

15 octobre 2008

Cour de cassation

Pourvoi n° 07-17.727

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2008:C300983

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - indemnité d'éviction - evaluation - montant - fixation - préjudice distinct - éléments - valeur du droit au bail - appréciation souveraine - portée

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, usant de son pouvoir souverain pour évaluer la valeur du droit au bail selon la méthode la plus appropriée, retient que l'indemnité d'éviction allouée à la locataire évincée qui s'est réinstallée dans des locaux équivalents, doit comprendre une somme représentant les frais d'acquisition du nouveau bail ainsi que les frais de déménagement et d'aménagement des locaux

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 21 mai 2007), que la Mutuelle des sylviculteurs du Sud-Ouest, propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la société Thomas Cook voyages, a délivré à cette dernière un congé avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction ; qu'elle a assigné la locataire pour voir fixer le montant de cette indemnité ;

Attendu que la Mutuelle des sylviculteurs du Sud-Ouest fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme au titre de l'indemnité d'éviction, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas de refus de renouvellement d'un bail commercial n'entraînant pas la perte du fonds de commerce, l'indemnité principale d'éviction correspond à la valeur du droit au bail, que celle-ci est appréciée en tenant compte des seuls locaux objet de l'éviction et non pas des locaux de remplacement ou de transfert, le préjudice à indemniser ne résidant pas dans le prix d'acquisition d'un nouveau titre locatif mais dans la perte du droit au bail des locaux dont le preneur est évincé et qu'en indemnisant en l'occurrence la société preneuse du prix d'acquisition d'un nouveau droit au bail, la cour d'appel a violé les articles 1149 du code civil et L. 145-14 du code de commerce ainsi que le principe de

réparation intégrale du préjudice ;

2°/ que l'application de la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé n'est pas à la discrétion du juge mais dépend seulement de la durée du bail à renouveler et qu'en énonçant en l'occurrence que le déplaçonnement était une simple possibilité dépendant de décisions de justice, la cour d'appel a violé l'article L. 145-34 du code de commerce ;

3°/ qu'en omettant de rechercher, comme elle y était pourtant invitée par les conclusions d'appel de la Mutuelle des sylviculteurs du Sud-Ouest, si, outre le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé, les conditions très restrictives mises par les parties à la cession du bail n'étaient pas également de nature à ôter toute valeur au droit au bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 145-14 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu, usant de son pouvoir souverain pour évaluer, selon la méthode qui lui apparaissait la mieux appropriée, la valeur du droit au bail, que l'indemnité d'éviction allouée à la société Thomas Cook voyages, qui s'était réinstallée dans des locaux équivalents, devait comprendre une somme représentant les frais d'acquisition du nouveau titre locatif ainsi que les frais de déménagement et d'aménagement des locaux, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société MISSO aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société MISSO à payer à la société Thomas Cook voyages la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société MISSO ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze octobre deux mille huit.

Décision attaquée

Cour d'appel de bordeaux
21 mai 2007

Textes appliqués

article L. 145-14 du code de commerce

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 21 mars 2007, pourvoi n° 06-10.780, Bull. 2007, III, n° 38 (rejet)

3e Civ., 06 juin 1972, pourvoi n° 71-11.517, Bull. 1972, III, n° 361 (rejet)

3e Civ., 04 novembre 1977, pourvoi n° 76-12.834, Bull. 1977, III, n° 373 (rejet)