

Méthode de calcul de l'indemnité d'éviction pour les résidences services

samedi 10 mai 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Lorsque le bailleur, qui ne dispose que deux studios, souhaite délivrer congé au preneur qui délivre toute la résidence service, l'indemnité d'éviction doit être calculée selon la méthode du calcul de la marge.

Le bail commercial porte sur deux studios, qui sont sous-loués par la société locataire avec des services paraa-hôteliers. Les deux parties ne s'opposent pas sur le fait que l'éviction des deux studios entraîne pour la société locataire une perte partielle mesurée au prorata de l'ensemble des appartements gérés par la société et des services offerts, tout transfert partiel étant impossible, le fonds de commerce tel qu'il existe continuant à être exploité dans les immeubles où sont situés les appartements dont elle assure la gestion en les sous louant et en y proposant divers services para hôteliers.

L'indemnité d'éviction doit être calculée selon la méthode du calcul de la marge.

La marge brute s'élève à 380 375 euros. Compte tenu des charges supportées par la société locataire (services d'accueil, de gardiennage et d'entretien des locaux), le coefficient appliqué à la marge brute est de 4, ce qui donne une indemnité d'éviction de 1 521 500 euros.

Il n'est pas contesté que la quote-part reversée au bailleur par rapport à l'ensemble des loyers reversés est de 1, 40 % de sorte que l'indemnité d'éviction s'établit à la somme de 21 301 euros.

L'indemnité d'occupation doit être égale aux loyers reversés au bailleur ; elle était au 1er avril 2009 de 434 euros mensuels pour les deux studios et la société locataire ne conteste pas que cette indemnité doit être ensuite révisée annuellement de la même façon que le loyer reversé en fonction de la variation de l'indice INSEE de la construction au 1er avril de chaque année de sorte qu'elle était au 1er avril 2010 de 429 euros, au 1er avril 2011 de 437 euros et au 1er avril 2012 de 467 euros, la même variation devant ensuite s'appliquer annuellement jusqu'à la complète libération des lieux.

Cour d'appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, 9 Avril 2014 n° 10/06401