JACQUIN MARUANI
AVOCATS

Argus de l'Enseigne avril 2019
(pages 16 et 17)

Indemnité d'éviction et non-réinstallation
La Cour de cassation rend l'argent au propriétaire

Un bailleur peut-il assigner son preneur en remboursement d'une partie de l'indemnité d'éviction si contrairement à ce qu'il soutenait dans ses écritures il ne se réinstalle pas ?

C'est à cette importante question qu'avait à répondre la Cour de cassation.

Elle le fera en donnant une large audience à sa décision qu'elle considère à l'évidence comme une décision de principe.

Les faits étaient relativement simples.

La SCI Carlton propriétaire avait délivré un congé avec refus de renouvellement à ses locataires qui exploitaient un commerce à Sainte Maxime.

A la suite d'une procédure en fixation de l'indemnité d'éviction, la bailleresse a été condamnée par arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence du 17 juin 2010, à verser aux locataires les indemnités suivantes :

-333.285 euros au titre de la valeur marchande du fonds de commerce,

-33.328,50 au titre de l'indemnité de remploi correspondant notamment aux frais de mutation pour acheter un autre fonds de commerce outre les honoraires de transaction,

-24.479,13 au titre du trouble commercial destinée à compenser la perte commerciale pendant la période de déménagement-réinstallation,

-5.000 euros au titre des frais de déménagement.

Dans ses écritures les locataires avaient indiqué qu'ils avaient l'intention de se réinstaller ce qui avait amené la juridiction à condamner la bailleresse à payer les indemnités de remploi, le trouble commercial et les indemnités de déménagement, étant d'ailleurs ici rappelé que ces indemnités sont normalement dues dès lors que le bailleur ne rapporte pas la preuve de l'absence d'intention du preneur de se réinstaller.

En l'occurrence les locataires avaient fait valoir leur droit à la retraite après avoir touché l'indemnité d'éviction et ne s'étaient donc pas réinstallés.

La bailleresse saisit alors le tribunal en répétition de l'indu et demande la restitution d'une somme de 62.867,63 euros correspondant aux indemnités de remploi, trouble commercial et indemnité de déménagement.

Le tribunal de grande instance de Draguignan déboute la bailleresse de sa demande au motif que la bailleresse ne justifiait pas suffisamment de la volonté de son preneur de ne pas se réinstaller.

La cour d'appel d'Aix en Provence infirme cette décision par le motif de principe suivant : « Force est de constater que plus de six ans après la fixation de l'indemnité d'éviction à leur profit, M. et Mme X ne se sont pas effectivement réinstallés dans un nouveau fonds de commerce. »

Les locataires ne justifiaient apparemment d'aucune démarche démontrant leur intention de se réinstaller et que respectivement âgés de 67 et 73 ans ils avaient fait valoir leur droit à la retraite.

Ce faisant elle condamne les locataires à restituer la somme de 62.807,63 euros.

La Cour de cassation est saisie d'un pourvoi des locataires.

Au motif de leur pourvoi, les locataires soutenaient que les indemnités d'éviction ayant été versées en vertu d'une décision définitive, celle-ci était revêtue de l'autorité de la chose jugée de sorte que l'action en répétition de l'indu de la bailleresse était irrecevable.

La cour de cassation, par décision du 28 mars 2019 (17-17.501) rejette le pourvoi au motif que « l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'ayant relevé que postérieurement à la décision du 17 juin 2010 » les locataires « ne s'étaient pas réinstallés la cour d'appel a légalement justifié sa décision ».

Cette décision au demeurant bienvenue ouvre tous les champs des possibles à de nouvelles procédures en répétition de l'indu dès lors que les bailleurs arrivent à démontrer que des événements postérieurs au paiement ou à la fixation auraient modifié la situation du preneur.

C'est évidemment le cas en cas de non-réinstallation du preneur quand le bailleur a payé les indemnités de remploi et le trouble commercial notamment, mais c'est également le cas quand l'indemnité a été fixée en fonction de la valeur vénale du fonds de commerce perdu du fait de l'éviction et que le preneur se réinstalle à proximité du fonds de commerce prétendument perdu après avoir perçu l'indemnité d'éviction.

Ce fait constituerait à l'évidence un évènement nouveau de nature à priver le preneur du bénéfice de l'autorité de la chose jugée auquel est attaché la décision définitive de fixation d'indemnité d'éviction.

Il est certain que cette décision est destinée à connaitre de nombreuses déclinaisons dans l'avenir grâce à l'imagination fertile des avocats spécialisés

André JACQUIN

SAS JACQUIN MARUANI & ASSOCIÉS
AU CAPITAL DE 10.000 €
SIÈGE SOCIAL : 3, RUE ANATOLE DE LA FORGE 75017
PARIS TEL: 01 42 67 67 57 - FAX : 01 46 22 69 20

PALAIS P.428 - SIRET : 847 641 156 00017 - N°TVA : FR 95 847 641 156

WWW.JACQUIN-MARUANI.FR

Rendez l'indemnité, dit la Cour de cassation

Cour de Cassation
Troisième chambre civile
28 mars 2019
M. et Mme X c./Sci Carlton

Sur le moyen unique
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 février 2017), qu'un arrêt irrévocable du 17 juin 2010 a condamné la société civile immobilière Carlton (la Sci) à payer diverses indemnités à M. et Mme X à la suite du non renouvellement de leur bail commercial ; qu'en raison de la non-réinstallation de M. et Mme X, la Sci les a assigné en répétition des indemnités de remploi, pour trouble commercial et pour frais de déménagement ; que M. et Mme X lui ont opposé l'autorité de la chose jugée ;
Attendu que M. et Mme X font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen, que la répétition est exclue lorsque les sommes ont été versées en exécution d'une décision de justice devenue irrévocable ; que les juges du fond ont constaté que les indemnités dont la Sci Carlton sollicitait la répétition correspondaient à des condamnations à payer prononcées contre elle par un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 17 juin 2010 ; que pour condamner M. et Mme X à répéter ces indemnités, l'arrêt attaqué a affirmé qu'il appartenait à la Sci Carlton de prouver la non-réinstallation des exposants dans un commerce et leur absence d'intention de se réinstaller lorsqu'il ont reçu la paiement des indemnités, puis a retenu que cette preuve était rapportée ; qu'en statuant par ces motifs inopérants, sans constater que la Sci Carlton établissait qu'après qu'elle eut payé, l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 17 juin 2010 aurait été éradiqué de l'ordonnance **juridique,** seule circonstance qui eût autorisé la Sci Carlton à se prévaloir de la répétition de l'indu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'ancien article 1376 du Code civil ;
Mais attendu que l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'ayant relevé que, postérieurement à la décision du 17 juin 2010, M. et Mme X ne s'étaient pas réinstallés, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Par ces motifs
Rejette le pourvoi.