

L'indice de désirabilité

*- critère objectif ou subjectif -
à prendre en compte dans l'indemnité d'éviction*

Alix CHABRERIE - Avocat associé

Cabinet THEILLAC - CAVARROC

I - Rappel des principes de l'éviction commerciale

- A. Sur l'article L.145-14 du Code de commerce
- B. Sur la méthode d'évaluation des composantes de l'indemnité d'éviction
- C. Sur les coefficients et pourcentages de valorisation

A/. L'article L.145-14 du Code de Commerce

- ▶ Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.
- ▶ Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

B/. Sur la méthode d'évaluation des composantes de l'indemnité d'éviction

- ▶ Indemnité principale : il s'agit de la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession en question ou le cas échéant la valeur du droit au bail.

Il existe plusieurs méthodes mais les principales sont les suivantes :

- Valeur du fonds de commerce en fonction de la moyenne du CA TTC ou HT sur les trois dernières années (sauf cas exceptionnel type COVID) avec application d'un coefficient multiplicateur en fonction des branches d'activités ;
- Valeur du fonds de commerce selon la méthode de la rentabilité en fonction de la moyenne de l'excédent brut d'exploitation (EBE) des trois dernières années du locataire, éventuellement retraité, avec application d'un coefficient multiplicateur en fonction des branches d'activités ;
- Valeur du droit au bail.

- ▶ Indemnités accessoires : il s'agit d'une construction jurisprudentielle visant à compléter l'article 8 du Décret de 1953 afin d'indemniser plus globalement et au plus juste le locataire évincé de tous les frais accessoires induits par l'éviction notamment :
 - ▶ Indemnité de emploi ;
 - ▶ Frais de licenciement ;
 - ▶ Frais de déménagement et de réinstallation ;
 - ▶ Trouble commercial
 - ▶ Double loyer ;
 - ▶ Perte sur stock,
 - ▶ Etc...

C/. Sur les coefficients et pourcentages de valorisation

- ▶ Les coefficients utilisés par les Experts Judiciaires et les Tribunaux sont issus des ouvrages de référence, constitués notamment par :
 - La Côte CALLON ;
 - Le Guide d'Evaluation de Francis LEFEBVRE ;
 - DELMAS ;
 - DALLOZ ;
 - Et récemment le Traité d'évaluation des fonds de commerce de Monsieur FAVRE-REGUILLON.

Activités de cafés-bars

Ouvrages	coefficients
Côte CALLON	Petite ville : 70 à 120% du CA TTC Ville moyenne : 110 à 140% du CA TTC Grande ville : 150 à 210% du CA TTC
Francis LEFEBVRE	40 à 120 % du CA HT
DELMAS	500 à 1000 fois la recette journalière
DALLOZ	350 à 750 fois la recette journalière

Activités pharmacie

Ouvrages	coefficients
Côte CALLON	Petite ville : 65 % du CA TTC Ville moyenne : 75 % du CA TTC Grande ville : 95 % du CA TTC
Francis LEFEBVRE	65 à 90 % du CA HT
DELMAS	70 à 100 % du CA HT

Activités boulangerie

Ouvrages	coefficients
Côte CALLON	Petite ville : 50 à 65 % du CA TTC Ville moyenne : 70 à 75 % du CA TTC Grande ville : 80 à 110 % du CA TTC
Francis LEFEBVRE	40 à 100 % du CA HT

II/. Sur la décorrélation des coefficients traditionnels avec les constatations de l'observateur : la désirabilité ou mauvaise prise en compte des usages.

Références bar-brasserie

Date	Adresse	Prix	Coefficient
Octobre 2020	28 rue Montorgueil - 75001 PARIS	1.000.000 €	160 %
Octobre 2014	145 boulevard Saint Michel - 75005 PARIS	495.000 €	171%
Avril 2016	28 Bld Haussmann - 75008 PARIS	2.200.000 €	211 %
Novembre 2023	6 place du docteur Paul Michaux 75016	4.025.000 €	220 %
Avril 2012	8 avenue de la Grande Armée - 75008 PARIS	1.280.000 €	235 %
Septembre 2023	64 rue tiquetonne 75002	3.500.000 €	245 %
2017	125 rue Raymond Losserand - 75014 PARIS	620.000 €	308%
Novembre 2023	42, rue du Louvre 75001 Paris	4.750.000 €	319 %
2018	1, Quai Saint Michel 75005 Paris	3.900.000 €	356 %
Octobre 2019	23 rue Danielle Casanova - 75001 PARIS	4.000.000 €	460%
Novembre 2011	Place de la Madeleine 75008 PARIS	4.000.000 €	488 %
2017	61 Avenue Franklin Roosevelt - 75008 PARIS	850.000 €	651%
Septembre 2019	45 rue de Sèvres	2.217.331 €	2.130 fois la recette journalière

II/. Sur la décorrélation des coefficients traditionnels avec les constatations de l'observateur: la désirabilité ou mauvaise prise en compte des usages.

Références pharmacie

Date	Adresse	Prix	Coefficient
Juillet 2017	2, avenue de la porte de Montreuil 75020 Paris	8.100.000 €	105%
Février 2019	6, place Félix Eboué 75012 Paris	1.700.000 €	140 %
Février 2021	390, Boulevard des Provinces Françaises 92000 Nanterre	2.100.000 €	120 %
Novembre 2022	11, rue Daguerre 75014 Paris	1.700.000 €	100 %
Juin 2024	4 boulevard Davout 75020 Paris	1.650.000 €	108 %

Références boulangerie

Date	Adresse	Prix	Coefficient
Octobre 2024	20 boulevard Gouvion-Saint-Cyr 75017 Paris	700.000 €	127 %
Février 2024	30 avenue de Laumière 75019 Paris	650.000 €	138 %
Octobre 2018	45 rue Raymond Losserand 75014 Paris	510.000 €	114 %
Octobre 2022	5 rue Vavin 75006 Paris	700.000 €	127%
Aout 2022	32 avenue Félix Faure 75015 Paris	490.000 €	130 %
Décembre 2021	203 rue Raymond Losserand 75014 Paris	500.000 €	143 %

► Les différentes formes de la désirabilité :

- Les emplacements n° 1 ;
- Le fonds de commerce qui constituent des rentes ;
- Les biens exceptionnels : flagship ;
- Les fonds ayant un grand potentiel de développement.

Dans ces cas, les coefficients retenus par les Experts Judiciaires et les Tribunaux peuvent être décorrélés de la réalité économique. Dans ce cas l'indemnité d'éviction ne remplit plus son rôle de réparer le préjudice du locataire commercial.

III/. Comment y remédier ?

- ▶ Se rappeler que les coefficients des ouvrages ne sont que des moyennes nationales qui ne sont pas applicables à toutes les évictions ;
- ▶ Sortir du cadre : prendre en compte les cessions d'établissements équivalents quitte à sortir du secteur géographique ;
- ▶ S'adapter aux usages qui évoluent ;
- ▶ Coefficient de convoitise ou de désirabilité : à déterminer. Il existe en effet des précédents notamment sur la valeur locative.