

27 mai 2020

Cour d'appel de Paris

RG n° 16/24272

Pôle 5 - Chambre 3

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 27 MAI 2020

(n° , 12 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/24272 - N° Portalis 35L7-V-B7A-B2EMB

Décision déferée à la Cour : Jugement du 09 Novembre 2016 -Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 13/03021

APPELANTE AU PRINCIPAL et APPELANTE EN INTERVENTION FORCÉE EN REPRISE D'INSTANCE

SASU IMFRA (IMMOBILIERE FRANCE) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 319 657 524

[...]

[...]

Représentée par Me Antoine PINEAU-BRAUDEL, avocat au barreau de PARIS, toque : C0260

PARTIES INTERVENANTES FORCÉES EN REPRISE D'INSTANCE et comme telles INTIMÉES

Maître F... C... désignée en qualité de liquidateur judiciaire de la Société MIM par jugement du Tribunal de commerce de Bobigny du 26 avril 2017

[...]

[...]

Représenté par Me Bernard VATIER de l'AARPI VATIER, avocat au barreau de PARIS, toque : R280

Selarl JSA, anciennement dénommée Selarl [...], prise en la personne de Maître R... E..., désigné en qualité de co-liquidateur judiciaire de la Société MIM par jugement du Tribunal de commerce de Bobigny du 26 avril 2017

[...]

[...]

[...]

Représenté par Me Bernard VATIER de l'AARPI VATIER, avocat au barreau de PARIS, toque : R280

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 21 Janvier 2020, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile le prononcé de l'arrêt, (initialement fixé au 1er avril 2020) ayant été renvoyé en raison de l'état d'urgence sanitaire.

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Aux termes d'un acte sous-seing privé du 24 janvier 2003, la société IMFRA a consenti à la société MIM LOOK, aux droits de laquelle s'est trouvée la société MIM, un local n°156 dépendant du [...] sis à [...]) d'une surface de 178 m² situé au niveau bas du centre commercial.

Le bail a été consenti et accepté pour une durée de dix années à compter du 1er février 2003 et pour se terminer le 31 janvier 2013.

La destination est celle de vente de prêt-à-porter femmes et accessoires s'y rapportant.

Aux termes d'un acte extrajudiciaire de la SCP [...] du 15 juin

2012, la société IMFRA a signifié à la société MIM un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction à effet du 31 janvier 2013.

La société MIM, par acte d'huissier de justice signifié le 21 janvier 2013, a sommé la société IMFRA d'assister à la libération des lieux et à la remise des clés fixées au 31 janvier 2013 laquelle a été effectuée à la date prévue, le 31 janvier 2013, terme du bail par l'effet du congé.

Par jugement en date du 28 mai 2014 du tribunal de grande instance de Bobigny a :

- Constaté que la SAS IMFRA a délivré à MIM un congé avec refus de renouvellement

et offre de payer l'indemnité d'éviction le 15 juin 2012 à effet du 31 janvier 2013

- Constaté que MIM n'a pas quitté les lieux avant la prise d'effet du congé fixé au 31 janvier 2013 mais les a restitués au contraire le jour même, le 31 janvier 2013, ce qui ne saurait la priver de son droit à indemnité d'éviction

- Constaté que MIM n'était pas contrainte de rester dans les lieux après le 31 janvier 2013

- Constaté que, même d'un point de vue strictement théorique, un loyer dé plafonné à la "valeur locative" n'est ni identique ni équivalent à un loyer de marché d'un local vacant, fixé certes à la "valeur locative", mais sans les contraintes statutaires et judiciaires qui ne s'attachent qu'à la fixation du loyer de renouvellement,

- Constaté en effet, qu'une valeur locative de marché, détachée de toutes les contraintes légales et judiciaires qui ne concernent que le loyer de renouvellement ne sera jamais identique à la valeur locative d'un loyer dé plafonné, sauf à

justifier d'une exception inverse, ce qu'IMFRA ne fait pas alors que, comme on pouvait s'y attendre, MIM rapporte, pour sa part, la preuve qu'au sein du centre commercial [...] les prix des loyers de renouvellement déplafonnés sont, dans la réalité des faits, bien inférieurs au prix des nouveaux loyers des premières mises en location des locaux vacants

- Constaté qu'IMRFA ne justifie pas qu'une décision interne de MIM devait nécessairement conduire cette dernière à restituer les clés du local litigieux parce que "non rentable", même si d'aventure aucun congé ne lui avait été signifié

- Constaté à l'inverse que c'est bien IMFRA qui a seule délivré congé le 15 juin 2012 à effet du 31 janvier 2013, ce qui autorisait dès lors MIM à en tirer, ultérieurement, toutes les conséquences pour libérer les lieux le 31 janvier 2013 seulement

- Débouté en conséquence IMFRA de ses demandes tendant à voir :

- "constater que la méthode du différentiel (entre le loyer de renouvellement et le loyer de marché) conduit à l'évaluation d'une valeur du droit au bail égale à zéro", ce qui n'est pas exact, d'un double point de vue économique et juridique puisque les contraintes statutaires et judiciaires, avec leur impact sur le prix final, n'ont vocation à jouer que lors du renouvellement du bail, et pas lors de la première prise à bail de locaux vacants détachée de telles contraintes, avec cet effet nécessaire de générer un loyer en « valeur locative » supérieur, pour les locaux vacants, qu'il ne pourra l'être pour une valeur locative judiciaire dite de renouvellement, tempérée même en valeur déplafonnée, non plus exclusivement par le marché, mais par l'application du statut des baux commerciaux et par l'intervention du juge, précisément,

- "constater que MIM qui a délaissé les locaux sans chercher à s'y maintenir comme la loi l'y autorise, ni tenter de proposer un successeur éventuel, a reconnu de ce fait, à la lumière de son propre rapport de gestion, que son fonds de commerce n'avait plus aucune valeur" ce qui n'est pas davantage justifié,

- "constater que la présence de nombreux fonds de commerce de MIM à proximité des lieux délaissés, à raison d'une décision de gestion interne, la prive également de toute prétention au titre des indemnités accessoires" allégation qui se rattache à la précédente et qui n'est pas plus justifiée, dès lors que les lieux n'ont pas été "délaissés" mais quittés suivant une procédure régulière, en présence d'un huissier, après le congé signifié par le bailleur lui-même, et au jour même où le bail expirait, lequel bailleur ne saurait dès lors se désolidariser d'avec son propre congé, et doit, à l'inverse, en assumer toutes les conséquences et les suites nécessaires, en payant à MIM l'indemnité d'éviction qu'il avait par ailleurs offert de lui verser d'emblée, dans son congé avec offre d'indemnité d'éviction

- Constaté que le bail liant les parties a pris fin le 31 janvier 2013 à 24 heures, par l'effet du refus de renouvellement par le bailleur, avec offre d'indemnité d'éviction

- Constaté que MIM ayant quitté le local dans la journée du 31 janvier 2013, la question

de l'indemnité d'occupation ne se pose pas,

- Et avant dire droit, sur la fixation du montant de l'indemnité d'éviction, tous droits et moyens des parties demeurant réservés à cet égard, désigné Monsieur A... en qualité d'expert aux fins de donner tous éléments pour évaluer l'indemnité d'éviction au jour le plus proche de la libération des lieux.

L'expert judiciaire a déposé son rapport au greffe du tribunal de grande instance de Bobigny le 7 septembre 2015.

Par jugement du 9 novembre 2016, le tribunal de grande instance de Bobigny a :

Vu le jugement du 28 mai 2014,

Vu le rapport de l'expert,

- Déclaré la société MIM recevable en ses demandes ;

- Condamné la société IMFRA IMMOBILIERE FRANCE à verser à la société MIM la somme de 806.775 euros à titre d'indemnité d'éviction ;

- Condamné la société IMFRA IMMOBILIERE FRANCE à verser à la société MIM la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamné la société IMFRA IMMOBILIERE FRANCE au paiement des dépens et ce y compris les frais d'expertise ;

- Ordonné l'exécution provisoire ;

- Débouté la société MIM de ses autres demandes ;

- Débouté la société IMFRA IMMOBILIERE FRANCE de ses autres demandes.

Par déclaration en date du 2 décembre 2016, la SASU IMFRA a interjeté appel de ce jugement.

Par actes d'huissier de justice des 16 et 26 mai 2017, la société IMFRA a assigné en intervention forcée Me C... et Me X... en leur qualité de liquidateur judiciaire

de la société MIM, nommés à cette fonction par jugement de liquidation judiciaire du 26 avril 2017 du tribunal de commerce de Bobigny.

Par arrêt en date du 11 septembre 2019, auquel il est expressément renvoyé, la Cour d'appel de Paris, chambre 3 pôle 5, a :

- Confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la société MIM recevable en ses demandes,
- Dit que la société MIM exploitait un fonds de commerce propre de prêt à porter femmes et accessoires s'y rapportant au sein de centre commercial [...] jusqu'au 31 août 2013 date de l'éviction,
- Révoqué l'ordonnance de clôture du 6 septembre 2018 pour permettre la production du bail des locaux dans lesquels la société MIM s'est réinstallée,
- Invité les parties à faire le cas échéant toutes observations utiles par voie de conclusions,
- Renvoyé l'affaire à l'audience du 05/12/2019, 13h, pour clôture, et à l'audience collégiale du 21/01/2020, 14h, pour plaidoiries ;
- Sursis à statuer sur les autres demandes des parties en l'attente de la production de cette pièce,
- Réserve les dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 25 novembre 2019, la société IMFRA (IMMOBILIERE DE FRANCE), SASU, demande à la cour de :

Vu l'article 6§1 de la Convention européenne des droits de l'homme,

Vu les articles 9, 15, 16, 521 et 524-2 du Code de Procédure Civile,

Vu les articles L. 145-14, L.145-28 et L.145-34 du Code de commerce,

Vu l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure au 1 er octobre 2016,

Vu les articles 699 et 700 du Code de procédure civile,

Vu les stipulations contractuelles du bail,

Vu le bail du local de transfert,

Vu la jurisprudence,

Statuant sur réouverture des débats, il est demandé à la Cour d'appel de Paris de :

- DIRE ET JUGER la société IMFRA IMMOBILIERE FRANCE recevable et bien fondée en son appel ;

En conséquence,

- INFIRMER le jugement du Tribunal de grande instance de Bobigny du 9 novembre 2016 ;

Et statuant à nouveau :

A titre liminaire,

- RECTIFIER l'erreur matérielle affectant l'arrêt de la Cour du 11 septembre 2019, la date de l'éviction étant le 31 janvier 2013, et pas le 31 août 2013 ;

A titre Principal,

- DIRE que MIM comme elle agit ne saurait justifier d'un quelconque préjudice né du défaut de renouvellement de son bail, faute d'intention de renouvellement de sa part ; faute de différentiel positif entre loyer du local de transfert et loyer du local délaissé ; faute d'acquisition par ses soins de toute propriété commerciale ; et en raison d'un délaissement volontaire résultant d'une décision de gestion ;

En conséquence,

- FIXER l'indemnité principale d'éviction à zéro, faute de pouvoir être négative ;
- DEBOUTER la société MIM comme elle agit de l'intégralité de ses demandes ;

En outre et surabondamment,

- DIRE ET JUGER que MIM comme elle agit ne saurait prétendre avoir transféré son fonds de commerce, en présence de nombreux fonds de commerce de la société MIM préexistants à l'éviction à proximité des lieux loués, délaissés à raison d'une décision de gestion interne, la privant de toute prétention au titre des indemnités accessoires ;
- DIRE ET JUGER que l'existence d'une clause d'accession des investissements au bénéfice du bailleur en fin de bail prive la société MIM comme elle agit de tout droit à indemnisation de ses investissements supposés perdus, tant dans son local délaissé que dans son local de transfert ;
- DIRE ET JUGER que la société MIM comme elle agit ne saurait revendiquer le paiement de frais d'aménagement de son local supposé 'nouveau', alors qu'il s'agit d'un ancien local nécessitant en toute hypothèse d'importants travaux de rénovation, sans aucun lien avec l'éviction ;
- DIRE ET JUGER surabondamment que l'expert ne pouvait retenir à ces titres, sans facture et sur les simples déclarations adverses, des frais non certifiés par le commissaire-aux-comptes, et contredits par les factures versées aux débats ;
- DIRE ET JUGER que la société MIM comme elle agit n'a pas justifié de quelconques pertes sur stocks, comme ayant au contraire été transférés, comme en atteste la facture de leur déménagement ;
- DIRE ET JUGER que l'expert ne pouvait retenir au titre de 'frais divers', sans facture et sur les simples déclarations adverses, des honoraires supposés correspondre d'une part à un rapport d'expertise amiable effectué par MIM pour les besoins de la cause, d'autre part aux 'honoraires de ses avocats', pour des missions indéterminées ; ni plus pour des 'frais d'acte et de formalités' d'un prétendu 'transfert de siège', déjà pris en considération dans les frais de déménagement ;
- DIRE ET JUGER que la restitution malicieuse et hâtive des clés du local par la société MIM est constitutive d'un abus de droit, interdisant à MIM comme elle agit de solliciter quelque indemnisation que ce soit ;
- DIRE ET JUGER que la restitution prématurée et hâtive des clés du local par la société MIM a aussi nécessairement causé

un préjudice au Bailleur, qui se voit de facto privé de pouvoir exercer son droit de repentir reconnu par la loi ;

- DIRE ET JUGER que le préjudice subi par la société bailleuse de ce fait ne saurait être inférieur au montant de quelque indemnité d'éviction que ce soit, telle que la Cour pourrait en fixer le montant ;

- DIRE ET JUGER que toutes sommes qui pourraient être dues d'une part à titre d'indemnité d'éviction, d'autre part au titre de la créance indemnitaire du bailleur résultant de la privation de ce droit, sont des créances connexes ;

- ORDONNER leur compensation intégrale ;

En conséquence,

- DEBOUTER la société MIM comme elle agit de l'intégralité de ses demandes,

A titre reconventionnel,

- CONSTATER que la restitution malicieuse et hâtive des clés du local par la société MIM comme elle agit a nécessairement causé un préjudice au Bailleur, ayant dû subir à tout le moins plus d'une année de vacance des locaux, outre frais de commercialisation, et préjudice d'image ;

- CONDAMNER la société MIM comme elle agit à payer à la société IMFRA la somme de 347.000,00 €, subsidiairement celle de 66.750,00 €, en réparation de ses préjudices, somme très mesurée comme ne comprenant ni pénalités ni dommages et intérêts complémentaires ;

En tout état de cause,

- CONDAMNER la société MIM comme elle agit à payer à la société IMFRA la somme de 20.000,00 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- CONDAMNER la société MIM comme elle agit aux entiers dépens, qui comprendront le coût de l'expertise réclamée par ses soins, dont distraction au bénéfice de MeAntoine PINEAU BRAUDEL, avocat aux offres de droit en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 26 novembre 2019, MeC... et la SELARL JSA prise en la personne de Me J..., en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société MIM, demandent à la cour de :

- Prendre acte que les concluants sollicitent le bénéfice de ses précédentes écritures régularisées le 6 juin 2018,
- Débouter la société IMFRA de son appel et de sa demande à titre reconventionnel en paiement de la somme de 347.000 € ;
- Faire droit à l'appel incident ;
- Fixer la valeur du droit au bail à 1.290.000 € aux lieu et place de 640.000 € ;

En conséquence,

- Réformer le jugement entrepris ;
- Condamner la société IMFRA à payer à MIM la somme de 1.456.775 € (1.290.000 € au titre de l'indemnité principale outre 166.775 € d'indemnités accessoires) avec intérêts de droit à compter du 9 novembre 2016 ;
- Condamner la société IMFRA au paiement d'une indemnité de 10.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et la condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel ;
- Dire que les dépens comprendront des frais d'expertise.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux dernières

conclusions précitées des parties pour ce qui concerne l'exposé détaillé de leurs moyens et prétentions.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 9 janvier 2020.

Motivation

MOTIFS

Sur la rectification d'erreur matérielle

L'appelante expose que l'arrêt du 11 septembre 2019 a, par erreur, visé la date du 31 août 2013 au lieu du 31 janvier 2013 qui est la date exacte de l'éviction.

Il est mentionné dans le dispositif de l'arrêt du 11 septembre 2019 : 'Dit que la société MIM exploitait un fonds de commerce propre de prêt à porter femmes et accessoires s'y rapportant au sein de centre commercial [...] jusqu'au 31 août 2013 date de l'éviction'.

Il est constant que la date de l'éviction est le 31 janvier 2013 de sorte qu'il convient de faire droit à la demande de rectification portant sur la date.

Sur la privation du droit à indemnité d'éviction en raison de la restitution des clés le 31 janvier 2013

La société IMFRA soutient que la restitution des clés par le preneur dès le 31 janvier 2013 sans se maintenir dans les lieux pour attendre le paiement de son indemnité d'éviction résulte de la volonté de la société MIM de réduire le nombre de ses points de vente, tel que cela ressort de son rapport de gestion sur les comptes clos au 31 mars 2012, et constitue un abus de droit lui interdisant de solliciter toute indemnité ; que cette restitution l'a également privée de la possibilité d'exercer son droit de repentir. Elle considère que la restitution hâtive et malicieuse des clés interdit au preneur de solliciter toute indemnisation ou doit à tout le moins entraîner l'indemnisation du préjudice qui en est résulté à hauteur du montant de l'indemnité d'éviction à laquelle elle serait condamnée.

Me C... et la SELARL JSA, ès qualités de liquidateurs de la société MIM, contestent toute faute de la part de la société MIM

et invoquent son droit à quitter les lieux à la date donnée par le bailleur lui-même dans le congé mettant fin au bail.

La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris qui a écarté tant le moyen tiré de l'abus de droit que celui tiré de l'exercice du droit de repentir, la cour précisant que les locaux ont été restitués le 31 janvier 2013, et non le 30 janvier, le jugement entrepris visant l'une ou l'autre des deux dates. A titre surabondant, la cour renvoie également à la motivation pertinente et détaillée du jugement avant dire droit en date du 28 mai 2014 du tribunal de grande instance de Bobigny dont il n'a pas été interjeté appel.

Sur l'indemnité d'éviction

1. Sur l'indemnité principale

L'appelante rappelle que dans l'arrêt du 11 septembre 2019, la cour d'appel a retenu que l'activité de la société MIM avait été transférée à [...] et que le préjudice effectif né de l'éviction devait s'apprécier par le différentiel de loyer existant entre celui qu'elle aurait payé en cas de renouvellement à [...] et celui payé pour le local de transfert. Elle soutient que l'indemnité principale de transfert est nulle dès lors que la charge locative du local de transfert est inférieure à celle du local de [...] pour une surface comparable.

Les intimés répliquent que ce n'est pas parce que la société MIM avait envisagé de transférer son fonds de commerce qu'elle devrait être privée d'une indemnité d'éviction ; que le droit au bail est un élément d'actif qu'elle ne pouvait plus céder en raison du congé avec refus de renouvellement ; que la société MIM a donc perdu la possibilité de vendre son fonds de commerce et de céder son droit au bail ; qu'elle a perdu un élément d'actif dont la valorisation dépend de la différence entre le loyer qui aurait été applicable et la valeur locative capitalisée ; que le préjudice doit donc être évalué à la valeur du droit au bail.

La cour rappelle que si le fonds peut être déplacé sans perte importante de clientèle, le bailleur n'aura à régler qu'une indemnité, dite de déplacement ou de transfert, qui a pour

assiette la valeur du droit au bail, majorée des indemnités accessoires liées au transfert.

La cour renvoie à la motivation de son arrêt du 11 septembre 2019 qui a retenu que le fonds de commerce avait été transféré au centre commercial du [...]. Il s'ensuit que le fonds de commerce n'a pas été perdu.

La cour a également considéré que dans l'hypothèse où le preneur s'est effectivement réinstallé dans un nouveau local équivalent avant la fixation de l'indemnité, il convient de prendre en compte le coût locatif de ce local dès lors qu'en application des dispositions de l'article L. 145-14 du code de commerce, ne doit être indemnisé que le préjudice effectivement subi découlant du refus de renouvellement.

Il convient par conséquent de prendre en compte le différentiel de loyer entre le loyer du local dont la société MIM a été évincée à [...] à la date d'effet du congé et le loyer des locaux de transfert dans le centre commercial du [...].

La cour relève que la société MIM était locataire d'un local de 211 m² SHON au sein du centre commercial [...] selon un bail à effet du 29 septembre 2000 ; qu'elle a fait délivrer un congé des locaux aux bailleurs, les sociétés SELECT INVEST 1 et MULTICOMMERCE, par acte d'huissier en date du 29 mars 2012 pour le 30 septembre 2012 ; que toutefois les parties se sont rapprochées et ont convenu de signer un nouveau bail le 7 novembre 2012.

La signature de ce nouveau bail le 7 novembre 2012 alors que la société IMFRA avait donné congé avec refus de renouvellement à la société MIM des locaux sis au centre commercial [...] par acte d'huissier du 15 juin 2012 pour le 31 janvier 2013 corrobore le transfert de l'activité exploitée au sein du centre commercial [...] dans le local du centre commercial [...] étant rappelé que la société MIM a restitué les locaux à l'échéance visée au congé, soit le 31 janvier 2013.

Le bail du 7 novembre 2012 porte sur des locaux de 211 m² SHON soit 196,10 m² utile situés au rez-de-chaussée bas du centre commercial moyennant un loyer de base de 80 000 euros HT/HC et un loyer variable additionnel correspondant à 6% du chiffre d'affaires. La destination contractuelle est celle de commerce de prêt-à-porter féminin, de chaussures et

de tous accessoires s'y rapportant, les locaux étant exploités sous l'enseigne MIM. Le bail ne stipule aucun droit d'entrée.

Les locaux donnés à bail par la société IMFRA au niveau 0 du centre commercial [...], d'une surface de 178 m², à compter du 1^{er} janvier 2003 l'ont été moyennant un loyer de base de 137 060 euros/an HT/HC et un loyer variable additionnel de 8%. Le loyer annuel de base à la date d'effet du congé par application des indices est de 194 464 euros HT/HC. La destination contractuelle est celle de prêt-à-porter femmes et accessoires s'y rapportant sous l'enseigne MIM. Le bail ne stipule pas de droit d'entrée.

Il s'ensuit que le bail du 7 novembre 2012 n'a pas été conclu dans des conditions désavantageuses pour la société MIM qui peut y exercer la même activité dans des locaux de superficie équivalente moyennant un loyer moins élevé et sans avoir eu à régler un droit d'entrée. En outre, il n'y a pas de différentiel de loyer positif puisque le loyer du local du centre commercial de [...] est inférieur au loyer du local dont est évincé la société MIM.

Par conséquent la valeur du droit au bail est nulle. Le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a retenu une indemnité principale de 640 000 euros.

2. Sur les indemnités accessoires

A titre liminaire, la cour relève que le jugement entrepris a accordé la somme de 166 775 euros au titre des indemnités accessoires ; que toutefois le total du détail des postes (42 000 euros au titre des frais de réinstallation, 26 569 euros au titre des frais de perte de stock, 91 402 euros au titre des travaux et agencements non amortis) visés par le jugement dans la motivation s'élève en réalité à la somme totale de 159 971 euros.

Les indemnités accessoires, dont la liste figurant à l'article L. 145-14 du code de commerce n'est pas limitative, correspondent à tous les frais que le preneur peut être amené à engager du fait de son éviction des lieux loués, frais qui ne sont pas inclus dans l'indemnité principale.

La cour rappelle qu'elle a considéré que la société MIM s'était réinstallée dans un local du centre commercial du [...], le fait que le local était préexistant n'étant pas de nature à la priver par principe de toute indemnité accessoire comme le prétend la société IMFRA, aucune règle de droit n'interdisant une réinstallation dans un autre local dont dispose le locataire évincé d'autant que dans le cas d'espèce, un nouveau bail a été conclu le 7 novembre 2012.

Le bailleur soulève encore que la société MIM devrait être privée de toute indemnité accessoire au motif qu'elle aurait volontairement délaissé les locaux en raison d'une décision interne de gestion. La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris mais également à celle du jugement avant dire droit du 28 mai 2014 qui ont écarté à juste titre ce moyen.

Les liquidateurs ès qualités de la société MIM sollicitent au titre des indemnités accessoires la somme totale de 166 775 euros, sans détailler en cause d'appel dans leurs écritures (que ce soient celles du 26 novembre 2019 ou celles du 6 juin 2018 dont ils sollicitent le bénéfice) les diverses sommes réclamées à ce titre.

Par ailleurs, le bailleur soutient que les éléments chiffrés que la société MIM a produit à l'expert judiciaire ne sont pas certifiés par son commissaire aux comptes et ont été produits pour les besoins de la cause, ce qui est contesté par la société MIM.

L'expert judiciaire a précisé que le décompte fourni par le preneur était confirmé par le commissaire aux comptes selon attestation du 30/09/2014 ; que toutes les pièces transmises par le preneur avaient été certifiées par le cabinet [...], commissaire aux comptes et analysées dans le rapport. Dans ces conditions, à défaut d'éléments nouveaux, la société IMFRA ne rapporte pas la preuve de la fausseté alléguée des éléments produits lors de l'expertise.

- sur l'indemnisation pour travaux et agencements non amortis

Le bailleur conteste l'indemnisation de 91 402 euros au titre des frais non amortis accordés par le jugement entrepris considérant que les comptes n'ont pas été certifiés ; que le preneur n'a produit des factures que pour 12 des 20 postes visés. Il ajoute que la clause d'accession s'oppose à la prise en charge de ces frais.

Il a été versé aux débats par les liquidateurs ès qualités de la société MIM l'expertise judiciaire, laquelle comprend un résumé des dires, et une pièce justificative, à savoir la liste des investissements réalisés par la société MIM dans le local dont elle a été évincée. La cour observe que l'expert judiciaire a précisé que le décompte des investissements à hauteur de 91 402 euros était confirmé par le commissaire aux comptes de sorte qu'il est ainsi suffisamment rapporté la preuve du montant des investissements étant relevé que la contestation par la société IMFRA des factures n'est pas étayée.

S'agissant du moyen tiré de la clause d'accession du bail, la cour renvoie à la motivation du jugement entrepris qui a rappelé que la stipulation de cette clause ne fait pas obstacle à ce que la locataire puisse bénéficier des indemnités accessoires et qui a fait droit à la demande d'indemnisation pour les travaux et agencements non amortis.

- sur l'indemnisation des frais de réinstallation

Selon l'expertise judiciaire, le montant des investissements réalisés par le preneur dans le magasin de [...], selon listing détaillé, s'élève à la somme de 158 775 euros.

La société IMFRA qui soutient que ces investissements correspondent à la rénovation de plusieurs boutiques, dont celle de [...], n'en rapporte pas la preuve.

Si lors du nouveau bail conclu le 7 novembre 2012 et à l'occasion du transfert de l'activité dans le local de [...], le preneur a entrepris, au vu des postes détaillés dans l'expertise, des travaux dans les locaux, l'expert a relevé à juste titre que le montant réclamé correspondait à une remise à neuf, ce qui ne peut être retenu au titre des frais de réinstallation, un coefficient pour vétusté devant être appliqué comme l'a également retenu le jugement entrepris.

Toutefois, la somme accordée de 42 000 euros par le jugement entrepris est excessive alors que la boutique du centre commercial [...] était déjà exploitée sous l'enseigne MIM, il sera par conséquent accordé à ce titre la somme de 10 000 euros.

- sur l'indemnisation pour perte de stock

La société IMFRA conteste la somme allouée par le jugement entrepris au motif qu'elle résulte des comptes non vérifiables du preneur évincé ; qu'en tout état de cause, la perte de stock ne résulte que du choix du preneur de quitter

les locaux et qu'il ne peut être considéré comme perdu alors qu'il a été transféré à [...] comme cela résulte de la facture du déménagement faisant état d'un stock pour un montant de 1340 euros.

La cour rappelle que le preneur ne saurait être privé de l'indemnité pour perte de stock au motif qu'il ne s'est pas maintenu dans les lieux en l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction.

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire que les sommes communiquées par le preneur ont toutes été certifiées par le commissaire aux comptes ; qu'il n'est donc par rapporté la preuve de la fausseté des éléments chiffrés au titre de la perte de stock.

Il résulte du rapport d'expertise que le déménagement a porté sur un 'stock résiduel' pour un montant de frais de déménagement relatif à ce poste de 1340 euros.

Le fait que, selon le bailleur, figurerait également sur ladite facture, le déménagement d'autres boutiques faisant apparaître des frais de transfert de stock résiduel moins élevés

pour ces boutiques n'est pas suffisant pour démontrer que c'est, comme le prétend le bailleur, la totalité du stock qui aurait été transférée.

Au demeurant, le fait que le preneur ait pu disposer d'un local de transfert n'est pas exclusif du besoin de liquider au mieux la collection présente dans la boutique de [...].

Il convient donc de confirmer le jugement entrepris qui a accordé, suivant en cela l'expert judiciaire, la somme de 26 569 euros à ce titre.

Enfin, l'appelante demande la confirmation du jugement en ce qu'il n'a accordé à la société MIM aucune somme au titre de l'absence de trouble commercial, des frais divers et des frais de licenciement. Les intimés ne développent pas de

moyen sur ces postes d'indemnisation de sorte qu'il convient de confirmer le jugement de ces chefs.

Il s'ensuit que les indemnités accessoires s'établissent ainsi :

- 91 402 euros au titre des travaux et agencements non amortis

- 10 000 euros au titre des frais de réinstallation

- 26 569 euros au titre de la perte sur stock

soit un total de 127 971 euros.

Le jugement entrepris qui a accordé la somme de 166 775 euros au titre des indemnités accessoires sera donc infirmé.

Au regard de l'ensemble des ces éléments, le montant total de l'indemnité d'éviction est de 127 971 euros de sorte que le jugement sera infirmé sur le quantum de l'indemnité d'éviction qu'il a accordé.

Sur les demandes d'indemnisation formées par le bailleur en raison de la restitution des clés

La société IMFRA soutient que la société MIM a saisi l'effet 'd'aubaine' du congé pour revendiquer une indemnité d'éviction ; qu'elle aurait dû prévenir sa cocontractante de son choix de quitter le local, choix qu'elle avait en réalité décidé avant la délivrance du congé pour des raisons économiques ; qu'elle a attendu le 21 janvier 2013 pour l'informer qu'elle quittait les locaux le 31 janvier 2013 alors que le congé a été délivré le 15 juin 2012. Elle considère que cette remise des clés hâtive et malicieuse lui a occasionné un préjudice correspondant aux 13 mois de vacance locative. Subsidiairement elle considère que la société MIM aurait dû l'informer de son intention de quitter les lieux dès la signature du bail le 7 novembre 2012 ce qui lui aurait permis d'anticiper la recommercialisation du bail avant fin janvier 2013 et sollicite à ce titre une indemnisation sur une période de 3 mois.

A l'instar du jugement entrepris, la cour considère que la société IMFRA ne rapporte pas la preuve d'une faute de la société MIM dans la restitution des clés et des locaux le 31 janvier 2013. En effet, la société MIM a régulièrement quitté les locaux suite au congé avec refus de renouvellement du bail qui lui a été délivré par le bailleur le 15 juin 2012 ; la remise des clés est intervenue au départ des locaux et à la date fixée par la société IMFRA elle-même ; cette remise s'est faite, comme indique le jugement avant dire droit du 28 mai 2014 en présence du directeur technique du centre commercial représentant le bailleur lequel a accepté la remise des clés à la fin de la visite des lieux par l'huissier. Il ne peut pas être reproché à la société MIM d'avoir prévenu le bailleur le 21 janvier 2013 de ce qu'elle quittait les lieux le 31 janvier 2013 alors qu'il n'existe aucune obligation pour le preneur de se maintenir dans les locaux en l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction ; ni aucun délai de prévenance ; qu'il s'ensuit que le preneur n'a fait preuve d'aucune déloyauté en n'ayant pas avisé le bailleur peu après la délivrance du congé le 15 juin 2012 ou concomitamment à la signature du bail du 7 novembre 2012, la société IMFRA ne pouvant ignorer que le preneur était susceptible de quitter les lieux fin janvier 2013 à une date qu'elle avait elle-même fixé dans le congé. Enfin il sera rappelé que la société IMFRA ne rapporte pas la preuve que la société MIM avait en tout état de cause l'intention de mettre fin à son bail pour des motifs économiques tirés de l'absence de rentabilité du fonds de commerce exploité à [...], la cour renvoyant sur ce point au jugement avant dire droit du 28 mai 2014 qui a notamment rappelé que la société IMFRA devait assumer économiquement le congé dont est elle à l'initiative, étant rappelé que le rapport de gestion

dont se prévaut la société IMFRA est vague et n'énumère pas les points de vente non rentables concernés par d'éventuelles décisions ultérieures de fermeture.

Par conséquent en l'absence de faute de la société MIM, il convient de confirmer le jugement entrepris qui a rejeté la demande de dommages et intérêts de la société IMFRA formée à hauteur de 337 000 euros et de débouter la société IMFRA de sa demande formée subsidiairement à celle de 66 700 euros en cause d'appel.

Sur les demandes accessoires

Le jugement étant confirmé au principal, il le sera également sur la condamnation prononcée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que sur la condamnation de la société IMFRA au paiement des dépens comprenant les frais d'expertise, celle-ci étant à l'origine du congé qui a mis fin au bail.

En cause d'appel, l'équité commande de ne pas prononcer de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Me M... et la SELARL JSA prise en la personne de Me J..., en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société MIM qui succombent seront condamnés aux dépens d'appel dont distraction au bénéfice de l'avocat postulant en application de

l'article 699 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Vu le jugement avant-dire droit du tribunal de grande instance de Bobigny du 28 mai 2014,

Vu l'appel interjeté du jugement du tribunal de grande instance de Bobigny en date du 9 novembre 2016,

Vu l'arrêt du 11 septembre 2019 de la cour d'appel de Paris, pôle 5 chambre 3,

Ordonne la rectification du dispositif de l'arrêt précité du 11 septembre 2019 en remplaçant le paragraphe :

'Dit que la société MIM exploitait un fonds de commerce propre de prêt à porter femmes et accessoires s'y rapportant au sein de centre commercial [...] jusqu'au 31 'août' 2013 date de l'éviction'

Par

'Dit que la société MIM exploitait un fonds de commerce propre de prêt à porter femmes et accessoires s'y rapportant au sein de centre commercial [...] jusqu'au 31janvier 2013 date de l'éviction',

Confirme le jugement entrepris du 9 novembre 2016 sauf en ce qui concerne le quantum du montant de l'indemnité d'éviction,

L'infirmes sur ce point,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Dit que la valeur du droit au bail est nulle,

Déboute en conséquence Me C... et la SELARL JSA prise en la personne de Me J..., en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société MIM de leur demande formée au titre de l'indemnité principale,

Dit que l'indemnité d'éviction est constituée des indemnités accessoires,

Condamne en conséquence la société IMFRA (IMMOBILIERE FRANCE) à verser à MeC... et la SELARL JSA prise en la personne de Me J..., en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société MIM la somme de 127 971 euros à titre d'indemnité d'éviction ,

Dit n'y avoir lieu à condamnation prononcés au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Me M... et la SELARL JSA prise en la personne de Me J..., en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société R... aux dépens d'appel dont distraction au bénéfice de l'avocat postulant en application de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 13 octobre 2021

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 13-10-2021](#)
- Cour d'appel de Paris 13 27-05-2020