

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 7, 18 Mai 2017 – n° 16/24281

Cour d'appel

Paris
Pôle 4, chambre 7

18 Mai 2017
Répertoire Général : 16/24281

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 7
ARRÊT DU 18 MAI 2017
(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/24281

Décision déferée à la Cour : arrêt du 24 mars 2016 rendu par la Cour de Cassation cassant l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 18 décembre 2014 - RG n°14/07152

APPELANTE

THREE III

SIRET 333 762 151 00020

[...]

[...]

Représentée par Me Jacques R. de la SCP L. R. & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0164, substitué par Me Bruno T., avocat du même cabinet

INTIMÉES

COMMUNE D'ARGENTEUIL, REPRÉSENTÉE PAR SON MAIRE EN EXERCICE, Me Fanny M.

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

Représentée par Me Hetty H., avocat au barreau de PARIS, toque : C1146

PGP- DIVISION MISSIONS DOMANIALES SERVICE DU DOMAINE

[...]

[...]

[...]

Non comparante, bien que régulièrement convoquée

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 16 Mars 2017, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Maryse LESAULT, présidente

Mme Anne du BESSET, conseillère

Mme Laure COMTE, conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Isabelle THOMAS

ARRÊT :

- réputé contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- signé par Mme Maryse LESAULT, président et par Mme Isabelle THOMAS, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé :

Dans le cadre de l'opération de restructuration du site des 'Terrasses du Val d'Argenteuil Nord', le préfet, par arrêté du 9 mai 2008, a déclaré d'utilité publique l'acquisition, par la commune d[...], en vue notamment de leur rénovation.

L'ordonnance d'expropriation est intervenue le 12 août 2009.

Ces acquisitions concernaient notamment la parcelle cadastrée section AY116, située au [...], louée par la SARL Three III, propriétaire d'un fonds de commerce et ayant pour gérant M. H..

Faute d'accord concernant l'indemnité d'éviction lui revenant, la SARL Three III a saisi le juge de l'expropriation de Pontoise qui, par jugement du 17 août 2011, a :

- débouté la SARL Three III de sa demande d'indemnisation d'éviction ;
- déclaré satisfaisante l'offre de la Ville d'Argenteuil sur le fondement de l'article L.13-20 du code de l'expropriation sous réserve de l'introduction dans le nouveau bail d'une clause de désaffectation plénière et de la suppression des dispositions stipulées à l'article 4.2.4 du bail ;
- dit que les dépens seront supportés par l'autorité expropriante.

La SARL Three III a interjeté appel de cette décision, le 13 septembre 2011.

Par arrêté du 15 mai 2012, la cour d'appel de Versailles a :

- confirmé le jugement d'expropriation :
- en ce qu'il a déclaré satisfaisante l'offre de la commune d'Argenteuil de maintien dans les lieux sur le fondement de l'article L.13-20 du code de l'expropriation ;
- en ce qu'il a débouté la société Three III de sa demande d'indemnité d'éviction ;
- en ses dispositions relatives aux dépens ;
- ajouté que la proposition de bail de la commune d'Argenteuil satisfait aux conditions d'équivalence de l'article L.13-20 du code de l'expropriation ;
- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné la société Three III aux dépens d'appel.

La société Three III a, le 20 août 2012, formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt.

Par arrêté du 4 mars 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a :

- cassé et annulé, au visa de l'article 455 du code de procédure civile, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mai 2012 par la cour d'appel de Versailles, au motif qu'il n'avait pas répondu aux conclusions de la société Three III concernant l'absence d'équivalence juridique du local en raison du nouveau bail restreignant la destination du local par rapport à la clause de destination 'tout commerce, à l'exclusion du commerce de mercerie' antérieure ;
- remis les parties, sur ce point, dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt ;
- renvoyé les parties devant la cour d'appel de Paris, pour être fait droit ;
- condamné la commune d'Argenteuil aux dépens ;
- rejeté la demande de la commune d'Argenteuil sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et l'ayant condamné à payer à la société Three III la somme de 3 000 € sur ce fondement.

La cour d'appel de Paris, statuant sur renvoi après cassation, a dans un arrêt du 18 décembre 2014 :

- confirmé, en toutes ses dispositions, le jugement entrepris ;
- condamné la société Three III aux dépens d'appel.

La société Three III a formé un nouveau pourvoi en cassation contre cet arrêt.

Par arrêté du 24 mars 2016, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a :

- cassé et annulé en toutes ses dispositions, au visa de l'article 455 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 18 décembre 2014 par la cour d'appel de Paris, qui n'a pas répondu aux conclusions de la société Three III concernant l'absence de possibilité, dans le nouveau bail, de sous-location ;

-
- remis les parties, sur ce point, dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt ;
 - renvoyé les parties devant la cour d'appel de Paris, pour être fait droit;
 - condamné la commune d'Argenteuil aux dépens ;
 - rejeté la demande de la commune d'Argenteuil au titre des frais irrépétibles et l'ayant condamnée à payer à la société Three III la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700.

Pour l'exposé complet des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, il est expressément renvoyé à la décision déferée et aux écritures qui ont été adressées au greffe:

- le 29 août 2016, par la société Three III, aux termes desquelles elle demande, à la cour d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement rendu le 17 août 2011 et statuant à nouveau, de :

- à titre principal :

- surseoir à statuer sur le paiement des indemnités de licenciement ;
- lui allouer une indemnité totale de 281 540 € du fait de l'expropriation de son fonds de commerce se décomposant comme suit :

- indemnité principale : 246 730 € arrondi à 250 000 €

(616 826 € (moyenne du chiffre d'affaires TTC des 3 dernières années) x 40 %)

- indemnité de emploi : 23 850 € (5% x 23 000 + 10% x 227 000)

- indemnité de déménagement : 3 290 € ;

- indemnité pour trouble commercial arrondie à 4000 € ;

- à titre subsidiaire, si la cour estimait devoir faire application des dispositions de l'article L.13-20 du Code de l'expropriation, dire et juger que le bail commercial se trouvera renouvelé aux mêmes clauses et conditions que le précédent ;

- en tout état de cause, lui allouer une somme de 3500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- le 3 mars 2017 par la commune d'Argenteuil qui demande à la Cour au visa des articles L311-1 et suivants du code de l'expropriation de :

A titre principal

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré satisfactoire l'offre de la Ville d'Argenteuil sur le fondement de l'article L13-20, devenu L311-12 du code de l'expropriation,

- infirme ce jugement en ce qu'il a émis deux réserves tenant à l'introduction dans le nouveau bail d'une clause de désécialisation plénière et de la suppression des dispositions stipulées à l'article 4.2.4 et le réformer en supprimant toute réserve, dans la mesure où ces deux réserves étaient injustifiées.

En tout état de cause,

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré satisfactoire l'offre de la Ville d'Argenteuil sur le fondement de l'article L13-20 devenu L311-12 du code de l'expropriation sous réserve de l'introduction dans le nouveau bail d'une clause de désécialisation plénière et de la suppression des dispositions stipulées à l'article 4.2.4.

Et y ajoutant,

- juger que les modifications introduites dans le bail offert en cause d'appel et acceptées par la société Three III sont satisfactoires et privent d'objet les réserves émises par le premier juge,

A titre subsidiaire,

- constater que :

- . l'expropriation dont la société Three III a fait l'objet n'a pas eu pour effet de lui faire perdre son fonds de commerce, dans la mesure où elle est restée dans les lieux,

- .en tout état de cause la société Three III ne démontre pas en quoi l'expropriation aurait pu avoir pour effet de lui faire perdre son fonds de commerce,

- .que le fonds de commerce de la société Three III était déficitaire en 2009 et elle ne fournit pas à la Cour d'autres éléments pour évaluer son fonds,

- rejeter en conséquence toute demande d'indemnisation de la société Three III fondée sur la valeur de son fonds de commerce ainsi que sur ses demandes d'indemnités accessoires,

- lui accorder une indemnité d'éviction à hauteur de la valeur de son droit au bail, soit 35000€, augmentée d'une indemnité de emploi d'un montant de 2350€

A titre très subsidiaire,

- rejeter la demande d'indemnisation de la société Three III à hauteur de 250 000 € au titre de l'indemnité principale et ses demandes d'indemnités accessoires au titre du prétendu préjudice commercial et des frais de déménagement, ainsi que sa demande de sursis à statuer au titre des prétendues indemnités de licenciement,

-lui accorder une indemnité d'éviction sur la valeur de son fonds de commerce à hauteur de 42000€.

En toute hypothèse condamner la société Three III à lui payer 4000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux dépens.

Le commissaire du gouvernement qui a bien reçu les conclusions des parties adverses, n'a pas déposé d'écritures ;

Motifs de l'arrêt :

Considérant que la société Three III soutient que :

- l'expropriation a eu pour conséquence directe de faire disparaître son fonds de commerce;
- dès lors que le nouveau bail proposé ne remplit pas la condition d'équivalence juridique par rapport à l'ancien, il est justifié de l'indemniser sur la base de la valeur pleine et entière du fonds de commerce ;
- les derniers bilans n'étant pas de nature à refléter la réalité économique de l'activité exercée, doivent être écartés au profit de plus anciens, de sorte qu'il y a lieu de prendre en considération les bilans des années 2006, 2007 et 2008 ;
- les conditions juridiques découlant du projet de bail ne sont pas équivalentes à celles dont elle était titulaire avant l'expropriation puisque le projet limite l'exploitation du local de vente sur une surface maximale de 56 m² (contre 120m² auparavant), mais aussi la destination du local ('import, export, rénovation ingénierie, imprimerie rapide' contre auparavant 'tout commerce à l'exclusion du commerce de mercerie'), augmente le loyer annuel à 8264 € HT et hors charges (contre 5854,04 €) avec clause d'indexation annuelle (contre clause de révision du loyer), ne comprend pas de parking (contre 'un emplacement de parking au 3ème sous-sol'), n'autorise pas la sous-location et comprend diverses clauses excessives (contrôle du chiffre d'affaires, clause de préemption contractuelle...);

Considérant que la Ville d'Argenteuil fait valoir que le bail offert à la société THREE III répond à la condition d'équivalence requise, qui ne s'entend pas nécessairement de locaux ou de clauses rigoureusement identiques ; que la cour de cassation a censuré les cours d'appel de Versailles, puis de Paris, au visa de l'article 455 du code de procédure civile, sans cependant s'être prononcée sur une absence d'équivalence ; que rappelant le pouvoir souverain d'appréciation des conditions d'équivalence dans l'exploitation du commerce, elle se prévaut des conditions satisfaisantes de son offre tant sur les caractéristiques du local que sur les conditions juridiques et financières, au regard du cadre rénové offert à la société Three III pour le nouveau bail.

Considérant que selon les dispositions de l'article L321-1 anciennement L13-13 du code de l'expropriation, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; Qu'il est rappelé que l'expropriation porte sur un local commercial dont les propriétaires étaient les Consorts H., par ailleurs bailleurs de la société THREE III, laquelle a pour activité déclarée « import export rénovation ingénierie imprimerie rapide » ;

Considérant que celles de l'article L13-20 devenu L322-12 dudit code, « les indemnités sont fixées en euros. Toutefois l'expropriant peut, en lieu et place du paiement de l'indemnité, offrir au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération.

Dans ce cas il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Le juge statue sur les différends relatifs à l'équivalence des locaux commerciaux offerts par l'expropriant »

Considérant qu'en présence d'un bail commercial signé par la société THREE III, pour la poursuite de son activité dans les mêmes locaux, il convient avant de statuer sur sa demande d'indemnité d'éviction, d'examiner les griefs de la société quant à l'absence d'équivalence alléguée du local commercial ;

Considérant que l'appréciation de l'équivalence doit s'apprécier en tenant compte des faits nouveaux survenus depuis le jugement entrepris du 17 août 2011 confirmé par l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 15 mai 2012 ; qu'il est ainsi rappelé qu'à la suite de ce jugement la Commune d'Argenteuil a offert un nouveau bail à la société THREE III daté du 5 novembre 2012 et signé de M.H. ANWAR gérant de la société THREE III habilité à signer l'acte, et de M.Philippe D. député Maire d'Argenteuil (Pièce 13 de la société THREE III) ; que ce bail a porté sur les mêmes locaux qu'antérieurement, alors que la société THREE III n'invoque avoir dû cesser ni même interrompre son activité pendant les travaux communaux destinés à rénover le centre commercial constitué en copropriété dans lequel se trouve ce local qui en constitue le lot n°208 ;

Considérant ainsi que la configuration matérielle du local commercial est très sensiblement la même qu'avant l'expropriation (112M² en deux niveaux de 56M² dont un en rez- de- chaussée et un en sous- sol), peu importants les éventuels aménagements liés à la rénovation du bien, et que l'équivalence de condition

doit s'apprécier au regard des conditions juridiques relatives à l'exploitation du fonds de commerce, ce qui au regard des griefs et réclamations de la société THREE III, appelle les observations suivantes :

-les observations de la société THREE III quant aux conditions différentes offertes à une autre société de se réinstaller en ce qui la concerne sur un autre lieu sont sans intérêt, dès lors que les liens contractuels entre la nouvelle propriétaire qu'est la Commune, et les locataires alors en place relèvent de la seule volonté des parties et de l'effet relatif des conventions.

-si l'article L13-20 cité vise l'offre d'un local équivalent, a fortiori rien n'empêche l'expropriante d'offrir le maintien dans les lieux mêmes dont le propriétaire a été exproprié pour cause d'utilité publique, à savoir en l'espèce pour cause de rénovation du centre, l'équivalence devant alors s'apprécier en fonction de l'équivalence des droits et obligations du preneur. La référence à un emplacement de stationnement dont la société THREE III prétend avoir eu la disposition dans son bail d'origine est sans fondement car il est amplement démontré que la mise à disposition de cet emplacement n'était pas effective, le juge de l'expropriation ayant pu constater lors de la visite des lieux qu'il s'agissait d'un emplacement qui n'existait plus. La société THREE III ne justifie d'ailleurs d'aucune réclamation envers son bailleur familial de ce chef. En outre les quittances concernant ledit parking, outre (Conclusions page 11/14) qu'elles concerneraient les années 2002, 2005 et 2007 donc très antérieures à la saisine du juge de l'expropriation par requête du 13 juillet 2012, sont étrangères à l'actualité du préjudice au jour de l'expropriation, et ne sont d'ailleurs pas produites. Cette revendication au titre de l'équivalence est donc infondée.

-il est certain que la société THREE III ne peut prétendre, par suite de l'expropriation, à un maintien des conditions financières antérieures et particulièrement avantageuses qu'elle tenait des liens familiaux entre son gérant et anciens propriétaires (Consorts H.). Sur ce point l'ancien loyer de 5854,04€ n'ayant jamais été actualisé, et la société THREE III ne démontre pas que le nouveau loyer annuel de 8264€ hors charges ni que la clause d'indexation prévue portent atteinte à l'équivalence requise, alors qu'en signant le nouveau bail elle a accepté de poursuivre son activité dans un centre commercial rénové, lui conférant par conséquent un environnement en toute hypothèse revalorisé.

-sur le contenu du bail lui-même, la société THREE III soutient, alors qu'elle ne prétend pas que son consentement aurait été vicié lors de la signature du bail du 5/11/2012, que certaines clauses n'auraient « pas vocation à s'appliquer » ou seraient « pour certaines particulièrement excessives (communication et contrôle du chiffre d'affaire, montant des charges récupérables et leur définition, travaux d'aménagement, clause de préemption contractuelle alors même qu'il existe un droit de préemption légal), ou encore « manifestement sans objet (article 21 droit d'entrée) » ou « d'une sévérité importante vis-à-vis du preneur ». Sur ces griefs cependant la société THREE III n'expose pas en quoi il serait porté atteinte à l'équivalence de local puisqu'elle a accepté de poursuivre son activité dans le centre ainsi rénové, de sorte que les charges récupérables par le bailleur ne sont que le corollaire du régime de la copropriété, comme le respect du règlement de copropriété et des prescriptions d'harmonisation de la signalétique commerciale, alors que la publication des comptes est une obligation légale des sociétés commerciales. La potentielle redondance ou l'absence d'objet de certaines clauses ne porte par définition en rien atteinte aux droits de la société THREE III.

Considérant cependant qu'il sera cependant retenu, de première part, que la société THREE III disposait de par son bail antérieur d'un droit de sous-louer les locaux, en ces termes (pièce 5 -article 9 a) :

« le preneur pourra sous-louer tout ou partie des locaux objets du présent bail, sans autorisation préalable du Bailleur.

Toutefois la sous-location ne pourra avoir lieu pour un loyer supérieur à celui stipulé aux présentes, et elle ne pourra en aucun avoir pour effet de transférer la propriété commerciale au sous-locataire » ;

Considérant que cette disposition a constitué l'un des attributs du fonds de commerce dont la société THREE III est propriétaire, lui conférant un droit d'user du local en sous-location, de sorte qu'il incombe à la Ville d'Argenteuil d'amodier le bail sur ce point pour satisfaire à l'équivalence requise ;

Considérant, de seconde part, que ledit bail initial signé en 1986 a prévu (article III-4°) que le preneur « pourra exercer dans l'immeuble loué tous commerces, à l'exclusion du commerce de « Mercerie » » ; que la circonstance que l'objet de l'activité de la société THREE III défini par son objet social soit 'import, export, rénovation ingénierie, imprimerie rapide' qui, selon l'extrait Kbis produit (pièce 4 établie le 31/1/2011) paraît avoir été sa constante activité depuis la création de la société en 1985 ne peut cependant la priver de la possibilité d'exercer dans les locaux reçus en locaux des activités plus restreintes de sorte que la Ville d'Argenteuil devra amodier le bail en prévoyant une clause identique à celle du bail initial, sur ce point pour satisfaire à l'équivalence requise, cela dans la limite de ce qu'autorise le cas échéant la réglementation de la

copropriété et du centre commercial, étant rappelé que la société THREE III a choisi de continuer son d'exploiter le local selon bail de 9 années à compter de 2012, ce qui s'entend nécessairement de l'acceptation du cadre réglementaire applicable au centre commercial.

Considérant en conséquence qu'il n'y a pas lieu à attribution à la société THREE III d'une indemnité d'éviction, puisqu'elle a au contraire choisi de continuer d'exercer dans le même local qu'antérieurement, dans des conditions dont la Cour constate l'équivalence au sens de l'article L13-20 cité ;

Considérant qu'il sera statué sur les dépens et frais irrépétibles dans les termes du dispositif ;

PAR CES MOTIFS

Vu l'évolution du litige depuis le jugement entrepris du 17/8/2011, et la souscription par la société THREE III d'un nouveau bail commercial en 2012 pour l'exploitation du même local commercial qu'antérieurement à l'expropriation,

Vu les dispositions de l'article L13-20 du code de l'expropriation,

DIT que sous réserve que la Ville d'ARGENTEUIL modifie le bail commercial consenti en 2012 à la société THREE III en y réintroduisant la possibilité identique de sous-location, et le même éventail d'activités autorisées, la société THREE III dispose du local équivalent à celui antérieurement occupé avant l'expropriation,

DIT que la société THREE III ne remplit pas les conditions de l'obtention d'une garantie d'éviction,

DIT que la Ville d'ARGENTEUIL devra verser à la société THREE III une somme de 1000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que les dépens du présent arrêt seront à la charge de la Ville d'ARGENTEUIL.

La greffière La présidente

Décisions antérieures

- Cour de Cassation 24 Mars 2016
- cour d'appel Paris 18 Décembre 2014 14/07152

© LexisNexis SA