

Droit de repentir : attention au départ !

Suite de la page 13

nitivement débiteur de l'indemnité d'éviction à l'égard de son locataire, quel qu'en soit le coût final décidé par la juridiction. Ainsi, entre le moment où le preneur commence ses recherches de locaux de substitution, ou organise la libération des locaux pour arrêter son activité, ce dernier va entreprendre diverses démarches, dont notamment :

- contacter des commercialisateurs
- signer un mandat de recherche
- visiter des locaux
- faire une offre de location ou d'achat
- contacter son comptable ou ses conseils pour licencier son personnel
- contacter des entreprises de déménagement
- organiser la liquidation de son stock
- prévenir sa clientèle,
- etc.

Toutes les démarches que le preneur va entreprendre sont plus ou moins irréversibles. Le preneur va se trouver dans une zone grise, pendant laquelle il peut recevoir à tout moment un droit de repentir de son bailleur. C'est d'ailleurs quand le bailleur, peu certain de son choix

d'éviction, apprend que son preneur initie des démarches pour restituer les locaux, qu'il se précipite pour lui signifier son droit de repentir. En fonction de l'avancement du processus de libération des locaux par le preneur, il est parfois trop tard et il appartient au juge du fond, saisi d'une demande en contestation de ce droit de repentir, de dire si le preneur a engagé un processus irréversible de départ des lieux rendant impossible la continuation de l'exploitation du fonds.

C'est ce qu'il s'est passé dans une affaire où, un bailleur avait refusé en 2009 le renouvellement du bail à son locataire, tout en lui offrant le bénéfice d'une indemnité d'éviction. Le preneur a donc assigné son bailleur en fixation de l'indemnité d'éviction. En 2013, le bailleur a exercé son droit de repentir et quelques jours après, un état des lieux contradictoire a eu lieu et le preneur a restitué les clefs des locaux litigieux à son bailleur.

La cour d'appel de Montpellier, par arrêt du 15 décembre 2020 (CA Montpellier, 5^e ch.,

RG n° 17/02671) a déclaré valable l'exercice du droit de repentir par le bailleur, au motif d'une part, qu'au jour de l'exercice par le bailleur de son droit de repentir, le preneur était encore dans les lieux, et qu'il n'avait pas « acheté ou loué à cette date un autre immeuble destiné à sa réinstallation », le preneur n'ayant donc à ce stade, selon la cour d'appel, pas encore entamé un processus irréversible.

En outre, la cour, pour infirmer la décision entreprise de première instance en ce qu'elle a déclaré nul le droit de repentir signifié par le bailleur, précise que le preneur n'avait pas davantage informé préalablement son bailleur de son intention de libérer les locaux, alors qu'il avait toujours à ce moment-là la faculté d'exercice de son droit de repentir en application de l'article L. 145-58 du Code de commerce.

Le preneur formait alors un pourvoi et la Haute cour, par un arrêt rendu le 15 décembre 2021 (Cass. Civ. 3^e, 15 décembre 2021, RG n° 21-11634), censurait l'arrêt entrepris au motif qu'il n'importe pas que le bailleur soit préala-

blement informé des démarches entreprises par le preneur et qu'ainsi, « l'engagement d'un tel processus (irréversible) par le preneur suffit à faire obstacle à l'exercice du droit de repentir par le bailleur, la cour d'appel qui a ajouté une condition à la loi, a violé le texte susvisé ».

En l'espèce, le preneur avait résilié des contrats d'approvisionnement, écoulé son stock, démonté et vidé les locaux et licencié son personnel. Cette décision est logique et conforme à la jurisprudence en ce sens (Cass Civ. 3^e, 17 janvier 1979, Bull. Civ. III, n° 19 ; Rev. Loyers 1979, p. 203 ; CA Poitiers 9 juillet 1969, Jcp G 1971, IV, P. 92). Il est donc fortement recommandé aux bailleurs d'interroger un expert à l'amiable, pour connaître le montant de l'indemnité d'éviction, avant de prendre la décision de refuser le renouvellement du bail à son locataire et d'accepter le principe du « quoi qu'il en coûte ». ■

> Lire l'arrêt rendu l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 15 décembre 2021 sur largusdelenseigne.com

JURISPRUDENCE / DROIT AU BAIL

Quand le locataire menacé d'éviction s'en va BYE-BYE ET DROIT AU BAIL

Le locataire évincé qui décide de déménager pour se réinstaller a droit, au titre de son indemnité d'éviction, au minimum à la valeur du droit au bail des locaux perdus, même si sa réinstallation est moins coûteuse.

Par M^e Jehan-Denis Barbier, docteur en droit, avocat à la Cour (Barbier & Associés)

La société Imfra Immobilière France avait souhaité évincer la société Mim de l'un de ses centres commerciaux et lui avait signifié un congé comportant refus de renouvellement de son bail. Une procédure d'évaluation de l'indemnité d'éviction due à la société Mim fut engagée et cette dernière, sans attendre la fin de la procédure, déménagea pour se réinstaller dans un centre commercial voisin. Effectivement, le locataire menacé d'éviction a le droit de déménager et de se réinstaller. Cela ne lui fera pas perdre son droit à indemnité d'éviction, laquelle sera évaluée et fixée, de fait, après le déménagement.

En effet, le droit au maintien dans les lieux est un droit, non une obligation, et en conséquence le locataire qui a reçu un refus de renouvellement de son bail peut restituer les locaux sans pour autant renoncer à son indemnité d'éviction. Dans une telle hypothèse, l'indemnité d'éviction doit être appréciée à la date du déménagement effectif du locataire (Cass. 3^e civ., 26 septembre 2001, n° 00-12.620 : Loyers et copr. 2001, comm. 292, obs. P.-H. Brault ; Cass. 3^e civ., 14 mars 2019, n° 18-11.991 : Gaz. Pal. 16 juillet 2019, p. 69, note C.-E. Brault).

En l'occurrence, les juges du fond avaient considéré que le nouveau local était similaire à l'ancien, que le locataire pouvait y exercer la même activité et que le loyer du nouveau bail était moins élevé que celui de l'ancien. Ils en avaient conclu qu'il n'y avait pas de valeur de droit au bail.

C'est un raisonnement qui est parfois suivi dans la mesure où l'indemnité d'éviction, telle que définie à l'article L 145-14 du Code de commerce, doit être « égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ». Pour peu que

le locataire se soit réinstallé dans des locaux moins coûteux, en réalisant donc une économie sur ses charges et pour peu, pourquoi pas, que son chiffre d'affaires ait augmenté à la suite du déménagement (c'est parfois le cas, le déménagement étant un stimulant) on pourrait avoir tendance à penser qu'il n'y a pas de préjudice, mais qu'au contraire l'éviction a été entièrement bénéfique.

D'ailleurs l'article L. 145-14 du Code de commerce autorise le propriétaire à faire « la preuve que le préjudice est moindre » que la valeur marchande du fonds de commerce incluant celle du droit au bail. Néanmoins, le droit au bail, en tant qu'élément d'actif, est bel et bien perdu. Il convient, à tout le moins, de l'évaluer, ce que n'avait pas fait la cour d'appel. C'est la raison pour laquelle l'affaire alla jusque devant la Cour de cassation.

Par un arrêt du 13 octobre 2021 (n° 20-19.340) la 3^e chambre civile casse l'arrêt de la cour d'appel de Paris, qui avait considéré que la valeur du droit au bail était inexistante et rappelle que la valeur du droit au bail des locaux perdus doit être prise en compte dans l'estimation de l'indemnité d'éviction. En droit, c'est le principe qu'il convient de retenir : quelles que soient les circonstances, la valeur du droit au bail des locaux perdus constitue le minimum de l'indemnité d'éviction.

Que le locataire se réinstalle ou non, qu'il perde son fonds de commerce ou qu'il le transfère, que l'activité ferme provisoirement ou définitivement, peu importe : une seule chose est certaine, c'est que le locataire qui a reçu un congé comportant refus de renouvellement de son bail perd son bail. Son préjudice est donc au minimum égal à la valeur du droit au bail dont il était titulaire.

Il faut donc calculer la valeur du droit au bail perdu, laquelle est indépendante des conditions de la réinstallation éventuelle. Rappelons que la méthode classique consiste à comparer, d'une part, la valeur locative de marché du local objet de l'éviction et, d'autre part, le loyer qui aurait été payé si le bail avait été renouvelé, la différence entre ces deux valeurs étant ensuite multipliée par un coefficient qui tient compte notamment de la situation des locaux. Mais d'autres méthodes peuvent éventuellement être envisagées (voir J.-D. Barbier et C.-E. Brault, Le statut des baux commerciaux, Lgdj éd. 2020, p. 91).

Par la suite, en cas de déménagement effectif et de réinstallation du locataire, deux hypothèses peuvent être envisagées.

Première hypothèse : le coût de la réinstallation est supérieur à la valeur du droit au bail perdu
Comme le locataire a droit à la réparation intégrale de son préjudice, il faut, dans ce cas, ajouter à la valeur du droit au bail les indemnités accessoires, telles que la perte de chiffre d'affaires, le trouble commercial, les frais de déménagement, les frais d'aménagement des nouveaux locaux, les frais d'acquisition du nouveau titre locatif (voir par ex. Cass. 3^e civ.,

15 octobre 2008, n° 07-17.727, Gaz. Pal. 26 septembre 2009 p. 9, note J.-D. Barbier).

Seconde hypothèse : le coût de la réinstallation est inférieur à la valeur du droit au bail perdu

D'après l'arrêt de la cour d'appel de Paris, cassé par la Cour de cassation, tel était le cas dans l'affaire commentée puisque la réinstallation avait été réalisée avec un loyer plus faible que le loyer de l'ancien bail.

Mais, on a vu que, pour l'estimation du droit au bail, il s'agit d'évaluer, non pas la valeur du nouveau bail, mais celle de l'ancien. La valeur du droit au bail perdu constituant le minimum, l'indemnité d'éviction lui sera nécessairement supérieure. L'indemnité d'éviction ne peut jamais être inférieure à la valeur du droit au bail perdu, puisque ce dernier constitue le plancher, et qu'il faut en toute hypothèse ajouter au minimum la facture de déménagement et les frais accessoires liés au transfert, sauf à envisager le cas extrêmement marginal d'un déménagement réalisé par le locataire lui-même sans aucun frais. Ainsi, en toute hypothèse, l'indemnité d'éviction doit être supérieure à la valeur du droit au bail des locaux perdus. ■

> Lire l'arrêt page ci-contre

SITES
sites-commerciaux.com

LE COMMERCE SE DIGITALISE,
SITES AUSSI

Découvrez le nouveau sites-commerciaux.com

