

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 décembre 2013), que par acte du 4 février 2002 à effet du 1^{er} décembre 2001, Mme X..., aux droits de laquelle se trouve la société Kaci (la société), a donné à bail à M. Y... des locaux à usage de boucherie pour une durée de neuf années ; que la société a délivré au preneur, le 6 janvier 2010, une mise en demeure de mettre fin aux infractions au bail consistant notamment à avoir abattu des cloisons et, le 2 avril 2010, un congé avec refus de renouvellement et refus de paiement d'une indemnité d'éviction, à effet du 30 novembre 2010, pour motifs graves et légitimes ; que M. Y... a assigné la société en nullité du congé et paiement d'une indemnité d'éviction ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve soumis à son examen, qu'il résultait d'un constat d'huissier qu'il n'y avait en réalité qu'une seule et unique pièce constituée de deux parties, qu'il n'existait aucune autre constatation concernant des traces de l'existence d'anciennes cloisons et que M. Y... versait aux débats une attestation précise de la précédente locataire affirmant que les lieux étaient déjà dans leur état actuel lors de son occupation, la cour d'appel, qui n'a pas dénaturé les conclusions de la société, en a souverainement déduit qu'il n'était pas démontré que M. Y... ait supprimé des cloisons et modifié le local ;

Attendu, d'autre part, que la société ne s'étant pas prévaluée, devant les juges du fond, des dispositions de l'article 1341 du code civil, le moyen, pris en sa troisième branche, est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la valeur du fonds de commerce devait être évaluée, malgré sa faible rentabilité, en fonction du chiffre d'affaires moyen réalisé pendant les trois années, auquel pouvait être appliqué le coefficient de 45 %, correspondant au coefficient moyen admis en matière de fonds de commerce de boucherie, la cour d'appel qui a souverainement fixé l'indemnité d'éviction selon la méthode de calcul qui lui est apparue la meilleure, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Kaci aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Kaci ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Kaci

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir jugé que les motifs invoqués par la SCI KACI pour refuser le

renouvellement du bail commercial consenti à M. Mimoun Y... n'étaient ni graves ni légitimes et de l'avoir condamnée en conséquence au paiement d'une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE « le bail est destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce de boucherie, triperie, volailles et gibier et non boucherie chevaline comme le soutient à tort la bailleuse » (arrêt, p. 5, al. 4) ;

ALORS QUE, premièrement, aux termes de l'article 2 du contrat de bail, relatif à la désignation des lieux donnés en location, il était convenu que « Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de boucherie chevaline, triperie et volailles, charcuterie » ; qu'en décidant que le bail était destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce de boucherie et non de boucherie chevaline, la cour d'appel a dénaturé la convention des parties, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

ET ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE, deuxièmement, et en tout cas, en présence d'une contradiction entre les clauses d'un même contrat, les juges du fond sont tenus d'exercer leur pouvoir d'interprétation à l'effet de rechercher la volonté des parties ; qu'en l'espèce, si la clause « Désignation » du contrat de bail faisait état d'une boutique à usage de boucherie, triperie, volailles et gibier, la clause portant sur la destination des lieux précisait quant à elle que les locaux étaient exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de boucherie chevaline, triperie, volailles et charcuterie ; qu'en se bornant à affirmer que le bail était à destination d'un fonds de commerce de boucherie et non de boucherie chevaline, la cour d'appel a à tout le moins privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article L. 145-17 du Code de commerce ;

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir jugé que les motifs invoqués par la SCI KACI pour refuser le renouvellement du bail commercial consenti à M. Mimoun Y... n'étaient ni graves ni légitimes et de l'avoir condamnée en conséquence au paiement d'une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE « s'agissant du motif invoqué de la suppression des cloisons et de la modification de la désignation des lieux sans le consentement exprès du bailleur, la société Kaci ne verse aux débats aucune autre pièce que le constat d'huissier du 16 octobre 2008 faisant état de l'existence au rez-de-chaussée d'une pièce avec une cuisine à gauche et d'une autre pièce contenant les compresseurs ; que postérieurement à ce constat accompagné de photographies, l'huissier a précisé qu'il s'agissait en réalité d'une seule et unique pièce constituée à la fois d'une partie cuisine et d'une partie servant à accueillir les compresseurs ; que l'huissier n'a procédé à aucune autre constatation concernant les traces de l'existence d'anciennes cloisons : que la seule indication dans le bail de l'existence d'une cuisine, salle à manger sans précision qu'il s'agit de deux pièces parfaitement distinctes, et d'une chambre, ne permet pas de considérer qu'il s'agit véritablement de trois pièces et, à le supposer, M. Y...verse aux débats une attestation suffisamment précise de la précédente locataire affirmant que les lieux étaient dans l'état où ils se trouvent actuellement lors de son occupation ; qu'il s'ensuit que la réalité de ce grief n'est pas démontré » (arrêt, p. 5, al. 5 à 7) ;

ALORS QUE, premièrement, outre le constat d'huissier du 16 octobre 2008, la SCI KACI produisait également un constat d'huissier en date du 15 janvier 2013 mettant en évidence qu'il n'existait plus à l'arrière de la boutique qu'une seule pièce constituée d'un espace principal et d'un dégagement avec salle d'eau (constat du 15 janvier 2013, p. 3, al. 3) ; qu'en affirmant que la SCI KACI ne versait aux débats aucune autre pièce que le constat d'huissier du 16 octobre 2008, les juges du second degré ont dénaturé les dernières conclusions de la SCI KACI, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, le contrat de bail faisait mention de l'existence de deux pièces au moins, l'une à usage de cuisine et de salle à manger, l'autre à usage de chambre ; qu'en estimant qu'il n'était pas possible de vérifier que la cuisine et la salle à manger étaient séparées de telle sorte qu'il y ait eu avec la chambre trois pièces distinctes, tout en relevant que le constat du 16 octobre 2008, tel qu'ultérieurement complété par l'huissier de justice, indiquait qu'il n'existait plus qu'une seule et unique pièce, ce dont il résultait que les deux pièces visées au contrat de bail avaient de toute façon disparu, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 1134 et 1147 du Code civil, ensemble l'article L. 145-17 du Code de commerce ;

ALORS QUE, troisièmement, la preuve outre ou contre un écrit ne peut être rapportée que par un mode de preuve de même force probante ; qu'en décidant en l'espèce de faire prévaloir le témoignage de la précédente locataire sur les termes du contrat de bail dont il résultait, selon leurs propres constatations, qu'il existait à l'origine au moins deux pièces à la suite de la boutique, la cour d'appel a violé l'article 1341 du Code civil ;

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION, à titre subsidiaire

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la SCI KACI au paiement d'une somme de 181. 233, 16 euros au titre de l'indemnité globale d'éviction due à M. Mimoun Y... ;

AUX MOTIFS QUE « la bailleresse n'invoque ni ne démontre que le préjudice résultant de l'éviction à laquelle il a été procédé serait moindre que celui résultant de la perte de ce fonds ; que la cour dispose des éléments suffisants pour fixer la valeur de l'indemnité principale, sans recourir à un expert, en tenant compte du chiffre d'affaires réalisé pendant les trois années 2007, 2008 et 2009, qui a été en moyenne de 352. 728 € hors taxes ; que les cessions de fonds étant appréciées en principe à partir du chiffre d'affaires TTC, le coefficient de 4 % correspondant au coefficient moyen admis en matière de fonds de commerce de boucherie peut être appliqué au chiffre d'affaires moyen hors taxes pour calculer la valeur du fonds, malgré sa faible rentabilité, ce qui représente une indemnité principale de 158. 727, 60 € » (arrêt, p. 6, al. 4 et 5) ;

ALORS QUE la valeur d'un fonds de commerce s'apprécie non seulement au regard du chiffre d'affaires généré par l'activité mais également au regard de sa rentabilité ; qu'en décidant en l'espèce qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de la faible rentabilité du commerce de Monsieur Y... pour déterminer l'indemnité d'éviction s'attachant à la perte de son fonds de commerce, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-14 du Code de commerce.