeur économique avérée.
Pour autant, il ne faut pas voir ce poste indemnitaire comme le Saint Graal du locataire évincé, celui qui fera renoncer le bailleur ou qui constituera pour le moins l'un des principaux postes indemnitaires.
Finalement, la jurisprudence récente reste assez peu fournie au regard du nombre d'évictions. Nous n'observons par exemple aucune décision relative à la prise en compte de frais de réinstallation pour des bureaux. D'ailleurs, tout au plus, une agence immobilière que nous qualifierons de « bureau/boutique » s'est vu attribuer une somme de 830 € pour une surface délaissée de 63 m² (Versailles, 1re ch., 2 juin 2022, n° 20/05558). Ce poste indemnitaire peut donc demeurer anecdotique.
Nous ne trouvons pas davantage trace de ce poste indemnitaire visant des locaux logistiques, locaux d'activité, locaux industriels, alors même que ces locaux peuvent faire l'objet d'indemnisation à ce titre.
En revanche, pour les hôtels, résidences de tourisme et résidences étudiantes, l'étau se resserre et laisse assez peu d'espoir pour le preneur. Pour les décisions relatives à une éviction en résidence de tourisme, ce poste indemnitaire n'a pas été visé, ni par les parties, ni par l'expert (TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 17 nov. 2022, n° 19/01168 ; TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 6 sept. 2022, n° 18/07046 ; TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 30 juin 2021, n° 12/14687).
Ce poste n'a pas non plus été visé pour un hôtel de tourisme, le juge ayant toutefois précisé que l'indemnité était circonscrite, lorsqu'elle indemnise la perte d'un fonds de commerce hôtelier qui comprend le mobilier de l'hôtel, aux frais de déménagement des effets personnels de l'exploitant. (TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 10 mars 2022, n° 15/14906), et lorsqu'il y a eu des demandes d'indemnisation spécifiques, le juge a pu rappeler « que l'établissement en cause est un hôtel indépendant pour lequel la société locataire n'apporte pas la preuve d'installations spécifiques, qu'il n'est pas justifié d'immobilisations non amorties et que l'expert ne relève aucune particularité en matière d'aménagements, d'agencements, d'équipements et de décorations » (TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 10 janv. 2022, n° 19/03792 ; la même voie était empruntée quelques mois plus tôt : TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 23 nov. 2021, n° 17/05904).

Mais quel rôle et quelle position doit tenir l'expert ?

L'expert doit vraisemblablement être le plus pragmatique possible, les décisions relevées *supra* relevant principalement de la casuistique.
À titre amiable, lorsqu'il est sollicité par un locataire évincé, il doit mesurer son appréciation et projeter l'activité évincée vers un autre site d'exploitation. C'est aussi vrai lorsqu'il agit à la demande du bailleur où il doit encore disposer d'une expérience de terrain, avoir déjà été confronté à des situations comparables pour apprécier du mieux qu'il peut un risque. On pensera notamment aux impératifs des agences bancaires, des crèches, des établissements d'enseignement...
S'agissant des hôteliers, ce poste indemnitaire paraît difficile à justifier, le juge laissant toutefois une porte ouverte s'agissant des établissements de chaîne qui ont un concept de marque bien identifié.

> Les frais de réinstallation constituent un poste indemnitaire spécifique et aléatoire

Les frais de réinstallation constituent un poste indemnitaire spécifique et aléatoire, méritant d'être argumenté et justifié. Si les frais d'installation peuvent parfois se révéler très onéreux et constituer l'un des principaux postes indemnitaires, rappelons que le défaut de réinstallation peut donner lieu à l'action en répétition de l'indu.
Pour plus de détails, le tableau ci-dessous reprend, comme en 2017, les principales décisions citées dans l'article et quelques autres illustrations récentes susceptibles de trouver une marque d'intérêt chez les praticiens.

Appréciation des frais de réinstallation par le juge

N°	Décision		
	Activité du preneur	Perte ou transfert du fonds de commerce	Sort du poste
	Appréciation du préjudice		Décision retenue
1	Pau, 2e ch. sect. 1, 24 févr. 2022, n° 18/02420		
	Restaurant	Perte	Poste réservé
	L'expert ne s'est pas expliqué sur les frais de réinstallation qu'il mentionne pourtant dans ses conclusions définitives, sans les détailler, se bornant à indiquer qu'ils seront dus sur justificatifs, sous réserve de l'appréciation de la cour. L' intimée ne formule aucune demande chiffrée à ce titre et se contente de reprendre la formulation de l'expert.		Il appartiendra à la SAS Cœurs Vaillants, lorsque ces frais de réinstallation seront identifiés et en cas de désaccord avec les bailleurs, de saisir de nouveau le tribunal d'une demande chiffrée.

2	**TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 10 févr. 2022 n° 15/13575**		
	Showroom et vente d'automobiles	Perte	Poste non retenu
	La procédure a ici été particulièrement longue. Le bailleur a délivré congé avec refus de renouvellement en 2013, pour une décision rendue en 2022. Entre-temps et alors que les experts désignés ont pu viser des frais de réinstallation à hauteur des investissements réalisés en 2010 (environ 5 000 000 €) en appliquant un coefficient de vétusté, la société preneuse ne s'est jamais réinstallée.		Le délai de procédure particulièrement long a permis au juge de constater que le preneur ne s'était pas réinstallé depuis son départ, justifiant ainsi de ne retenir aucun frais de réinstallation.
3	**Civ., 3e, 28 mars 2019, n° 17-17.501**		
	Commerce	Perte	Poste non visé directement
	Le litige porte sur le remboursement d'une partie du montant de l'indemnité d'éviction initialement versée par le bailleur. Les frais de remploi, l'indemnité de trouble commercial et les frais de déménagement payés à titre prévisionnel par le bailleur doivent lui être remboursés.		Le bailleur doit pouvoir exercer une action en répétition de l'indu. Les frais de réinstallation ne sont pas directement visés mais en tout état de cause ils relèvent du même bloc indemnitaire ; celui directement lié à la réinstallation.
4	**Pau, 2e ch., sect. 1, 7 févr. 2020, n° 18/02754**		
	Hôtel/restaurant	Transfert	Poste retenu
	La société exploitante s'est réinstallée avant le versement de l'indemnité d'éviction à moins de 5 km, dans le même secteur touristique et commercial. Les locaux d'accueil exigeaient des aménagements pour permettre une exploitation similaire d'hôtel/restaurant. Le détail des factures est communiqué et l'expert-comptable certifie le montant des dépenses justifiant les 140 000 € de travaux réglés pour les seuls aménagements des nouveaux locaux. La cour déduit de ce montant les subventions reçues du Conseil régional et départemental ainsi que les factures d'entretien du jardin, soit au résultat près de 77 000 €.		Total pris en compte sans abattement : « les factures portent sur des travaux effectifs réalisés dans les nouveaux locaux dont la surface est moindre que celle [des locaux évincés] et l'application d'un tel abattement [vétusté] ne se justifie pas. Le coefficient de vétusté ne peut porter que sur les matériels achetés à neuf mais non pas sur les gros travaux d'installation pour agencer les différentes pièces de l'hôtel... ». Les travaux subventionnés sont déduits.
5	**Lyon, 3e ch. A, 31 janv. 2019, n° 16/09015**		
	Pressing	Perte	Poste retenu
	L'achat de 2 machines de nettoyage à sec (210 000 €) ne doit pas être pris en compte au motif : « s'il est exact que le local devra être adapté à l'activité de pressing, le coût à charge du bailleur ne doit pas prendre en compte la modification nécessitée par l'évolution de la réglementation de l'activité de pressing, qui aurait dû être supportée par l'exploitant même dans le cas d'un renouvellement de bail et de maintien dans les lieux ». Sont néanmoins retenus à 100 % (mais à titre prévisionnel) les frais liés aux raccordements des équipements, à la ventilation, au désemfumage, à la plomberie spécifique ou encore à l'électricité.		Il n'est fait aucune allusion à une quelconque clause d'accession, à des travaux non amortis ou à des travaux spécifiques. Un équipement spécifique qui aurait nécessité d'être remplacé du fait d'une réglementation n'a pas à être pris en charge par le bailleur. Les autres postes, ici assez nombreux et larges, sont retenus à titre provisionnel à 100 %.
6	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 17 nov. 2022, n° 19/01168**		
	Résidence étudiante	Perte	Poste non retenu
	Les frais de réinstallation n'ont pas été évoqués, ni par les parties ni par l'expert.		
7	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 6 sept. 2022, n° 18/07046**		
	Résidence étudiante	Perte d'un lot	Poste non retenu
	Les frais de réinstallation n'ont pas été évoqués, ni par les parties ni par l'expert.		

8	**TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 10 mars 2022, n° 15/14906**		
	Hôtel	Perte	Poste non retenu
	Ce poste n'a pas été visé. La décision précise toutefois que les frais de déménagements ont « pour objet d'indemniser le preneur des frais exposés pour libérer les locaux dont il est évincé ». L'indemnité est « circonscrite, lorsqu'elle indemnise la perte d'un fonds de commerce hôtelier qui comprend le mobilier de l'hôtel, aux frais de déménagement des effets personnels de l'exploitant… ».		Par analogie, les frais de réinstallation ne seraient pas retenus pour les fonds hôteliers.
9	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 5 juill. 2022, n° 20/09165**		
	Pizzeria	Perte	Poste non retenu
	La société Bella Pizza, qui évalue ces frais de réinstallation à 15 000 € du fait d'un fonds équipé d'une hotte avec gaine d'extraction ne produit aucune pièce justifiant d'installations spécifiques, ni de devis de réinstallation du système d'extraction.		Le locataire évincé doit apporter des pièces justifiant d'installations spécifiques.
10	**Paris, 3e ch., 5 févr. 2020, n° 19/00045**		
	Vente de matériel téléphonique et bazar	Perte	Poste retenu
	Dans un contexte de location-gérance, le preneur à bail sollicite la prise en compte de frais de réinstallation à hauteur de 27 000 €, le bailleur contestant ce poste au motif qu'il ne se réinstallera pas. Il ressort toutefois de l'expertise que les locaux pris à bail ne renferment que quelques vitrines dont l'une formant comptoir, le tout appartenant bien au titulaire du droit au bail. La cour retient ainsi ce poste à hauteur de 10 000 €.		Total pris en compte sans abattement. Les aménagements spécifiques, semblables à ceux perdus, doivent être indemnisés, quel que soit leur coût à leur valeur à neuf, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'amortissement des installations abandonnées.
11	**Civ. 3e, 10 oct. 2019, n° 18-19.662**		
	Bureau d'étude, éclairage	Transfert	Poste retenu
	Le litige porte avant tout sur la question de la prise en compte du préjudice d'un sous-locataire. La question des frais de réinstallation a toutefois été posée dès le jugement de première instance. Le principe validé par le juge a été de prendre en compte des devis de dépose, démolition des agencements existants et nouveaux agencements et installations dans les locaux, d'installation réseau et infrastructure ainsi que des devis de fourniture de mobilier de bureau.		Abattement de 70 % retenu pour vétusté, l'expert rappelant que la valeur d'acquisition est sans rapport avec la valeur nette comptable et que certains aménagements datent des années quatre-vingt-dix.
12	**TJ Paris, 11 mars 2021, n° 15/14251**		
	Vente de lingerie	Perte	Poste retenu
	Le désaccord sur les frais de réinstallation est intervenu après le départ effectif du locataire et sa réinstallation. Le cœur du jugement porte davantage sur la question d'un trop perçu au titre de l'indemnité d'occupation et de demandes complémentaires liées aux frais de réinstallation effectivement exposés par la société preneuse. Sont retenues les factures liées au respect du concept suivi par l'enseigne nationale. Les factures retenues concernent : 1. la réfection de la façade de l'immeuble (devanture), 2. la réfection des sols, 3. la réfection des peintures intérieures, 4. la réfection des menuiseries intérieures, 5. l'installation de la climatisation.		Abattement de 50 % sur le montant des factures retenues, du fait de la vétusté des locaux délaissés. Il n'est fait aucune mention de l'impact de la clause d'accession ou de la notion de travaux non amortis. La notion de travaux «spécifiques» serait couverte par la nécessité de respecter le concept store de l'enseigne nationale.

13	**Versailles, 12e ch., 19 janv. 2023, n° 21/03908**		
	Vin et spiritueux	Perte	Poste retenu
	La société locataire évincée s'est réinstallée et a produit ses factures pour un montant de l'ordre de 185 000 €. Les premiers juges avaient retenu les frais de réinstallation à hauteur de 90 000 €. « Après examen des justificatifs, la cour confirmera la décision des premiers juges, non pas en considération des amortissements effectués au titre des aménagements des anciens locaux, mais au regard de la nature des travaux et aménagements réalisés dans les nouveaux locaux dont certains apparaissent comme nouveaux au regard des aménagements précédents (climatisation, cave à vin, rafraîchisseur) ou dont le caractère indispensable à l'activité n'est pas établi ».		La cour aurait appliqué un abattement de 50 % environ sur cette somme de 185 000 € pour tenir compte des « amortissements des investissements abandonnés ».
14	**Versailles, 12e ch., 2 juin 2022, n° 20/05558**		
	Agence immobilière	Transfert	Poste retenu
	Le litige fait suite de l'éviction d'une agence immobilière (local de 63 m² en rez-de-chaussée + 63,5 m² en sous-sol). L'expert a retenu une facture de 830 € HT au titre des frais de réinstallation.		Il n'est fait aucune allusion à une quelconque clause d'accession, à des travaux non amortis ou à des travaux spécifiques. Seule une facture de 830 € HT a été retenue à 100 %.
15	**TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 30 juin 2021 n° 12/14687**		
	Résidence étudiante	Perte d'un lot	Poste non retenu
	Les frais de réinstallation n'ont pas été évoqués, ni par les parties ni par l'expert.		
16	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 10 janv. 2022 n° 19/03792**		
	Hôtel de tourisme	Perte	Poste non retenu
	L'expert « estime qu'aucune indemnisation n'est due [...], l'établissement n'appartenant pas à une chaîne et n'ayant pas d'équipements ou agencements spécifiques ». La société locataire produit un devis de rénovation de l'établissement pour un montant de plus de 530 000 € et applique un coefficient de vétusté de 30 %. La société locataire rappelle également que le montant des immobilisations non amorties est d'environ 80 000 €. Pour autant la décision écarte la demande d'indemnisation au titre des frais de réinstallation relevant « que l'établissement en cause est un hôtel indépendant pour lequel la société locataire n'apporte pas la preuve d'installations spécifiques, qu'il n'est pas justifié d'immobilisations non amorties et que l'expert ne relève aucune particularité en matière d'aménagements, d'agencements, d'équipements et de décoration.		S'agissant d'un hôtel indépendant pour lequel le preneur n'apporte pas la preuve d'installations spécifiques (et pas d'immobilisations non amorties ni aucune particularité), ce poste est écarté.
17	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 23 nov. 2021 n° 17/05904**		
	Hôtel de tourisme	Perte	Poste non retenu
	Le locataire évincé sollicitait une indemnité pour frais de réinstallation à hauteur de 840 000 €. Le juge précise néanmoins qu'en relevant que l'établissement en cause est un hôtel indépendant pour lequel la société preneuse ne rapporte pas la preuve d'installations spécifiques et que l'expert ne relève aucune particularité, en matière d'aménagements, d'agencements, d'équipements et de décoration outre leur caractère désuet » La société locataire sera déboutée de sa demande.		S'agissant d'un hôtel indépendant pour lequel le preneur n'apporte pas la preuve d'installations spécifiques (et pas d'immobilisations non amorties ni aucune particularité), ce poste est écarté.

s

18	**Civ. 3e, 11 juillet 2019, n° 18-16.993**		
	Résidence hôtelière	Perte	Poste retenu mais non défini
	L'expert désigné avait initialement indiqué qu'il serait difficile de retenir des frais de réinstallation lors de la perte d'un fonds de commerce qui n'engendre, par définition, aucune réinstallation. Les juges du fond ont retenu cette position en rappelant que la jurisprudence citée concerne l'hypothèse du remplacement du fonds comme celle de son déplacement et qu'il convient donc de s'en tenir à l'opinion de l'expert. Cassation au motif qu'il n'avait pas été rapporté la preuve que la société Pierre et Vacances ne se réinstallerait pas dans un autre fonds et qu'il n'y avait donc pas de base légale à sa décision.		Renvoi au fond pour définir le montant des frais de réinstallation ou pour justifier de l'absence de réinstallation dans un autre fonds.
19	**TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 15 sept. 2022 n° 19/09358**		
	Commerce d'édition/impression	Transfert	Poste retenu
	Les frais de réinstallation n'ont pas été détaillés ni contestés par les parties.		4 400 € pour un local de 44 m² situé au rez-de-chaussée de la galerie marchande « Cité de l'Argentine ».
20	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 6 sept. 2022 n° 07/16157**		
	Restauration	Perte	Poste retenu
	Il s'agit de locaux développant environ 500 m², répartis sur 3 niveaux. L'expert a retenu forfaitairement 700 €/m², ce qui a été retenu par le juge, au motif d'un concept commercial spécifique.		700 € / m² (356 000 € au total). Ce ratio de 700 € / m² est supporté à 100 % par le bailleur.
21	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 5 juill. 2022 n° 19/14016**		
	Mercerie, bonneterie, linge de maison	Perte	Poste non retenu
	L'expert précise dans sa description que les locaux d'une surface d'environ 64 m² sont « largement en état ancien, à rénover. Le rez-de-chaussée est bien configuré, mais sans chauffage. Le sous-sol est sans affectation». Les frais de réinstallation n'ont pas été visés, ni par les parties, ni par l'expert.		
22	**TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 23 juin 2022 n° 19/01255**		
	Bijouterie	Perte	Poste retenu
	La pose d'une enseigne en drapeau et d'une autre en bandeau participent l'une et l'autre à l'identification du magasin et constituent un aménagement spécifique. La pose de parquet chêne ou encore des plinthes et même du ragréage préalable et de la pose de marbre, relèvent du même réaménagement des locaux évincés et sont pris en compte. Les caissons/étagères/présentoirs nécessaires à la préentation des produits consituent des aménagements spécifiques peu important que les matériels adaptés aux locauxt soient commercilaisés par la grande distribution.		Par justification des frais relatifs aux locaux délaissés. 100 % pris en charge par le bailleur.

23	**TJ Paris, 18e ch., 2e sect., 25 mai 2022 n° 19/01256**		
	Traiteur, vente à emporter	Perte	Poste non retenu
	L'expert ne retient aucune indemnité visant les frais de réinstallation en faisant valoir que le bailleur n'est pas redevable d'une livraison à neuf d'un magasin, qu'une partie des agencements sont amortis, le surplus étant intégré à la valorisation du fonds et qu'en l'espèce le preneur ne justifie d'aucun équipement spécifique nécessaire à son activité. Malgré les sollicitations du preneur (750 €/m² pour 83 m² et une participation du bailleur de 50 %), le tribunal rappelle que le preneur n'exploite pas un établissement dépendant d'une chaîne de restaurant et ne produit par ailleurs aucune pièce à l'appui de sa demande.		Pas de concept particulier ni aménagement spécifique.
24	**TJ Paris, 18e ch., 1re sect., 11 janv. 2022 n° 20/03670**		
	Alimentation générale	Perte	Poste retenu
	L'expert fait état d'un devis concernant la fourniture et l'installation d'une chambre froide positive (7 170 €) ainsi qu'un autre devis concernant la réinstallation des vitrines réfrigérées (2 500 €). L'expert retient un abattement de 30 % pour vétusté de la chambre froide. L'application du coefficient de vétusté est contestée par le locataire estimant qu'il n'est pas d'usage de renouveler régulièrement une chambre froide, qui n'implique que des réparations d'entretien. Le juge précise néanmoins que « s'il faut tenir compte, pour évaluer le préjudice subi par les locataires évincés, des frais nécessaires à leur réinstallation, cela ne peut-être qu'à proportion du degré d'amortissement des investissements réalisés. La proposition de l'expert est ainsi maintenue.		Frais de réinstallation d'une vitrine réfrigérée pris en charge à 100 % par le bailleur. Frais d'acquisition et d'installation d'une nouvelle chambre froide également retenus avec une participation du bailleur à 70 %.