

Méthode de calcul de l'indemnité principale d'éviction d'une résidence étudiante

dimanche 27 mai 2018, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour d'appel de Paris donne une méthode de détermination de l'indemnité principale d'éviction de la résidence étudiante : il convient de retenir la moyenne de deux méthodes la méthode du chiffre d'affaires et la méthode de l'excédent brut d'exploitation non retraité.

Le bail commercial porte sur deux studios situés dans une résidence pour étudiants, qui comporte 134 studios.

La résidence bénéficie d'un bon emplacement, puisque située dans un environnement calme à proximité des transports en commun et de très nombreux établissements d'enseignement supérieur et universitaire.

Le congé avec refus de renouvellement entraîne une perte partielle du fonds de commerce pour l'exploitant de la résidence, qui a reçu 107 congés des bailleurs.

Concernant l'évaluation de l'indemnité principale d'éviction, la méthode utilisée pour les hôtels meublés n'est pas adaptée.

En effet, dans une résidence étudiante, la majorité du chiffre d'affaires est générée par les loyers, la masse salariale est très réduite et les studios sont loués à l'année aux étudiants.

Il convient de retenir la moyenne de deux méthodes, comme l'ont fait les experts judiciaires :

- la méthode du chiffre d'affaires, appréciée comme pour un administrateur de biens, avec application d'un coefficient de 1,75 au chiffre d'affaires annuel moyen, et
- la méthode de l'excédent brut d'exploitation non retraité, avec application d'un coefficient de 6 compte tenu du bon emplacement de la résidence.

La valeur dégagée par la moyenne de ces deux méthodes est de 1 877 500 euros, qui doit être divisée par le nombre de studios (134), ce qui donne une indemnité principale de 14 000 euros par lot.

Il convient cependant d'appliquer une majoration de 10 pour-cent pour tenir compte de la perte de rentabilité générée par l'obligation de maintenir les services para-hôteliers pour un nombre réduit de lots.

L'indemnité principale après majoration s'élève à 15 400 euros par lot.

En ajoutant les indemnités accessoires (frais de emploi, trouble commercial et frais de déménagement), l'indemnité globale s'élève à 18 558 euros pour chacun des deux lots.

Il convient d'ajouter, sur justificatif, les frais de licenciement à hauteur de 1/107ème par lot, puisque 107 congés ont été délivrés.

Cependant, les bailleurs n'ayant pas formé d'appel incident sur le montant de l'indemnité d'éviction, il convient de confirmer le jugement qui a fixé l'indemnité d'éviction à 19 171 euros par lot.

L'indemnité d'occupation doit être fixée, après application de l'abattement de 10 pour-cent pour précarité, à 522 euros par mois pour le premier lot et à 566 euros par mois pour le second lot.

La demande des bailleurs de voir indexer annuellement l'indemnité d'occupation sur l'indice INSEE du coût de la construction est justifiée compte tenu du temps écoulé depuis la date d'effet du congé.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 2 Mai 2018 - n° 16/16703