

Réduction de l'indemnité d'occupation suite à un congé

mercredi 2 septembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour d'appel de Versailles a considéré que si l'indemnité d'occupation qui doit être fixée à la valeur locative met en péril l'activité de la société locataire compte tenu de son chiffre d'affaires et de son bénéfice, le montant de l'indemnité d'occupation peut être réduite de manière considérable.

L'indemnité d'occupation due entre la date d'expiration du bail et l'exercice du droit de repentir doit être fixée à la valeur locative, indépendamment de la règle du plafonnement.

Cependant, en l'espèce, il n'est pas contesté que le différentiel important, relevé par l'expert, entre d'une part, les montants du loyer du bail expiré (6777 euros par an), du loyer de renouvellement (8127 euros par an) et, d'autre part, le montant de la valeur locative (26 560 euros par an hors abattement) met en péril l'activité de la société locataire compte tenu de son chiffre d'affaires et de son bénéfice.

Cette situation économique, les difficultés occasionnées au locataire par le refus de renouvellement du bail et l'exercice du droit de repentir par le bailleur justifient un abattement substantiel sur la valeur locative.

Compte tenu de ces éléments d'appréciation, l'indemnité d'occupation sera fixée à 8 000 euros par an, soit 19 333 euros pour la période litigieuse.

En effet, la Sci du Peintre Lebrun n'a mis en oeuvre la procédure d'éviction, par l'effet d'un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, que dans le seul but d'exercer un moyen de pression sur son locataire, pour tenter d'obtenir une révision du montant du loyer, en dehors des règles du plafonnement, celle-ci sachant pertinemment que compte tenu de la localisation du bien, les critères du déplafonnement sont inapplicables.

Ainsi, la Cour d'appel essaye d'enrayer une pratique ancestrale qui vise à percevoir une indemnité d'occupation équivalente à la valeur locative dès lors que le bailleur a fait délivrer un congé sans offre de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction au locataire et ce jusqu'à l'exercice du droit de repentir. Cette pratique a pour but de faire pression sur le locataire pour renégocier le loyer.

Attention, ici, c'est un abus qui a été sanctionné. Il y a bien souvent des bailleurs qui une fois voyant le montant de l'indemnité d'éviction à régler décide en toute bonne foi de faire signifier un droit de repentir.

Cour d'appel de Versailles, Chambre 12, 30 Juin 2015 n° 13/08370