

**R.G : 12/05014**

décision du

Tribunal de Grande Instance de ROANNE

Au fond

du 09 mai 2012

RG : 0371-11-01

ch n°

X

X

C/

Z

Z

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 10 Septembre 2013**

**APPELANTS :**

**M. X**

**Mme X épouse Y**

représentée par Me Romain MAYMON, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

**INTIMES :**

**M. Jean Z**

né le 15 Juin 1947 à ... (42)

Au Bourg

représenté par la ..., avocats au barreau de LYON **Mme Z**

née le 21 Octobre 1951

Au Bourg

représentée par ...avocats au barreau de LYON

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **20 Mars 2013**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **17 Juin 2013**

Date de mise à disposition : **10 Septembre 2013**

Audience tenue par Jean-Jacques BAIZET, président et Michel FICAGNA, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Frédérique JANKOV, greffier

A l'audience, **Michel FICAGNA** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

**Composition de la Cour lors du délibéré :**

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Pierre BARDOUX, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAIZET, président, et par Frédérique JANKOV, greffier, auquel la minute a

été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

Par acte d'huissier en date du 29 décembre 2009, M. X et Mme X épouse Y, propriétaires indivis d'une maison, donnée à bail mixte d'habitation et de boulangerie et commerce de proximité aux époux Z selon acte du 10 juin 1974, ont délivré congé à ces derniers avec refus de renouvellement et offre (non chiffrée) d'indemnité d'éviction.

M. et Mme Z ont libéré les lieux au 30 juin 2010.

Par acte en date du 7 avril 2011, ils ont assigné les consorts X devant le tribunal de grande instance de Roanne aux fins de fixation de l'indemnité d'éviction et en indemnisation de leurs divers préjudices.

Les consorts X ont conclu à titre principal au rejet des prétentions adverses.

Par jugement du 9 mai 2012, le tribunal de grande instance de Roanne a :

- condamné solidairement les propriétaires bailleurs à payer aux époux Z la somme de 38.000 € à titre d'indemnité d'éviction, outre intérêts au taux légal à compter du 30 Juin 2010, date de la restitution des locaux,
- débouté les époux Z de leurs autres demandes,
- condamné solidairement les consorts X à payer aux époux Z la somme de 2.500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ,
- a dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire du présent jugement,
- débouté les parties de toutes leurs demandes plus amples ou contraires.

Le tribunal a retenu :

- que les consorts X ne démontraient aucune circonstance de nature à écarter le versement d'une indemnité d'éviction,
- que les époux Z produisaient un rapport d'expertise non judiciaire qu'il convenait de prendre en considération dans la mesure où il permettait d'apprécier la valeur de la perte du fonds à hauteur de 38.000 €,
- qu'en cas de perte du fonds, il n'y a pas lieu à allocation d'une indemnité au titre du déménagement de la partie commerciale des locaux,
- que les époux Z ne démontraient pas les frais exposés pour le déménagement de la partie liée à leur habitation,
- qu'il ne saurait être déduit une attitude fautive du bailleur du fait de la délivrance du congé avec refus de renouvellement alors qu'il s'agissait d'une faculté expressément prévue par les textes et alors que l'indemnité d'éviction qu'il devait verser en contrepartie a pour objet d'assurer la réparation entière et intégrale du préjudice subi par le locataire.

**Les consorts X** ont interjeté appel.

Ils demandent à la cour :

- de réformer le jugement,
- de dire n'y avoir lieu à une indemnité d'éviction au profit des époux Z,

Subsidiairement,

- de commettre tel expert que la Cour désignera avec la mission habituelle,
- de condamner les époux Z à leur payer la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils soutiennent que :

- M. et Mme Z n'exerçaient plus l'activité de boulanger initialement prévue au bail,
- que l'expert a pris comme seule base comparative la vente d'une boulangerie pâtisserie pour un montant de 130 000 €, alors que les consorts Z n'exerçaient plus d'activité de boulangerie mais d'épicerie diverse et que dans le pays roannais, pour des communes de taille équivalente, d'autres commerces se sont vendus sur des bases moins élevées :

\* commune de A: 903 habitants - épicerie, journaux, cadeaux, fleurs, dépôt de pain et dépôt de gaz 17.732 € concernant la gérance de débit de tabac et un congélateur armoire en août 2012,

\* commune B : 542 habitants : café - restaurant - épicerie 19.000 € ,

\* commune C 1.816 habitants : Point chaud - Salon de thé 9.300 €

\* commune D: 320 habitants : bar - restaurant - épicerie 12.000€

- qu'il n'est pas établi que M. et Mme Z se soient trouvés dans la situation d'une perte d'activité commerciale,
- que si la Cour ne devait pas faire droit à cette demande, elle ordonnera une nouvelle expertise compte tenu des nouveaux éléments apportés par les Consorts X,
- que les locataires n'ont supporté aucun frais de déménagement de leur commerce, ayant laissé celui-ci totalement encombré et extrêmement sale, seule la partie habitation ayant été déménagée,
- que le fait de délivrer congé, faculté légale ne saurait en soit constituer une faute indemnisable,
- que le coût de l'expertise non contradictoire engagé dans le seul intérêt des locataires et à leur initiative doit rester à leur charge.

**M. et Mme Z** demandent à la cour :

- de confirmer partiellement le jugement déféré,

le réformant pour le surplus :

- de constater qu'ils démontrent avoir subi un préjudice du fait du non respect par les consorts X de leur obligation de formuler une offre chiffrée d'indemnité d'éviction,

- de condamner solidairement les consorts X à leur payer la somme de 12.000 € à titre de dommages et intérêts, la somme de 1.200 € au titre des frais de l'expertise et la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils soutiennent :

- que le fonds de commerce originel était un fonds de boulangerie qui s'est transformé en une épicerie et dépôt de pain d'un petit village,
- que les consorts X ne sauraient se prévaloir de cette transformation qui ne constitue pas un motif grave et légitime pour échapper au versement d'une indemnité d'éviction,
- que les attestations établissent que le fonds de commerce était réellement exploité de 1998 à 2010,
- que le cabinet d'expertise A qu'ils ont consulté a calculé l'indemnité d'éviction à la somme de 38.000 € considérant que le non renouvellement avait eu pour conséquence la perte de la clientèle,
- que ce rapport constitue un élément à caractère probatoire régulièrement produit par les demandeurs et contradictoirement critiqué par les défendeurs,
- que le coût de ce rapport doit être mis à la charge des consorts X,
- que la demande d'expertise judiciaire est dilatoire,
- que l'indemnité d'éviction doit également tenir compte des frais liés au déménagement, qu'ils évaluent à 2.000 € ayant été aidés par leurs deux enfants pendant 4 jours,
- qu'à la suite de leur éviction, il se sont retrouvés sans logement et sans emploi,
- qu'ils doivent désormais supporter un loyer de 500 € qu'ils versent à leur fils,
- qu'ils subissent un préjudice résultant d'une faute des consorts X qui leur ont délivré un congé sans offre chiffrée d'indemnité d'éviction et qui doit être réparé sur le fondement de l'article 1382 du code civil, par l'allocation d'une somme de 12.000€ soit l'équivalent de deux années de loyers.

## MOTIFS

### **Sur les fautes reprochées aux consorts X dans le déroulement de la procédure de non renouvellement du bail commercial**

Aux termes de l'article L145-9 du code de commerce :

*(...) Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.*

Aux termes de l'article L145-28 du code de commerce :

*Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments*

*d'appréciation.*

Il résulte de ces textes que le bailleur qui use de son droit de non renouveler le bail au terme de celui-ci, n'a aucune obligation de chiffrer le montant de l'indemnité d'éviction.

Par ailleurs, il sera constaté que les époux Z ont quitté les lieux alors qu'ils disposaient de la faculté d'y demeurer jusqu'au paiement de l'indemnité .

Dès lors la demande des époux Z aux fins de réparation de leur préjudice résultant d'une faute des bailleurs dans le cadre de la procédure de non renouvellement du bail commercial n'est pas fondée et aucun préjudice distinct de l'indemnité d'éviction n'est fondé.

### **Sur le principe de l'indemnité d'éviction**

Aux termes de l'article L145-17 du code de commerce :

*I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :*

*1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;*

*2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.*

En l'espèce, les époux X n'invoquent aucun motif grave et légitime à l'encontre des locataires , alors que ceux-ci justifient par les attestations produites et par leur comptabilité que leur activité commerciale était bien réelle.

En conséquence, les locataires sont bien fondés à solliciter le règlement d'une indemnité d'éviction, étant observé que son principe avait d'ailleurs été accepté par les consorts X lors de la délivrance du congé.

### **Sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction**

Aux terme de l'article L145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction comprend :

*«(...) notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.»*

Compte tenu de la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise judiciaire, les éléments produits et contradictoirement débattus, notamment la comptabilité du commerce, étant suffisants pour évaluer le montant de l'indemnité.

Il sera observé que l'article L145-14 du code de commerce n'impose pas de rechercher obligatoirement des «éléments de comparaison».

L'argumentation des consorts X à ce sujet est donc inopérante.

En l'espèce compte tenu :

- du montant du loyer annuel initial : 1794,63 € en 2001,
- de la destination des lieux : boulangerie, primeurs, fromagerie, épicerie , alimentation générale,
- de la situation des lieux à ... commune rurale de 531 habitants, comportant au jour du congé deux autres commerces : bar tabac presse et salon de coiffure,
- de l'état de vétusté des lieux,
- de l'impossibilité de déplacer le fonds de commerce en un autre lieu compte tenu de l'absence de locaux disponibles sans investissement pour une activité similaire dans la commune,
- des chiffres d'affaires réalisés les trois dernières années : 61.180 €, 65.258 € et 66.496 € ,
- des usages de la profession retenant une valorisation du fonds de commerce à hauteur de 60 % du chiffre pondéré,
- de la cessation d'activité définitive des époux Z,
- de l'absence de tout justificatif de frais accessoires dûment engagés, notamment pour le déménagement de la partie habitation et les frais de cessation de l'activité,

il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 38.000 €.

**Sur les frais d'expertise et l'article 700 du code de procédure civile**

Il convient d'allouer aux époux Z une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, qui couvrira avec l'indemnité allouée en première instance l'ensemble des frais exposés non compris dans les dépens, et donc les «frais d'expertise».

**PAR CES MOTIFS :**

la cour,

- Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,
- y ajoutant,
- Condamne solidairement M. X et Mme X épouse Y à payer à M. et Mme Z la somme de 1.000 € supplémentaire au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  - Condamne M. X et Mme X épouse Y aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, au profit de la société d'avocats

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT