

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 mars 2019

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 253 F-D

Pourvoi n° H 18-11.739

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société SHCB, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 17 octobre 2017 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige l'opposant à la communauté de communes du Bas-Chablais, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 février 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Provost-Lopin, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Provost-Lopin, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société SHCB, de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la communauté de communes du Bas-Chablais, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 145-14, alinéa 1er, du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 17 octobre 2017), que le syndicat à vocation multiple du Bas-Chablais, aux droits duquel se trouve la communauté de communes du Bas-Chablais (la communauté de communes), a donné à bail à la société Thenières restauration, aux droits de laquelle se trouve la société SHCB, des locaux commerciaux pour une durée de neuf ans ; que, le 18 février 2010, la communauté de communes a donné congé à la société locataire avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction ; que la société SHCB a saisi le tribunal en paiement d'une indemnité d'éviction dite de transfert ;

Attendu que, pour exclure toute prise en compte de la valeur du droit du bail dans le calcul de cette indemnité, l'arrêt retient que la société SHCB a transféré son fonds de commerce dans d'autres locaux de sorte que son préjudice est nécessairement inférieur à la valeur de ce fonds ;

Qu'en statuant ainsi, par un motif impropre à exclure l'indemnisation sollicitée de la perte du droit au bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ses dispositions relatives à l'indemnité de transfert, l'arrêt rendu le 17 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne la Communauté de communes du Bas-Chablais aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Communauté de communes du Bas-Chablais et la condamne à payer à la société SHCB la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit mars deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société SHCB.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité la condamnation de la communauté de communes du Bas-Chablais, au titre de l'indemnité de transfert du fonds de commerce due à la société SHCB, à la somme de 375 867,47 € et d'AVOIR dit qu'après compensation avec la somme de 18 780 € TTC due par la société SHCB au titre des frais de remise en état du local loué, la communauté de communes du Bas-Chablais était redevable au titre de l'indemnité de transfert de la somme de 356 997,47 euros, les sommes versées à titre provisionnel étant à déduire ;

AUX MOTIFS QU'il est de principe que si le locataire peut se déplacer et conserver sa clientèle, il a droit alors à une

indemnité transfert ou de déplacement, alors que dans le cas d'une perte irrémédiable de la clientèle, son préjudice sera réparé par une indemnité de remplacement lui permettant d'acquérir un fonds équivalent, étant précisé que la perte du fonds est présumée et qu'il appartient au bailleur de démontrer que le préjudice peut être moindre si l'activité est transférable ; qu'en l'espèce, si la société SHCB a quitté les locaux loués pour s'installer dans des locaux neufs à environ 37 km, il ne s'en est pas ensuivi une perte totale de la clientèle, le preneur ayant pour activité de livrer des repas à des collectivités, à partir des locaux loués, sa zone de chalandise étant très étendue ; que le preneur ayant été en mesure de transférer son fonds, son préjudice est nécessairement inférieur à la valeur du fonds ; qu'il ne sera donc pas pris en compte la valeur du droit au bail () ; que l'indemnité de transfert s'élève donc à la somme de (8 300 + 11 778 + 108 072 + 205 772 + 4 017 + 29 475,47 + 8 453) soit 375 867,47 € ;

1°) ALORS QUE lorsque le fonds de commerce peut être déplacé sans perte de clientèle, l'indemnité d'éviction, réparant le préjudice causé par le défaut de renouvellement, a pour montant la valeur du droit au bail dont le preneur se trouve privé, majorée des indemnités accessoires liées au transfert ; qu'en retenant, pour exclure toute prise en compte de la valeur du droit au bail dans le calcul de l'indemnité d'éviction due à la société SHCB, que la locataire ayant été en mesure de transférer son fonds de commerce dans d'autres locaux, son préjudice était nécessairement inférieur à la valeur de ce fonds, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, impropre à exclure l'indemnisation de la perte du droit au bail, et a violé l'article L. 145-14, alinéa 1er, du code de commerce ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge ne peut refuser la réparation, demandée, d'un chef de préjudice dont il a constaté l'existence ; qu'en conséquence du refus de renouvellement du bail, qui résulte des propres constatations de l'arrêt, la société SHCB avait nécessairement été privée du droit au bail, peu important qu'elle ait pu transférer le fonds de commerce dans d'autres locaux ; qu'en retenant que la valeur du droit au bail ne serait pas prise en compte pour évaluer l'indemnité de déplacement, dès lors que, le preneur ayant été en mesure de transférer son fonds, son préjudice était nécessairement inférieur à la valeur de ce fonds, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé l'article L. 145-14, alinéa 1er, du code de commerce.