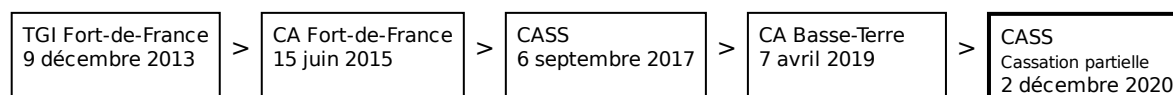


Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 décembre 2020, 19-18.816, Inédit

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-18.816
Juridiction :Cour de cassation
Numéro(s) de pourvoi : 19-18.816
Importance :Inédit
Décision précédente :Cour d'appel de Basse-Terre, 8 avril 2019
Dispositif :Cassation partielle
Identifiant Légifrance :JURITEXT000042664799
Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2020:C300941

Sur les personnes

Président :M. Chauvin (président)
Avocat(s) :Véronique COUDRAY

Texte intégral

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 décembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 941 F-D

Pourvoi n° V 19-18.816

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 DÉCEMBRE 2020

M^{me} H... N..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° V 19-18.816 contre l'arrêt rendu le 8 avril 2019 par la cour d'appel de Basse-Terre (2^e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. B... Q..., domicilié [...], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de M^e Balat, avocat de M^{me} N..., de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. Q..., après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et M^{me} Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après

en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 8 avril 2019), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 7 septembre 2017, pourvoi n° 15-25.294), le 8 septembre 2008, M. Q..., propriétaire d'un local commercial, a donné congé sans offre de renouvellement à M^{me} N..., sa locataire.

2. Une ordonnance de référé du 19 juin 2009 a désigné un expert aux fins d'évaluer les indemnités d'éviction et d'occupation.

3. Le 31 mars 2011, la locataire a assigné le bailleur en contre-expertise et, à titre subsidiaire, en fixation de l'indemnité d'éviction et en indemnisation de son préjudice.

4. A titre reconventionnel, M. Q... a demandé la condamnation de M^{me} N... au paiement des loyers échus au 1^{er} juin 2013.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Mais sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. M^{me} N... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. Q... la somme de 14 015,53 euros en paiement des loyers échus au 1^{er} juin 2013, alors «qu'il incombe au bailleur de prouver qu'il a remis la clé de l'entrée de l'immeuble à la locataire lui permettant d'accéder aux lieux loués; que dans ses conclusions d'appel, M^{me} N... faisait valoir qu'elle ne devait aucun loyer à M. Q... au titre de la période durant laquelle elle avait été empêchée d'accéder à son local en raison de la nouvelle serrure installée par le bailleur, dont elle n'avait pas la clé; qu'en écartant ce moyen au motif «que le changement de serrures est intervenu sur la grille d'un portail extérieur, sans qu'il soit démontré par la locataire avoir été privée de la libre disposition des lieux loués, ni avoir mis en demeure le bailleur de remplir son obligation de mise à disposition du local», cependant que c'était à M. Q... de prouver qu'il avait remis la clé de l'entrée de l'immeuble à M^{me} N... lui permettant d'accéder aux lieux loués et non à M^{me} N... de prouver qu'elle avait été privée de la libre disposition des lieux loués, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1353 du code civil.»

Réponse de la Cour

Vu l'article 1315, devenu 1353, du code civil :

7. Il résulte de ce texte que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et que, réciproquement, celui qui se prétend libéré doit

justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

8. Pour accueillir la demande de M. Q... en paiement des loyers échus au 1^{er} juin 2013, l'arrêt retient que la locataire a restitué les clés du local le 29 novembre 2013, que la serrure de la grille du portail a été changée en février 2011 et que la locataire n'établit pas qu'elle ait été privée de l'accès aux lieux loués ni qu'elle ait mis en demeure le bailleur de remplir son obligation de mise à disposition du local.

9. En statuant ainsi, alors qu'il incombait au bailleur de prouver qu'il avait remis à la locataire la clé de la nouvelle serrure permettant à celle-ci d'accéder aux lieux loués, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M^{me} N... à payer à M. Q... la somme de 14 015,53 euros en paiement des loyers échus au 1^{er} juin 2013, l'arrêt rendu le 8 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France AC;

Condamne M. Q... aux dépens;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. Q... et le condamne à payer à M^{me} N... 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 trois décembre deux mille vingt. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par M^e Balat, avocat aux Conseils, pour M^{me} N...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le montant de l'indemnité d'éviction due à M^{me} N... par M. Q... à la somme de 14.953 € et d'avoir débouté M^{me} N... du surplus de sa demande à ce titre;

AUX MOTIFS QUE l'article L. 145-14 du code de commerce prévoit que le bailleur qui refuse le renouvellement du bail, sauf lorsqu'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, doit payer une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement; que l'indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminé selon les usages de la profession augmenté éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation pour un fonds de

commerce de même valeur; que l'indemnité doit être calculée à la date la plus proche de la réalisation du préjudice, soit à la date de l'éviction, soit à la date à laquelle le locataire cesse d'occuper régulièrement les lieux; que M^{me} H... N... a été locataire selon un bail verbal, d'un local vétuste d'une superficie de 60 m², affecté à l'activité de coiffure, esthétique, soins du corps, localisé au premier étage d'un immeuble situé à dire d'expert, dans la seconde partie moins commerçante d'une rue proche du centre-ville de Fort-de-France; qu'il n'est pas établi que les bailleurs successifs des locaux occupés par M^{me} N... aient procédé à des travaux de rénovation; que la locataire a fait réaliser à ses frais des travaux de carrelage et d'électricité nécessaires à la poursuite de son activité en décembre 1973; qu'aux conclusions du rapport d'expertise judiciaire ayant proposé la fixation du montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 14.953,74 € à mettre à la charge de M. Q..., M^{me} N... oppose une évaluation de cette indemnité Jean-Christophe BALAT Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation [...] établie à sa requête par un cabinet comptable, aboutissant à un montant de 80.000 €; qu'en dépit des demandes réitérées formulées par l'expert, M^{me} N... n'a pas communiqué les documents comptables et fiscaux escomptés, destinés à approcher le volume habituel du chiffre d'affaires réalisé en micro entreprise sur les exercices complets de 2006 à 2008; que pour estimer le préjudice résultant de la perte de chiffre d'affaires lié au transfert d'activité, l'expert a retenu un chiffre d'affaire de 83 € par jour, soit un revenu de 21.599 € ressortant de l'avis d'imposition 2009, seul document produit par M^{me} N...; que ce chiffre d'affaires a été retenu à l'identique dans le document produit par l'appelante à l'appui de ses prétentions; que sur la valorisation marchande de la clientèle, les parties s'opposent cependant sur la valeur marchande de la clientèle du fonds de commerce que M^{me} N... souhaite voir être déterminée à 120% du chiffre d'affaires alors que l'expert exclut toute perspectives de valorisation réservée aux salons de coiffure situés en secteur privilégié avec reprise d'une franchise de renom ou d'une exclusivité de produits de marque; que le commerce de la locataire exploité sous l'enseigne «Grain de Beauté», sans exclusivité de marque, ni franchise ne présente aucun facteur de fidélisation de la clientèle constitutive de la valeur d'un fonds de commerce; que M^{me} N... n'apporte donc la contradiction sur aucun des éléments évoqués par l'expert, caractérisant l'existence d'un préjudice particulier résultant de la perte d'une clientèle localisée après transfert de l'activité sur un autre site; qu'il n'existe aucun préjudice démontré de l'existence d'un préjudice résultant de la perte de la valeur marchande de la clientèle du fonds de commerce; que sur la détermination des frais de déménagement et de réinstallation, c'est donc sans insuffisance que l'expert a retenu un préjudice de trois mois de chiffre d'affaires lié au déménagement dans un nouveau local, soit la somme de 5.400 €; que s'ajoutent les frais de déménagement (1.500 € HT), de réinstallation (publicité, tracts et cartes de visite) dans les proportions définies par l'expert à la page 45 de son rapport, compatibles avec un chiffre d'affaires de 83 € par jour et les travaux d'aménagement et de mise en conformité à l'activité de coiffure esthétique des

nouveaux locaux (7.000 € HT); que M^{me} N... ne produit quant à elle aucun élément justificatif actualisé qui conduirait la cour à apprécier plus justement les frais de déménagement et de réinstallation effectivement supportés, lors du transfert du lieu de l'exploitation commerciale; qu'il résulte de ce qui précède, que l'indemnité d'éviction due à M^{me} N... en réparation du préjudice subi du fait du congé délivré par M. Q... sans offre de renouvellement peut être fixée à la somme de 14.953 € fixée par l'expert;

ALORS, D'UNE PART, QUE l'indemnité d'éviction indemnise la perte de clientèle; qu'en refusant d'indemniser «la perte de la valeur marchande de la clientèle du fonds de commerce», au motif que «le commerce de la locataire exploité sous l'enseigne «Grain de Beauté», sans exclusivité de marque, ni franchise ne présente aucun facteur de fidélisation de la clientèle constitutive de la valeur d'un fonds de commerce» et que M^{me} N... ne caractérisait pas «l'existence d'un préjudice particulier résultant de la perte d'une clientèle localisée après transfert de l'activité sur un autre site» (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 9), cependant que même la perte d'une «clientèle localisée» doit être indemnisée, la cour d'appel a violé l'article L. 145-14 du code de commerce;

ET ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'indemnité d'éviction indemnise la perte de clientèle; qu'en refusant d'indemniser «la perte de la valeur marchande de la clientèle du fonds de commerce», au motif que «le commerce de la locataire exploité sous l'enseigne «Grain de Beauté», sans exclusivité de marque, ni franchise ne présente aucun facteur de fidélisation de la clientèle constitutive de la valeur d'un fonds de commerce» et que M^{me} N... ne caractérisait pas «l'existence d'un préjudice particulier résultant de la perte d'une clientèle localisée après transfert de l'activité sur un autre site», sans constater que M^{me} N... s'était effectivement réinstallée dans des locaux lui permettant de reconstituer l'équivalent de la clientèle initiale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-14 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, d'avoir condamné M^{me} N... à payer à M. Q... la somme de 14.015,53 € en paiement des loyers échus au 1^{er} juin 2013;

AUX MOTIFS QUE pour fonder sa demande en paiement de la somme de 14.015,53 € au titre des loyers échus au 1^{er} juin 2013, M. Q... a fait valoir devant le premier juge qu'à la créance de loyers arrêtée au 1^{er} juillet 2012 de 8.947,06 €, s'étaient ajoutés onze mois de loyers impayés (11 x 460,77 €); qu'il n'a été produit aucun décompte de créance détaillé par le bailleur; qu'il ne ressort cependant pas des conclusions remises au tribunal par M. Q..., ni de ses écritures ultérieures au jugement, que ce dernier ait entendu réclamer à M^{me} N... le montant des révisions de loyers du 1^{er} mai 2008 au 31 septembre 2009, ni la régularisation de la taxe

ordure de 2007 à 2009, ni même la régularisation du montant des loyers du 1^{er} octobre 2009 au 30 juin 2009 que l'expert a proposé d'imputer sur le montant de l'indemnité d'éviction (page 48 du rapport); que M^{me} N... n'a pas répliqué quant à elle à la demande en paiement contenue dans ses conclusions récapitulatives adressées au tribunal le 15 mai 2013, se bornant à titre principal de solliciter l'organisation d'une contre-expertise destinée à actualiser le montant de l'indemnité d'éviction et subsidiairement d'en fixer le montant à la somme de 80.000 €; que M^{me} N... ne peut aujourd'hui prétendre sans se contredire, que son activité s'est poursuivie au-delà de la date d'effet du congé (11 mars 2009), contrairement aux énonciations du rapport de l'expert du 28 juin 2010 et à celles du constat d'huissier de justice dressé les 16, 24 décembre 2010 et 8 janvier 2011 et prétendre en avoir été évincée à compter du mois de février 2011 du fait du remplacement de serrures par le bailleur; que dès lors que le preneur est réputé avoir libéré les lieux au jour de la remise effective des clés au bailleur, que cette restitution des clés par M^{me} N... est intervenue le 29 novembre 2013, que le changement de serrures est intervenu sur la grille d'un portail extérieur, sans qu'il soit démontré par la locataire avoir été privée de la libre disposition des lieux loués, ni avoir mis en demeure le bailleur de remplir son obligation de mise

à disposition du local, il convient de confirmer les dispositions du jugement critiqué ayant condamné M^{me} N... au paiement de la somme de 14.015,53 € au titre des loyers échus impayés au 1^{er} février 2013;

ALORS QU' il incombe au bailleur de prouver qu'il a remis la clé de l'entrée de l'immeuble à la locataire lui permettant d'accéder aux lieux loués; que dans ses conclusions d'appel (p. 7), M^{me} N... faisait valoir qu'elle ne devait aucun loyer à M. Q... au titre de la période durant laquelle elle avait été empêchée d'accéder à son local en raison de la nouvelle serrure installée par le bailleur, dont elle n'avait pas la clé; qu'en écartant ce moyen au motif «que le changement de serrures est intervenu sur la grille d'un portail extérieur, sans qu'il soit démontré par la locataire avoir été privée de la libre disposition des lieux loués, ni avoir mis en demeure le bailleur de remplir son obligation de mise à disposition du local» (arrêt attaqué, p. 6 in fine), cependant que c'était à M. Q... de prouver qu'il avait remis la clé de l'entrée de l'immeuble à M^{me} N... lui permettant d'accéder aux lieux loués et non à M^{me} N... de prouver qu'elle avait été privée de la libre disposition des lieux loués, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1353 du code civil.