



Décision n° 2020 - 887 QPC

Détermination de l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non renouvellement d'un bail commercial

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel - 2021

Sommaire

I.	Contexte de la disposition contestée	5
II.	Constitutionnalité de la disposition contestée.....	38

Table des matières

I. Contexte de la disposition contestée	5
A. Disposition contestée	5
Code de commerce.....	5
- Article L. 145-14.....	5
B. Évolution de la disposition contestée	6
1. Loi du 30 juin 1926 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial et industriel.....	6
- Article 4	6
2. Loi du 13 juillet 1933 modifiant les dispositions de la loi du 30 juin 1926 modifiée par les lois du 22 avril 1927 et du 27 mars 1928, réglant les rapports entre locataires et bailleurs, en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.....	7
- Article 1 ^{er}	7
3. Loi n° 46-744 du 18 avril 1946 modifiant la loi du 30 juin 1926, modifiée par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933, 2 février 1937 et par le décret du 25 août 1937 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.....	8
- Article 1 ^{er}	8
4. Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.....	9
- Article 8	9
5. Loi n° 57-6 du 5 janvier 1957 modifiant et complétant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.....	10
- Article 2	10
- Article 8 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 [Modifié]	10
6. Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce	10
- Article 4 [Abrogation de l'article 8 du décret n° 53-960].....	10
- Article 1 ^{er} [Création de l'article L. 145-14]	11
7. Loi n° 2003-7 du 3 janvier 2003 modifiant le livre VIII du code de commerce	11
- Article 50 [Ratification]	11
C. Autres dispositions	12
1. Code de commerce.....	12
- Article L. 145-1.....	12
- Article L. 145-4.....	12
- Article L. 145-8.....	13
- Article L. 145-9.....	13
- Article L. 145-12.....	13
- Article L. 145-15.....	14
- Article L. 145-17.....	14
- Article L. 145-18.....	14
- Article L. 145-28.....	14
- Article L. 145-33.....	15
- Article L. 145-34.....	15

- Article L. 145-37.....	15
- Article L. 145-38.....	15
- Article L. 145-58.....	16
- Article R. 145-3	16
- Article R. 145-4	16
- Article R. 145-5	17
- Article R. 145-6	17
- Article R. 145-7	17
- Article R. 145-8	17
- Article R. 145-9	17
- Article R. 145-10	17
- Article R. 145-11	17
2. Code civil.....	17
- Article 1708	18
- Article 1709	18
- Article 1710	18
- Article 1711	18
- Article 1712	18
3. Code de procédure civile.....	18
- Article 145	19
4. Code monétaire et financier	19
- Article L. 112-2.....	19
D. Application des dispositions contestées ou d'autres dispositions	20
Jurisprudence.....	20
Jurisprudence judiciaire.....	20
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 28 octobre 1965, Bull. 538	20
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 2 février 1968, n° 66-10.444	20
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 22 février 1968, n° 66-10.967	21
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 21 mars 1968, n° 66-10.735	22
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 25 avril 1968, n° 66-12460.....	23
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 6 juin 1972, n° 71-11.157.....	23
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 21 juin 1972, n° 71-10.437.....	23
- Cass., civ., 3 ^{ème} , 4 octobre 1973, n° 72-12.636	24
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 20 mai 1980, n° 78-16.116.....	25
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 10 décembre 1985	25
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 19 mai 1981, n° 79-15.529.....	26
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 29 octobre 1986, n° 84-14757	26
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 24 octobre 1990, n° 88-18.644	26
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 9 octobre 1991, n° 90-11.819	26
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 11 juin 1992, n° 90-17.109.....	27
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 16 juin 1993, n° 91-19.996.....	27
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 13 octobre 1993, n° 91-16.942	27
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 16 décembre 1997, n° 96-16.779.....	28
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 2 décembre 1998, n° 97-11.791.....	28
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 10 février 1999, n° 97-16.134	28
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 13 février 2001, n° 97-19.869	29
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 26 septembre 2001, n° 99-21.778.....	30
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 2 octobre 2002, n° 01-02.781	30
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 18 décembre 2002, n° 01-14.202.....	31
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 10 mars 2004, n° 02-14998	32
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 4 mai 2006, n° 05-15.151	33
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 15 octobre 2008, n° 07-17.727	33
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 28 avril 2009, n° 08-12.046.....	34
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 13 décembre 2011, n° 11-19.043.....	35
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 2 octobre 2012, n° 11-13.483	36
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 12 janvier 2017, n° 15-26.939.....	36
- Cass., civ. 3 ^{ème} , 28 mars 2019, n° 17-17.501	37

II. Constitutionnalité de la disposition contestée.....	38
A. Normes de référence.....	38
Déclaration des droits de l’homme et du citoyen de 1789.....	38
- Article 2	38
- Article 17	38
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....	39
Sur le droit de propriété.....	39
- Décision n° 96-373 DC du 9 avril 1996 - Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française.....	39
- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions	39
- Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000 - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	40
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen]	42
- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 - Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	42
- Décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018 - M. François P. [Droit de préemption en cas de vente consécutive à une division d'immeuble]	43
- Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020 - Société A.D-Trezel [Conditions de revalorisation des loyers de certains baux commerciaux]	44

I. Contexte de la disposition contestée

A. Disposition contestée

Code de commerce

LIVRE Ier : Du commerce en général.

TITRE IV : Du fonds de commerce

Chapitre V : Du bail commercial.

Section 4 : Du refus de renouvellement

- **Article L. 145-14**

(Dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000)

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité 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.

B. Évolution de la disposition contestée

1. Loi du 30 juin 1926 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial et industriel

- Article 4

Art. 4. — Si le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

L'assignation devra être signifiée dans la quinzaine du procès-verbal de non-conciliation ou de la notification par lettre recommandée du refus de renouvellement opposé par le propriétaire. Elle sera donnée devant le tribunal civil, dont le jugement

pourra être frappé d'appel dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale.

Le propriétaire qui aura succombé pourra, néanmoins, dans la quinzaine de la signification de la décision définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, seront fixées conformément aux règles de l'article 3.

Le locataire sortant aura droit, même au cas où, par application de l'article suivant, il n'aurait pas d'indemnité à recevoir, de faire évaluer l'indemnité éventuelle prévue au premier paragraphe, ainsi que celle de l'article 8 ci-après, par la procédure prévue à la présente loi.

2. Loi du 13 juillet 1933 modifiant les dispositions de la loi du 30 juin 1926 modifiée par les lois du 22 avril 1927 et du 27 mars 1928, réglant les rapports entre locataires et bailleurs, en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel

- Article 1^{er}

Art. 1^{er}. — Les articles 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 17 et 18 de la loi du 30 juin 1926, complétée par la loi du 22 avril 1927, sont modifiés ainsi qu'il suit:

[...]

« Art. 4 (1^{er} alinéa). — Si le propriétaire ou le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

« Le juge devra, pour la fixation de l'indemnité, tenir compte de tous les éléments de perte que le locataire aura à subir et de gain dont il sera privé en suite de l'éviction.

« (2^e alinéa). — L'assignation devra être signifiée dans le mois de la notification du procès-verbal de non-conciliation ou de la notification, intervenue postérieurement, du refus de renouvellement aux conditions déterminées en application des articles 2 et 3 de la loi susvisée, opposé par le propriétaire. La notification sera faite par ministère d'huissier et devra mentionner expressément le délai d'un mois à peine

de nullité. L'assignation sera donnée devant le tribunal civil dont le jugement pourra être frappé d'appel dans le mois de la signification.

.....
« (1^{er} alinéa). — Le propriétaire qui aura succombé pourra néanmoins, dans la quinzaine de la signification de la décision définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, seront fixées conformément aux règles de l'article 3. Ce droit ne pourra être exercé qu'autant que le locataire sera encore dans les lieux et n'aura pas déjà loué ou acheté un autre local ».

3. Loi n° 46-744 du 18 avril 1946 modifiant la loi du 30 juin 1926, modifiée par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933, 2 février 1937 et par le décret du 25 août 1937 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel

- Article 1^{er}

Art. 1^{er}. — Les dispositions de la loi du 30 juin 1926 modifiées par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933, 2 février 1937 et par le décret du 25 août 1937 sont modifiées comme suit :

[...]

« Art. 4. — Si le propriétaire ou le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

« Le tribunal devra, pour la fixation de l'indemnité, tenir compte de tous les éléments de perte que le locataire aura à subir et de gains dont il sera privé en suite de l'éviction.

« Cette indemnité sera au moins égale à la valeur du fonds, sauf le cas où il sera démontré par le propriétaire que le locataire évincé possède d'autres fonds de commerce ou que le local dont il s'agit abrite une succursale ou encore le cas où

le propriétaire fera la preuve que le préjudice est moindre ».

(Le reste de l'article sans changement.)

4. Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

- Article 8

TITRE III

Du refus de renouvellement.

Art. 8. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 9 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

5. Loi n° 57-6 du 5 janvier 1957 modifiant et complétant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

- Article 2

Art. 2. — L'article 8 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi complété :

« Cette indemnité 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 ».

- Article 8 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 [Modifié]

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité 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.

6. Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce

- Article 4 [Abrogation de l'article 8 du décret n° 53-960]

I. - Sont abrogés :

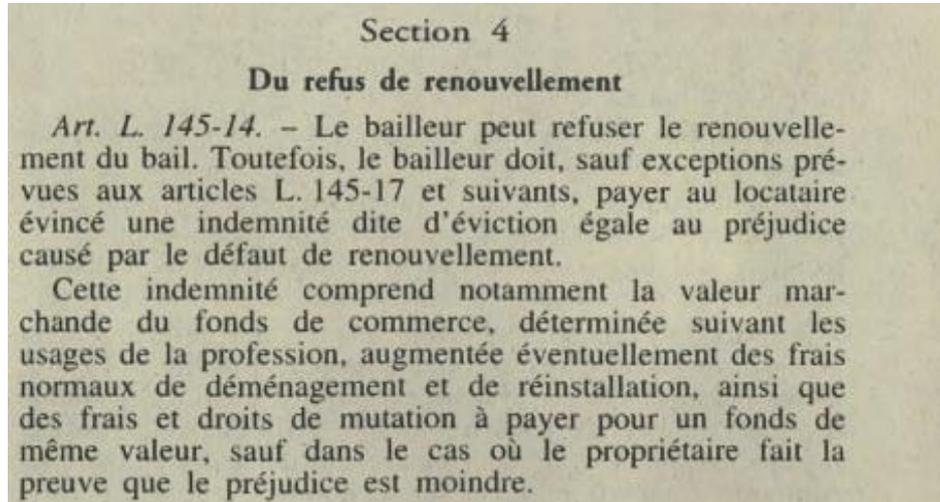
[...]

20o Les articles 1er à 23, 23-6, 23-6-1, 24, 25, le premier alinéa de l'article 26, l'article 27, le premier alinéa de l'article 28, les articles 31 à 34, 38-2, 40 à 44, 46 et 47 du décret no 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les

rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal ;

- **Article 1^{er} [Création de l'article L. 145-14]**

Les dispositions annexées à la présente ordonnance constituent la partie Législative du code de commerce.



7. Loi n° 2003-7 du 3 janvier 2003 modifiant le livre VIII du code de commerce

- **Article 50 [Ratification]**

I. - Est ratifiée, sous réserve des modifications prévues au II, l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie Législative du code de commerce, prise en application de la loi n° 99-1071 du 16 décembre 1999 portant habilitation du Gouvernement à procéder, par ordonnances, à l'adoption de la partie Législative de certains codes.

[...]

C. Autres dispositions

1. Code de commerce

LIVRE Ier : Du commerce en général

TITRE IV : Du fonds de commerce

Chapitre V : Du bail commercial

Section 1 : Du champ d'application

- **Article L. 145-1**

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 42

I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II. - Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

III. - Si le bail est consenti à plusieurs preneurs ou indivisaires, l'exploitant du fonds de commerce ou du fonds artisanal bénéficie des dispositions du présent chapitre, même en l'absence d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants du fonds.

En cas de décès du titulaire du bail, ces mêmes dispositions s'appliquent à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas de fonds de commerce ou de fonds artisanal, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

Section 2 : De la durée

- **Article L. 145-4**

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 28

La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de [l'article 231 ter](#) du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.

Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article [L. 145-9](#), s'il entend invoquer les dispositions des [articles L. 145-18](#), [L. 145-21](#), [L. 145-23-1](#) et [L. 145-24](#) afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux

prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus au deuxième alinéa du présent article. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Section 3 : Du renouvellement

- **Article L. 145-8**

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 2

Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à [l'article L. 145-9](#), cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

- **Article L. 145-9**

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 207

Par dérogation aux [articles 1736](#) et [1737](#) du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

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.

- **Article L. 145-12**

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 207

La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où

cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Section 4 : Du refus de renouvellement

- **Article L. 145-15**

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 6

Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54.

- **Article L. 145-17**

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. II.-En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

- **Article L. 145-18**

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 207

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14.

Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent.

Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-58.

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56.

- **Article L. 145-28**

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

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.

Par dérogation au précédent alinéa, dans le seul cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 145-18, le locataire doit quitter les lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle fixée par le président du tribunal judiciaire

statuant au vu d'une expertise préalablement ordonnée dans les formes fixées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 145-56.

Section 6 : Du loyer

- **Article L. 145-33**

Modifié par Loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 - art. 33 () JORF 12 décembre 2001

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.

- **Article L. 145-34**

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 11

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 9

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

- **Article L. 145-37**

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- **Article L. 145-38**

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 11

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 12

Modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 9

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 145-33](#), et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article [L. 112-2 du code monétaire et financier](#), intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

Section 9 : De la procédure

- **Article L. 145-58**

Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Partie réglementaire

LIVRE Ier : Du commerce en général.

TITRE IV : Du fonds de commerce

Chapitre V : Du bail commercial.

Section 2 : Du loyer

Sous-section 1 : De la détermination de la valeur locative

- **Article R. 145-3**

Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :

- 1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;
- 2° De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;
- 3° De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;
- 4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;
- 5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

- **Article R. 145-4**

Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial.

- **Article R. 145-5**

Modifié par DÉCRET n°2014-1317 du 3 novembre 2014 - art. 3

La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7.

- **Article R. 145-6**

Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

- **Article R. 145-7**

Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6.

A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.

- **Article R. 145-8**

Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originairement fixé.

- **Article R. 145-9**

Le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée.

- **Article R. 145-10**

Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles [L. 145-33](#) et [R. 145-3](#) et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

- **Article R. 145-11**

Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 145-7 sont en ce cas applicables.

2. Code civil

Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Titre VIII : Du contrat de louage

Chapitre Ier : Dispositions générales

- **Article 1708**

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Il y a deux sortes de contrats de louage :

Celui des choses,

Et celui d'ouvrage.

- **Article 1709**

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

- **Article 1710**

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

- **Article 1711**

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle " bail à loyer ", le louage des maisons et celui des meubles ;

" Bail à ferme ", celui des héritages ruraux ;

" Loyer ", le louage du travail ou du service ;

" Bail à cheptel ", celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les devis, marché ou prix fait, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

- **Article 1712**

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics sont soumis à des règlements particuliers.

3. Code de procédure civile

Livre Ier : Dispositions communes à toutes les juridictions

Titre VII : L'administration judiciaire de la preuve.

Sous-titre II : Les mesures d'instruction.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Section I : Décisions ordonnant des mesures d'instruction.

- **Article 145**

S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

4. Code monétaire et financier

Livre Ier : La monnaie

Titre Ier : Dispositions générales

Chapitre II : Règles d'usage de la monnaie

Section 1 : L'indexation

- **Article L. 112-2**

Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 63

Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret.

Les dispositions des précédents alinéas ne s'appliquent pas aux dispositions statutaires ou conventionnelles concernant des dettes d'aliments.

Doivent être regardées comme dettes d'aliments les rentes viagères constituées entre particuliers, notamment en exécution des dispositions de l'article 759 du code civil.

D. Application des dispositions contestées ou d'autres dispositions

Jurisprudence

Jurisprudence judiciaire

- Cass., civ., 3^{ème}, 28 octobre 1965, Bull. 538

[...]

SUR LE DEUXIEME MOYEN : ATTENDU QUE L'ARRET EST ENFIN CRITIQUE EN CE QUE APRES AVOIR CONSTATE L'EXECUTION DU JUGEMENT DU 20 FEVRIER 1953 ET RELEVE QUE CETTE DECISION DEFINITIVE RESERVAIT SEULEMENT LE DROIT DU D... DE DEMANDER LE RETABLISSEMENT DES LIEUX, EN LEUR ETAT ANTERIEUR, A L'EXPIRATION DU BAIL ET APRES AVOIR RECONNU QUE SELON LE CONSTAT DU 28 OCTOBRE 1960, LES REPARATIONS VISEES PAR LES CONSTATS ANTERIEURS AVAIENT ETE EXECUTEES, IL N'EN A PAS MOINS RETENU, COMME CONSTITUANT UN MOTIF LEGITIME DE REFUS DE RENOUELLEMENT, LE FAIT QUE LES EPOUX F... N'AVAIENT PAS DEFERE DANS LE MOIS A LA SOMMATION DU 29 SEPTEMBRE 1960 LEUR ENJOIGNANT DE REMETTRE LES LIEUX DANS LEUR ETAT PRIMITIF ;

ALORS QU'UNE TELLE APPRECIATION CONFOND L'EFFET ET LA CAUSE ;

QUE SI LA REMISE EN L'ETAT PRIMITIF N'ETAIT EXIGIBLE QU'A L'EPOQUE DE L'EXPIRATION DU BAIL, ELLE NE POUVAIT ETRE UN MOTIF DE NON-RENOUELLEMENT D'UN BAIL QUI, SANS CELA, SE SERAIT TROUVE RENOUELE EN REPORTANT EN MEME TEMPS L'OBLIGATION DE RESTITUER LES LIEUX EN L'ETAT A LA FIN DU BAIL RENOUELE ;

QU'IL SUFFISAIT DONC EN L'ESPECE QUE LES LOCATAIRES EUSSENT SATISFAIT AUX REPARATIONS CONFORTATIVES IMPOSEES PAR LE JUGEMENT DU 20 FEVRIER 1953 POUR QUE LES E... NE PUSSENT INVOQUER AUCUN MOTIF LEGITIME DE NON-RENOUELLEMENT ET QUE L'INDEMNITE D'EVICION FUT EXIGIBLE ;

MAIS ATTENDU QU'APRES AVOIR RAPPELE QUE, PAR LE JUGEMENT DU 20 FEVRIER 1953 LE TRIBUNAL A SEULEMENT STATUE SUR LE PLAN DE LA SECURITE DE L'IMMEUBLE, LAQUELLE ETAIT COMPROMISE PAR LES DEMOLITIONS, MAIS QU'AINSI D'AILLEURS QUE LE SPECIFIAIT ALORS LE TRIBUNAL, CE JUGEMENT RESERVAIT LE DROIT DU D... DE DEMANDER A L'EXPIRATION DU BAIL, LE RETABLISSEMENT DES LIEUX EN LEUR ETAT ANTERIEUR, LA COUR D'APPEL CONSTATE QUE LES TRANSFORMATIONS - APPORTEES AUX LIEUX SANS AUTORISATION (LA SEULE AUTORISATION INVOQUEE PAR LES LOCATAIRES AYANT POUR OBJET LE DEPLACEMENT DES CLOISONS, NON LEUR SUPPRESSION) ET SANS FAIRE APPEL A L'ARCHITECTE DES E..., CONSTITUAIENT DE LA PART DES LOCATAIRES DES CONTRAVENTIONS GRAVES AUX CLAUSES DU BAIL ;

QU'ELLE AJOUTE QUE LES LOCATAIRES N'ONT PAS FAIT CESSER CES CONTRAVENTIONS MALGRE LA MISE EN DEMEURE QUI LEUR A ETE ADRESSEE ET DECIDE, PAR UNE APPRECIATION SOUVERAINE QU'IL S'ENSUIT QUE LES E... SONT BIEN FONDES EN LEUR REFUS DE RENOUELLEMENT DU BAIL POUR MOTIFS GRAVES ET LEGITIMES ;

- Cass., civ., 3^{ème}, 2 février 1968, n° 66-10.444

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A LA COUR D'APPEL D'EN AVOIR AINSI DECIDE, AU MOTIF QUE LE TRANSFERT DU FONDS DANS UN LOCAL EQUIVALENT SERAIT PLUS COUTEUX QUE SON REMPLACEMENT PAR RACHAT D'UN FONDS DE MEME VALEUR ET QUE C'ETAIT LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS DE COMMERCE KAHN-HERCOT QU'IL Y AVAIT LIEU DE DETERMINER, ALORS QU'EN CAS DE REFUS DE RENOUELLEMENT, LE LOCATAIRE A DROIT A LA REPARATION INTEGRALE DU PREJUDICE, QU'EN OUTRE, LA VALEUR DU FONDS NE CONSTITUE PAS, MEME EN Y AJOUTANT LES AUTRES ELEMENTS ENUMERES A L'ARTICLE 8, ALINEA 2, DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953, UNE LIMITE SUPERIEURE A LA REPARATION DU PREJUDICE DONT L'EVALUATION DOIT TENIR COMPTE DE TOUS LES ELEMENTS ET QU'ENFIN, SELON LE POURVOI, LE REMPLACEMENT PAR UN FONDS EQUIVALENT NE POURRAIT CONSTITUER UNE LIMITE AU CALCUL DE L'INDEMNITE QU'A LA CONDITION QUE LE JUGE CONSTATE LA POSSIBILITE DE TROUVER UN TEL FONDS, POSSIBILITE NON RECHERCHEE EN L'ESPECE ET DONT LA PREUVE INCOMBERAIT AU PROPRIETAIRE ;

QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET D'AVOIR REFUSE DE CONSIDERER, INDEPENDAMMENT DU FONDS, LA VALEUR DE CESSION DU DROIT AU BAIL, CESSION AUTORISEE POUR DES COMMERCES DE NOUVEAUTES, VETEMENTS, CHAUSSURES, FOURRURES ET MODES, AU MOTIF QU'IL N'ETAIT PAS ETABLI QUE LE NOUVEAU BAIL AURAIT COMPORTE LA MEME FACULTE DE CESSION ALORS QUE D'APRES LES DEMANDEURS EN CASSATION, LES STIPULATIONS ESSENTIELLES DU BAIL INITIAL DEVAIENT FIGURER OBLIGATOIREMENT DANS LE BAIL RENOUVELE ET QUE LES JUGES DU SECOND DEGRE AURAIENT DU RECHERCHER SI LADITE CLAUSE ETAIT OU NON UNE CLAUSE ESSENTIELLE DU BAIL PRECEDENT ;

MAIS ATTENDU D'ABORD QU'AUX TERMES DE L'ARTICLE 8 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 L'INDEMNITE D'EVICION DUE PAR LE BAILLEUR QUI REFUSE DE RENOUVELER LE BAIL, EST EGALE AU PREJUDICE CAUSE PAR LE DEFAUT DE RENOUVELLEMENT, ET COMPREND NOTAMMENT, LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS, AUGMENTEE EVENTUELLEMENT DES FRAIS ACCESSOIRES PREVUS PAR CE TEXTE ;

ATTENDU QUE, POUR REpondre AUX CONCLUSIONS DES LOCATAIRES QUI PRETENDAIENT QU'EN VERTU DUDIT ARTICLE SEULE UNE REINSTALLATION A L'IDENTIQUE DANS UNE AUTRE BOUTIQUE DES CHAMPS-ELYSEES COMPENSERAIT LEUR PREJUDICE, L'ARRET ENONCE EXACTEMENT QU'AUCUN TEXTE N'AUTORISE LE LOCATAIRE EVINCE A RECLAMER LE COUT D'UN TRANSFERT DANS DES LOCAUX EQUIVALENTS, LORSQUE CE COUT DEPASSE LA VALEUR DE REMPLACEMENT DU FONDS QUE, CONTRAIREMENT A L'ALLEGATION DU POURVOI, LA COUR D'APPEL N'A ENTENDU ASSIGNER COMME LIMITE SUPERIEURE A LA REPARATION DU PREJUDICE CAUSE PAR LE DEFAUT DE RENOUVELLEMENT NI LA VALEUR DU FONDS DE COMMERCE, NI LE REMPLACEMENT DE CE FONDS PAR UN FONDS EQUIVALENT, MAIS A RETENU, A JUSTE TITRE, QU'IL ECHOYAIT DE BASER LE MONTANT DE L'INDEMNITE D'EVICION SUR LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS DE COMMERCE DES CONSORTS Y... X... ;

ATTENDU EN SECOND LIEU QUE LES JUGES D'APPEL ONT PRIS EN CONSIDERATION LE FAIT QUE LE DROIT AU BAIL N'ETAIT PAS IMMEDIATEMENT CESSIBLE POUR TOUT COMMERCE, MAIS SEULEMENT POUR LES COMMERCES DE NOUVEAUTES, VETEMENT POUR HOMMES ET DAMES, CHAUSSURES, FOURRURES ET MODES ;

QU'AYANT ENCORE MIS EN LUMIERE NOTAMMENT L'IMPORTANCE DE LA SITUATION DES LOCAUX QUI REPRESENTE LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU FONDS POUR UN ACQUEREUR EVENTUEL, ET ADMIS QU'UN ACHETEUR REDUIT PAR LES PRESTIGES DE L'INTERET PUBLICITAIRE DE L'EMPLACEMENT - ET ESPERANT DONNER, GRACE A L'EVENTAIL DES COMMERCES AUTORISES, UNE IMPULSION NOUVELLE A L'EXPLOITATION - AURAIT ACCEPTE DE PAYER POUR UN TEL FONDS UN PRIX SUPERIEUR A CELUI QUI S'INDUIT DES SEULS RESULTATS DE SON EXPLOITATION PASSEE, LA COUR D'APPEL A AINSI FAIT ENTRER EN LIGNE DE COMPTE DANS LE CALCUL DE L'INDEMNITE D'EVICION, LA VALEUR DU DROIT AU BAIL, JUSTEMENT APPRECIEE COMME ELEMENT DE LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS ;

D'OU IL SUIT, ABSTRACTION FAITE DE MOTIFS SURABONDANTS, QUE LES MOYENS NE SONT PAS FONDES ;

- **Cass., civ., 3^{ème}, 22 février 1968, n° 66-10.967**

Attendu que l'arrêt attaqué fixe à 770000 francs l'indemnité d'éviction due, après refus de renouvellement de bail, à la Société Nortex, locataire de locaux à usage commercial sis, ..., dans un immeuble dont la Société civile immobilière des 82-88-90 avenue des Champs-Élysées, dite S.I.C.E., est propriétaire ;

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'en avoir ainsi décidé "sur la base de la valeur marchande du fonds évaluée uniquement en fonction des résultats de l'exploitation", compte tenu de la valeur propre du droit au bail, et considérée comme "le seul critère d'évaluation et la limite maximale de l'indemnité d'éviction", alors que l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 consacre, au profit du commerçant évincé, le droit d'obtenir réparation intégrale de son préjudice en tous ses éléments, au nombre desquels figure "notamment", et non pas "exclusivement", la valeur marchande de son fonds de commerce ; que, selon le pourvoi, les juges du second degré auraient, à tort, limité "au montant du prix éventuellement payé par un acquéreur du fonds de la société locataire, le montant de l'indemnité mise à la charge de la société propriétaire" sans répondre à des conclusions faisant valoir que cette dernière avait poursuivi "un but essentiellement spéculatif en s'abstenant de mettre une boutique à la disposition de sa locataire dans l'immeuble reconstruit" ; qu'enfin, d'après la demanderesse en cassation, l'arrêt assigne comme limite supérieure "au calcul de l'indemnité d'éviction" le "remplacement du fonds par un fonds équivalent", ce que les juges d'appel n'auraient pu faire qu'à la condition de rechercher si la possibilité de trouver ce fonds équivalent avait été prouvée, en l'espèce, par le propriétaire ;

Mais attendu d'une part, que contrairement aux allégations du pourvoi, la Cour d'appel n'a donné comme limite supérieure au montant de l'indemnité d'éviction, ni la valeur marchande du fonds, ni le prix qu'aurait pu payer un acquéreur éventuel de celui-ci, ni "le remplacement du fonds par un fonds équivalent" ; qu'elle s'est bornée à énoncer justement qu'aucun texte "n'autorise le locataire évincé à réclamer le coût d'un transfert dans les locaux équivalents lorsque ce coût dépasse la valeur de remplacement du fonds" ; que, loin de considérer le préjudice causé par le défaut de renouvellement comme résidant uniquement dans la valeur marchande du fonds, augmentée éventuellement des frais énumérés à l'article 8 du décret du 30 septembre 1953, l'arrêt, après avoir estimé à 660000 francs la valeur marchande du fonds, y ajoute une somme de 110000 francs comprenant, outre les frais de remploi et de déménagement, une indemnité "d'environ 26000 francs" pour "trouble commercial" ;

Attendu, d'autre part, que ce n'est pas seulement en fonction "de l'importance de la clientèle matérialisée par les résultats effectifs de l'exploitation", que l'arrêt attaqué détermine la valeur marchande du fonds, mais aussi en considération "de l'intérêt de son emplacement, qui en représente le potentiel de développement" ;

Qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments d'une expertise ordonnée au premier degré de juridiction, qu'il s'agissait, en l'espèce, d'un fonds de commission, et pris pour base de calcul de sa valeur marchande une somme de 550000 francs, compte tenu notamment des commissions nettes et des bénéfices des années précédentes, la Cour d'appel a augmenté cette somme de 20 %, au motif "qu'un acquéreur séduit par des prestiges de l'intérêt publicitaire de l'emplacement accepterait de payer "ce supplément" pour un tel fonds ; qu'elle a fait entrer en ligne de compte, dans la fixation de l'indemnité, le droit au bail comme élément de la valeur marchande du fonds, dans la mesure où l'y autorisait le fait qu'en l'espèce, le bail n'était cessible qu'au successeur dans le même commerce" ;

D'où il suit que l'arrêt attaqué, qui répond aux conclusions prétendument délaissées, prend en considération toutes les causes de préjudice résultant du défaut de renouvellement du bail, et que le moyen ne peut-être accueilli dans aucune de ses critiques ;

- **Cass., civ., 3^{ème}, 21 mars 1968, n° 66-10.735**

Attendu que l'arrêt attaqué fixe à 900000 francs l'indemnité d'éviction due à la Société Rouff Paris, à la suite du refus de renouvellement de son bail portant sur des locaux commerciaux sis ... appartenant à la Société Esso Standard ; qu'il est reproché à la Cour d'appel d'en avoir ainsi décidé, au motif que le fonds de commerce n'ayant pas disparu, il n'y avait lieu de rechercher ni la valeur totale de ce fonds, ni celle de chacun de ses éléments pris isolément, alors, qu'aux termes de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953, l'indemnité d'éviction, égale au préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement, comprend notamment la valeur marchande du fonds, sauf la faculté pour le propriétaire de faire la preuve que le préjudice est moindre, et que les juges du second degré auraient dû déterminer cette valeur marchande en réservant aux bailleurs la faculté d'établir que certains éléments n'avaient pas disparu et que le préjudice était inférieur à ladite valeur ; qu'il est encore fait grief à l'arrêt d'avoir refusé d'allouer une indemnité au moins égale à la valeur du droit au bail, élément de la valeur marchande du fonds, au motif qu'une telle indemnité dépasserait le préjudice réel causé par l'éviction, alors que le preneur évincé a droit à une indemnité égale à la somme des valeurs de tous les éléments corporels et incorporels du fond dont il se trouve privé, "et ceci indépendamment de l'usage qui est fait desdits éléments", et qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel, qui a reconnu que la valeur du droit au bail était, en l'espèce, très élevée, s'est selon le pourvoi, contredite et a omis de tirer les conséquences légales de ses propres constatations ; qu'il est enfin soutenu que l'arrêt omet de répondre au chef clair et précis des conclusions de la Société Rouff Paris invoquant la valeur particulière du droit au bail du fait de ses possibilités de libre-cession indépendantes du fonds ;

Mais attendu que l'arrêt relève que la Société Rouff Paris a réinstallé son commerce dans d'autres locaux, que le fonds de commerce n'a pas disparu, que grâce à sa réputation et au fait qu'elle travaille principalement sur commande, ladite Société a conservé une bonne partie de sa clientèle et qu'elle reconnaît que la valeur de son entreprise a, comme éléments essentiels, sa marque, son classement - Arts et Créations - sa collection de dessins et

modèles ; qu'en constatant, en conséquence, que la valeur très élevée du droit au bail dépassait le préjudice réellement causé par le défaut de renouvellement, la Cour d'appel, sans se contredire et sans violer l'article 8 du décret du 30 décembre 1953, a exprimé que la Société propriétaire avait prouvé que ce préjudice était inférieur à la valeur marchande du fonds, et, dès lors, a pu admettre qu'il n'y avait pas lieu de rechercher, en l'espèce, la valeur totale de ce fonds, ni de chacun de ses éléments pris isolément ; que les juges du second degré ont souverainement apprécié l'entier préjudice éprouvé par la locataire évincée, et ont répondu à tous les moyens articulés dans les conclusions de cette dernière ;

- **Cass., civ., 3^{ème}, 25 avril 1968, n° 66-12460**

Sur le moyen unique ;

Vu l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

Attendu que l'indemnité d'éviction prévue par ce texte doit être égale au préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement et comprendre notamment "la valeur marchande du fonds de commerce déterminée suivant les usages de la profession ... sauf dans le cas où la propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre" ;

Attendu que pour fixer l'indemnité d'éviction due par la Banque nationale pour le Commerce et l'Industrie à la Société Bell's qui avait mis son fonds de commerce en gérance libre, l'arrêt attaqué a ordonné une expertise à l'effet d'évaluer suivant les usages de la profession, la valeur marchande du fonds de commerce, en tenant uniquement compte du chiffre d'affaires et des bénéfices se rapportant à la clientèle générale du fonds à l'exclusion de celle qui est attachée aux marques exploitées en exclusivité par le gérant ;

Attendu qu'en limitant ainsi le mode de calcul de l'indemnité d'éviction aux seuls résultats de l'exploitation, sans tenir compte en outre de la valeur du droit au bail et de la totalité de la clientèle, éléments inséparables du fonds, la Cour d'appel, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu entre les parties par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 23 février 1966 ; remet en conséquence la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel de Nîmes.

- **Cass., civ., 3^{ème}, 6 juin 1972, n° 71-11.157**

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU QUE LES CONSORTS X..., LOCATAIRES EVINCES D'UN LOCAL SIS PLACE SALENGRO, APPARTENANT A LA VILLE DE NARBONNE ET DENOMME " CHAPELLE DES PENITENTS BLEUS ", FONT GRIEF A L'ARRET INFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR EVALUE A 15000 FRANCS SEULEMENT L'INDEMNITE D'EVICION, ALORS, SELON LE MOYEN, " QUE LE LOCAL EN QUESTION FAISAIT PARTIE INTEGRANTE DE LEUR FONDS DE COMMERCE, PUISQUE TOUTE UNE BRANCHE D'ACTIVITE DE CE COMMERCE S'Y ETAIT OUVERTE, COMME LA COUR D'APPEL LE RECONNAIT ELLE-MEME, QUE LA CLIENTELE SPECIALISEE Y AVAIT ACCES, QU'AINSI, LA PRIVATION DE CE LOCAL PORTE ATTEINTE AU FONDS DE COMMERCE LUI-MEME ET COMPROMET NETTEMENT L'EXPLOITATION DUDIT FONDS " ET QUE, DES LORS, LADITE COUR NE POUVAIT MINIMISER L'INDEMNITE COMME ELLE L'A FAIT, SANS REpondre A TOUTES LES CONCLUSIONS ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU SECOND DEGRE ENONCENT QUE " LA PREUVE EST RAPPORTEE PAR LA BAILLERESSE QUE L'EVICION SUBIE PAR LES PRENEURS N'A PAS ENTRAINE, MEME POUR PARTIE, LA PERTE DE LEUR FONDS ", QU'EN EFFET LE SIEGE SOCIAL, LE NOM ET LA CLIENTELE SUBSISTANT, LA BRANCHE DU COMMERCE PORTANT SUR LA GROSSE QUINCAILLERIE PEUT PARFAITEMENT S'EXERCER DANS UN AUTRE LOCAL DONT DISPOSENT DEJA LES ETABLISSEMENTS X..., OU POUVANT SE TROUVER AISEMENT, VU SA NATURE, DANS UN QUARTIER DE LA MEME VILLE EQUIVALENT POUR CE GENRE DE COMMERCE, UN SIMPLE AVIS SUFFISANT A Y ADRESSER LES CLIENTS ANCIENS OU EVENTUELS " ;

QU'ILS DECLARENT QUE " SEULS DOIVENT ETRE RETENUS COMME SOURCE DE PREJUDICE RESULTANT DE L'EVICION, LES FRAIS ENTRAINES PAR LE DEMENAGEMENT ET LE REAMENAGEMENT AINSI QUE LE MANQUE A GAGNER PENDANT LA PERIODE OU LE COMMERCE DE LA GROSSE QUINCAILLERIE A DU ETRE ARRETE DE CE FAIT " ;

ATTENDU QUE DEDUISANT DE CES ENONCIATIONS, QUI REpondent AUX CONCLUSIONS, QUE " LE PREJUDICE " RESULTANT POUR LES CONSORTS X... DE L'EVICION DU LOCAL LITIGIEUX, " SERA REPARÉ PAR UNE INDEMNITE DE 15000 FRANCS ", LA COUR D'APPEL N'A FAIT QU'USER DE SON POUVOIR SOUVERAIN D'APPRECIER SON MONTANT ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

- **Cass., civ., 3^{ème}, 21 juin 1972, n° 71-10.437**

SUR LE SECOND MOYEN, PRIS EN SA PREMIERE BRANCHE : ATTENDU QUE DAME X..., LOCATAIRE DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL APPARTENANT A DAME Z..., FAIT GRIEF A

L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR FIXE L'INDEMNITE D'EVICION A LA SOMME DE 60000 FRANCS, AUX MOTIFS QUE, SI L'INDEMNITE EST NORMALEMENT EGALE A LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS, IL Y AVAIT LIEU, COMPTE TENU DE LA MISE DU FONDS EN LOCATION-GERANCE, DE LA FIXER SEULEMENT AU MONTANT DU CAPITAL CORRESPONDANT AU REVENU PERDU, ALORS, SELON LE POURVOI, QUE LE LOCATAIRE, QUI A DROIT A LA REPARATION INTEGRALE DE SON PREJUDICE, " NE PEUT ETRE PENALISE POUR LA MISE REGULIERE DU FONDS EN LOCATION-GERANCE " ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU SECOND DEGRE ENONCENT QUE, " DEPUIS LA MISE EN GERANCE, LE FONDS LITIGIEUX N'EST PLUS POUR SA PROPRIETAIRE UN INSTRUMENT DE TRAVAIL MAIS UN SIMPLE PLACEMENT ", PUIS, APRES AVOIR RELEVÉ L'ETAT DES LOCAUX ET LEUR SITUATION, DECLARENT QUE " LE PREJUDICE NE SAURAIT EXCEDER, EN L'ESPECE, LE CAPITAL CORRESPONDANT AU REVENU PERDU " ET QU' " EN CAPITALISANT CETTE SOMME AU TAUX DE 10 % QUI PARAIT NORMAL ET EQUITABLE, ON ABOUTIT A UNE INDEMNITE DE 60000 FRANCS " ;

ATTENDU QUE, PAR CES ENONCIATIONS, ET L'ARTICLE 8 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 N'IMPOSANT AUCUNE REGLE IMPERATIVE POUR LE CALCUL DE L'INDEMNITE D'EVICION, LES JUGES D'APPEL, EN APPRECIANT SOUVERAINEMENT LE MONTANT DU PREJUDICE SUBI PAR LA LOCATAIRE EVINCEE, ONT DONNE UNE BASE LEGALE A CE CHEF DE LEUR DECISION ;

REJETTE LE SECOND MOYEN PRIS EN SA PREMIERE BRANCHE ;

MAIS SUR LE MEME MOYEN, PRIS EN SES DEUXIEME ET TROISIEME BRANCHES : VU L'ARTICLE 8 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ;

ATTENDU QUE L'INDEMNITE D'EVICION PREVUE PAR CE TEXTE DOIT ETRE EGALE AU PREJUDICE CAUSE PAR LE DEFAUT DE RENOUVELLEMENT ET COMPRENDRE NOTAMMENT LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS DE COMMERCE, AUGMENTEE EVENTUELLEMENT DES FRAIS NORMAUX DE DEMENAGEMENT ET DE REINSTALLATION, AINSI QUE DES FRAIS ET DROITS DE MUTATION A PAYER POUR UN FONDS DE MEME VALEUR, SAUF DANS LE CAS OU LE PROPRIETAIRE FAIT LA PREUVE QUE LE PREJUDICE EST MOINDRE ;

ATTENDU QUE POUR REFUSER D'AUGMENTER L'INDEMNITE D'EVICION DES FRAIS NORMAUX DE DEMENAGEMENT ET DE REINSTALLATION, L'ARRET ATTAQUE DECLARE " QU'IL N'EST PAS DEMONTRE, NI MEME ALLEGUE QUE DAME X... VEUILLE ACQUERIR UN FONDS EQUIVALENT ", ET " QUE LES FRAIS DE DEMENAGEMENT SE COMPENSENT AVEC LA LICENCE DONT LA PROPRIETAIRE DU FONDS CONSERVE LA DISPOSITION " ;

QU'EN STATUANT DE LA SORTE, ALORS QUE LE LOCATAIRE RECLAMAIT DANS SES CONCLUSIONS " LES FRAIS DE MUTATION ET DE REINSTALLATION ", QUE LA PREUVE DE L'INEXISTENCE DE CES ELEMENTS DE PREJUDICE EST A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE ET QUE LA CONSERVATION, PAR LE LOCATAIRE EVINCEE, DE LA LICENCE QUI LUI APPARTIENT, NE PEUT COMPENSER LES FRAIS DE DEMENAGEMENT, CONSEQUENCE DE L'EVICION, LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

ET, SUR LE PREMIER MOYEN : VU LES ARTICLES 20 ET 23 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 : ATTENDU QU'AUX TERMES DU PREMIER DE CES TEXTES, LE PRENEUR A DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX JUSQU'AU PAIEMENT DE L'INDEMNITE D'EVICION ET DOIT VERSER AU BAILLEUR UNE INDEMNITE D'OCCUPATION FIXEE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU SECOND DES TEXTES VISES, QUI PRESCRIT QUE LE LOYER DOIT CORRESPONDRE A LA VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX LOUES ;

ATTENDU QUE, POUR FIXER L'INDEMNITE D'OCCUPATION DUE PAR DAME X..., LOCATAIRE EVINCEE, A SA PROPRIETAIRE, DAME Z..., L'ARRET ATTAQUE, CONFIRMATIF SUR CE POINT, ENONCE, APRES AVOIR ESTIME LA " VALEUR LOCATIVE " A 4340 FRANCS PAR AN, QU' " EN FIXANT L'INDEMNITE D'OCCUPATION A 5500 FRANCS PAR AN, LES PREMIERS JUGES ONT FAIT UNE EVALUATION JUDICIEUSE ET EQUITABLE DE LADITE INDEMNITE " ;

QU'EN STATUANT AINSI, LA COUR D'APPEL A VIOLE LES TEXTES SUSVISES ;

- **Cass., civ., 3^{ème}, 4 octobre 1973, n° 72-12.636**

Attendu qu'il ressort des énonciations de l'arrêt partiellement infirmatif attaqué que les consorts Y..., aux droits desquels se trouve la Société civile immobilière de la Boule Blanche, ont donné à bail à Charles X..., aux droits de qui se trouve la Société des Etablissements Charles X... et Cie, divers locaux à usage commercial ; que ce bail prévoyait qu'à défaut par le preneur d'exécuter une des obligations mises à sa charge par le contrat, celui-ci serait

résilié de plein droit, un mois après mise en demeure ; que par exploit d'huissier du 22 décembre 1971, la société propriétaire a fait sommation à la société locataire d'exécuter les réparations prévues au bail, de faire cesser les troubles causés par le bruit des machines et le stationnement des véhicules, lui rappelant en outre les conditions du bail et se prévalant de la clause résolutoire ; Attendu que la Société Charles X... et Cie fait grief à l'arrêt d'avoir infirmé l'ordonnance de référé, en ce qu'elle suspendait le jeu de la clause résolutoire pendant la durée de l'expertise prescrite par cette même décision, en se fondant sur l'article 25 du décret du 30 septembre 1953, alors, selon le moyen, qu'indépendamment des dispositions de ce texte, le juge des référés peut, en application de l'article 1244 du Code civil, suspendre le jeu d'une clause résolutoire pendant la durée de la mesure d'instruction qu'il prescrit pour déterminer la nature et l'importance des travaux que le bailleur a fait sommation au preneur d'exécuter à peine de résiliation du bail et fournir tous éléments de fait permettant de dire à qui ils incomberaient ;

Mais attendu que les juges du second degré relèvent exactement que l'article 25 du décret sur les baux commerciaux, applicable en l'espèce, ne permet aux juges, saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1244 du Code civil, de suspendre la réalisation et les effets d'une clause résolutoire qu'en cas de défaut de paiement de loyer aux échéances convenues et que ces dispositions ne peuvent "recevoir application dans les cas où la convention des parties a attaché la sanction de la résiliation à d'autres manquements ..., notamment au défaut d'exécution, par le preneur, de travaux prévus au bail ou à l'inobservation de prescriptions particulières" ; Attendu que la Cour d'appel constate "qu'en l'espèce la sommation ... a porté sur des réparations à effectuer, des troubles qui résulteraient du bruit des machines et sur le stationnement des véhicules à des emplacements interdits par le bail" ; qu'il s'ensuit qu'en infirmant l'ordonnance du premier juge, statuant en référé, du chef de la suspension du jeu de la clause résolutoire, la Cour d'appel, loin de violer les textes visés au moyen, en a fait l'exacte application et donné une base légale à sa décision ; que dès lors, le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS :

- **Cass., civ. 3^{ème}, 20 mai 1980, n° 78-16.116**

ATTENDU QUE DAME Z... FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE (PARIS, 12 JUILLET 1978) D'AVOIR FIXE L'INDEMNITE D'EVICION DUE PAR LES CONSORTS Y... ET X..., EN SUITE DU REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL DONT ELLE ETAIT TITULAIRE, EN TENANT UNIQUEMENT COMPTE DE LA VALEUR DU DROIT AU BAIL, ALORS SELON LE MOYEN, " QUE, EN STATUANT AINSI, LES JUGES DU FOND QUI AURAIENT DU, POUR DETERMINER LE PREJUDICE SUBI PAR LE PRENEUR EN RAISON DU REFUS DE RENOUVELLEMENT, RETENIR A LA FOIS LA VALEUR DU DROIT AU BAIL ET CELLE DES AUTRES ELEMENTS COMPRENANT NOTAMMENT LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS, N'ONT PAS DONNE DE BASE LEGALE A LEUR DECISION " ;

MAIS ATTENDU QUE L'ARRET RETIENT EXACTEMENT QUE LA VALEUR DU DROIT AU BAIL ETANT A ELLE SEULE SUPERIEURE A LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS, DETERMINEE SUIVANT LES USAGES DE LA PROFESSION ET AUGMENTEE DES FRAIS ACCESSOIRES, L'INDEMNITE D'EVICION DOIT CORRESPONDRE A LA VALEUR DE CE DROIT ; D'OU IL SUIV LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE SECOND MOYEN :

ATTENDU QUE DAME Z... FAIT GRIEF A L'ARRET DE L'AVOIR CONDAMNEE A VERSER L'INDEMNITE D'OCCUPATION, DONT ELLE ETAIT REDEVABLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 20 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953, A COMPTER DE L'EXPIRATION DU BAIL, ALORS, SELON LE MOYEN, " QUE L'INDEMNITE D'OCCUPATION NE POUVAIT ETRE DUE ANTERIEUREMENT A LA DATE A LAQUELLE LE BAILLEUR AVAIT INTRODUIT EN JUSTICE LA DEMANDE TENDANT A LA FAIRE FIXER, DE TELLE SORTE QUE LE LOCATAIRE ETAIT SEULEMENT JUSQU'A CETTE DATE DEBITEUR DU LOYER STIPULE " ;

MAIS ATTENDU QUE L'ARRET RETIENT EXACTEMENT QUE L'INDEMNITE EST DUE A COMPTER DE LA DATE A LAQUELLE, LE TITRE LOCATIF PRENANT FIN, L'OCCUPATION PREND EFFET ; D'OU IL SUIV QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 10 décembre 1985**

Attendu, d'autre part, que l'arrêt, après avoir relevé que le bailleur avait fait sommation au preneur de respecter l'obligation relative au paiement des loyers et que ce dernier, qui devait plusieurs termes de loyers, n'avait pas payé dans le délai d'un mois, retient souverainement que ce fait constitue un motif grave et légitime, de nature à justifier le non-renouvellement du bail, sans indemnité d'éviction ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 19 mai 1981, n° 79-15.529**

VU L'ARTICLE 8, ALINEA 2, DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ;

ATTENDU QU'EN VERTU DE CE TEXTE, L'INDEMNITE DUE AU LOCATAIRE COMMERCANT EVINCE NE DOIT COMPRENDRE LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS QUE SI L'EVICION ENTRAINE LA PERTE DE CE FONDS; ATTENDU QUE L'ARRET ATTAQUE (BORDEAUX, 21 JUIN 1979) A CONDAMNE LES EPOUX X... A VERSER AUX EPOUX Y..., LEURS LOCATAIRES, A LA SUITE DU REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL DONT CES DERNIERS ETAIENT TITULAIRES, UNE INDEMNITE COMPRENANT LA VALEUR MARCHANDE DE LEUR FONDS DE COMMERCE; QU'EN STATUANT AINSI, TOUT EN CONSTATANT QUE LE FONDS DE COMMERCE INSTALLE PAR LES EPOUX Y... SUR UN TERRAIN QU'ILS AVAIENT ACQUIS N'AVAIT PAS DISPARU ET QUE LA CLIENTELE N'AVAIT PAS DIMINUE, LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 29 octobre 1986, n° 84-14757**

Attendu que les époux X..., propriétaires de locaux à usage commercial donnés en location à la SARL Les Assureurs Réunis en vertu d'un bail assorti d'une clause d'échelle mobile, font grief à l'arrêt attaqué (Paris, 15 mai 1984) d'avoir ramené le prix du bail renouvelé, à compter du 1er janvier 1982, à la valeur locative proposée par l'expert commis, alors, selon le moyen, " que le renouvellement du bail s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration et qu'ainsi, les clauses du bail peuvent faire échec à la limitation du loyer révisé à la valeur locative ; qu'il résultait des motifs des juges du fond que le loyer expiré, par le jeu tant de la fixation du loyer originaire que de la clause d'échelle mobile acceptée par les parties, était d'un montant supérieur à la valeur locative retenue par l'expert ; qu'en fixant le montant du loyer du bail à renouveler à une somme inférieure au loyer expiré, alors que celui-ci résultait des clauses et conditions de l'ancien bail, et qu'aucune disposition impérative du statut des baux commerciaux n'était applicable aux locaux en cause, la Cour d'appel a privé sa décision de tout fondement légal, au regard de l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 " ;

Mais attendu que le bail renouvelé est un nouveau bail et non le simple prolongement du bail antérieur et qu'à défaut d'accord sur le renouvellement, le juge fixe le prix selon les règles prévues aux articles 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953 ; que, dès lors, l'arrêt retient exactement que le prix du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 24 octobre 1990, n° 88-18.644**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 juin 1988), que la société Herblay Sanitaire, locataire d'un local à usage commercial appartenant aux époux X..., a reçu, le 4 septembre 1986, de ces derniers, congé avec refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction, en raison de l'exercice sans autorisation d'une activité autre que celle prévue au bail ;

Attendu que la société Herblay Sanitaire fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré valable ce congé, alors, selon le moyen, " que l'adjonction par le preneur d'activités non autorisées connexes ou complémentaires à celles prévues au bail n'est pas fautive ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher si les activités de chauffage et de couverture n'étaient pas connexes ou complémentaires de celles prévues au bail (lequel n'excluait expressément que les activités de carrelages et revêtements des murs et sols, exercées par les bailleurs), la cour d'appel, qui a d'ailleurs relevé que toutes ces activités sont souvent exercées cumulativement, n'a pas dès lors donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1728 du Code civil et de l'article 9 du décret du 30 septembre 1953 " ;

Mais attendu que toute extension de la destination des lieux, même limitée à une activité connexe ou complémentaire, réalisée sans l'autorisation préalable du bailleur ou, à défaut, du Tribunal, constituant un manquement du preneur à ses obligations, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant, par motifs adoptés, qu'en dépit d'une sommation du 25 octobre 1979, la société Herblay Sanitaire ne s'était pas conformée aux stipulations du bail qui n'autorisait ni l'activité de chauffagiste ni celle de couvreur ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 9 octobre 1991, n° 90-11.819**

Attendu, d'une part, que les consorts B... ayant soutenu que Mme Y... s'était

abstenue de produire l'acte de donation, laissant ainsi supposer que la libéralité avait été faite au profit de la communauté existant entre les époux Y... en contrepartie d'une obligation quelconque, la cour d'appel a répondu à ces conclusions en analysant cet acte et en constatant que la donation de la nue-propriété avait été faite au profit de Mme Y..., seule héritière de la donatrice, la donataire ayant acquis la pleine propriété après le décès de son auteur ; Attendu, d'autre part, que, saisie de conclusions soutenant que les consorts Y... avaient volontairement

ignoré l'existence des fils de Mme B..., la cour d'appel y a répondu en retenant que le bail et l'acte de renouvellement avaient été conclus par elle seule, qui

n'avait pas déclaré agir au nom d'une indivision ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le second moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 25 janvier 1990), que les consorts Y..., propriétaires d'un local à usage commercial donné à bail à Mme B..., ont, le 27 juin 1986, fait délivrer à celle-ci congé pour le 31 décembre suivant, avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction ; Attendu que les consorts B... font grief à l'arrêt d'avoir fixé à une certaine somme le montant de cette indemnité, alors, selon le moyen, "1°) qu'en se fondant sur l'âge de la locataire, l'arrêt attaqué a méconnu le fondement de l'indemnité d'éviction, destinée à réparer le préjudice subi par le non-renouvellement du bail et violé, en conséquence, l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ; 2°) que l'arrêt attaqué a refusé de tenir compte, dans le calcul de l'indemnité d'éviction, des frais de remplacement, trouble commercial et réinstallation demandés par Mme B..., sans rechercher si la preuve avait été faite par les consorts Y..., à qui elle incombait, de l'inexistence de ces éléments du préjudice, qu'ainsi, l'arrêt attaqué a :

a) privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ; b) inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du Code civil" ; Mais attendu que la cour d'appel a, sans inverser la charge de la preuve, légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que Mme B... ne contestait pas qu'elle cesserait son activité lorsqu'elle aurait perçu l'indemnité d'éviction ; PAR CES MOTIFS :

- **Cass., civ. 3^{ème}, 11 juin 1992, n° 90-17.109**

Vu l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

Attendu que, pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction due aux époux X..., preneurs de locaux à usage commercial, par les consorts Y..., bailleurs, l'arrêt attaqué (Paris, 17 mai 1990) retient que, malgré la qualité exceptionnelle de l'emplacement, il n'y a pas lieu de se référer à la valeur du droit au bail et qu'il convient de déterminer la valeur marchande du fonds d'après les résultats d'exploitation ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, comme le prétendaient les époux X..., la valeur du droit au bail n'était pas supérieure à la valeur du fonds qu'elle a retenue, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a fixé à 607 400 francs le montant de l'indemnité d'éviction, l'arrêt rendu le 17 mai 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Reims ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 16 juin 1993, n° 91-19.996**

Attendu que M. Y..., propriétaire de locaux à usage commercial, donnés en location à la Société d'exploitation industrielle et commerciale Elisa X..., fait grief à l'arrêt attaqué (Paris, 9 juillet 1991) de fixer à une certaine somme, comprenant les frais de remplacement, le montant de l'indemnité d'éviction due à cette société, alors, selon le moyen, 1°) qu'il appartient à celui qui entend obtenir réparation du dommage subi de rapporter la preuve de celui-ci, qu'en mettant à la charge du bailleur la preuve de l'absence de réinstallation du locataire évincé, la cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil ; 2°) qu'aux termes de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953, la réparation des frais de remplacement présente un caractère éventuel et suppose établie la réalité du préjudice subi par le locataire évincé, que, faute de constater que la société Elisa X... avait déboursé des sommes aux fins de réaliser sa réinstallation dans d'autres locaux, la cour d'appel ne pouvait, sans violer l'article 8 du décret du 30 septembre 1953, condamner M. Y... à lui verser une somme forfaitaire de 855 584 francs, le préjudice invoqué n'étant qu'éventuel ;

Mais attendu que la cour d'appel a, sans inverser la charge de la preuve, légalement justifié sa décision en retenant qu'à la date à laquelle elle statuait, la preuve n'était pas rapportée par le bailleur de l'absence de réinstallation de la société locataire ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 13 octobre 1993, n° 91-16.942**

Sur le second moyen :

Attendu que la société Le Jardin Violet, locataire de locaux à usage commercial appartenant aux consorts X..., fait grief à l'arrêt attaqué, (Paris, 18 avril 1991) de la condamner à verser une indemnité d'occupation d'un certain montant et de dire que la dite indemnité sera révisée annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût

de la construction publié par l'INSEE, alors, selon le moyen, "1) que l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 renvoie aux dispositions du titre V de ce décret qui doivent s'appliquer pour la détermination de l'indemnité d'occupation, laquelle est due par définition lorsque le bail est résilié ; qu'en conséquence, en décidant que les dispositions de l'article 23-3 contenues au titre V du décret ne sont pas applicables en l'espèce en raison de ce qu'elles seraient spécifiques à l'hypothèse d'un renouvellement de bail, la cour d'appel, adoptant les motifs des premiers juges, a violé, par refus d'application, les articles 20 et 23-3 du décret du 30 septembre 1953 ; 2) qu'en toute hypothèse, l'indemnité d'occupation doit être révisée selon les règles précises des articles 26, 27, 28 du décret du 30 septembre 1953 ; qu'en décidant cependant que ladite indemnité sera indexée sur la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; 3) qu'en se déterminant ainsi, sans répondre au moyen péremptoire des conclusions d'appel de la société Le Jardin Violet selon lequel l'indemnité d'éviction ne pouvait être indexée sur la variation de

l'indice du coût de la construction, mais devait être révisée selon les règles fixées par les articles 26 à 28 contenus au titre V du décret du 30 septembre 1953, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile" ;

Mais attendu qu'ayant retenu exactement, par motifs propres et adoptés, que les dispositions de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953, spécifiques à l'hypothèse d'un renouvellement du bail, n'étaient pas en l'espèce applicables, la cour d'appel, qui pouvait fixer l'indemnité d'occupation prévue par l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 au regard de tous les éléments d'appréciation, sans être tenue de répondre à des conclusions inopérantes, a pu indexer annuellement le montant de cette indemnité sur le coût de la construction ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 16 décembre 1997, n° 96-16.779**

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la situation financière de la société Bague s'était considérablement dégradée au cours des trois derniers exercices, de sorte que la valeur du fonds de commerce était nécessairement réduite à la valeur de son droit au bail et que si l'enseigne Bagues, ayant une notoriété dans le domaine de la décoration haut de gamme, le fonds était théoriquement transférable, la cour d'appel en a justement déduit que la société Bagues ne pouvait prétendre qu'à une indemnité de remplacement pour perte du fonds, assise sur la valeur du droit au bail, dès lors que cette dernière apparaissait supérieure à la valeur marchande du fonds déterminé suivant les usages de la profession ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

[...]

- **Cass., civ. 3^{ème}, 2 décembre 1998, n° 97-11.791**

Vu l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

Attendu que 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 ;

Attendu que, pour inclure le montant des frais de remploi dans l'indemnité d'éviction au paiement de laquelle il condamne les époux X..., l'arrêt retient que ces frais sont dus en toute hypothèse ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il inclut le montant des frais de remploi dans l'évaluation de l'indemnité d'éviction, l'arrêt rendu le 19 décembre 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris.

- **Cass., civ. 3^{ème}, 10 février 1999, n° 97-16.134**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 3 avril 1997), que la société civile immobilière du ..., aux droits de laquelle se trouve la société Anor, a donné à bail à la société Hexequip, aux droits de laquelle se trouve la société Compagnie générale de location (société CGL), un local à usage d'entrepôt ; que, le 25 février 1988, la locataire a sollicité le renouvellement du bail ; que, le 11 avril 1989, la bailleuse lui a notifié un refus de renouvellement

pour reconstruire ; que, par décision du 8 juillet 1993, devenue irrévocable, le refus de renouvellement a été déclaré valable et qu'une expertise a été ordonnée aux fins d'évaluer l'indemnité d'éviction ; que la locataire a restitué les locaux le 30 septembre 1992 et assigné la bailleuse en paiement de l'indemnité d'éviction ;

Attendu que la société CGL fait grief à l'arrêt de la débouter de cette demande, alors, selon le moyen, "1 / que , par arrêt devenu définitif en date du 8 juillet 1993, la cour d'appel avait expressément dit que le principe d'une indemnité d'éviction était acquis, l'expert ayant seulement la mission d'évaluer le montant de cette indemnité ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a ainsi violé l'article 1351 du Code civil ; 2 / que l'indemnité d'éviction doit être égale au préjudice causé par le refus de renouvellement ; que c'est à la date du congé qu'il faut se placer pour apprécier si un local est nécessaire ou non pour l'exploitation d'un fonds de commerce et si le locataire a le droit au versement d'une indemnité d'éviction pour avoir été privé de ce local ;

qu'en prenant en compte des éléments postérieurs à cette date, tel le contrat de sous-traitance conclu par la société Hexequip relativement aux locaux d'entrepôt, après notification du congé, la cour d'appel a violé les articles 1-1 et 8 du décret du 30 septembre 1953 ; 3 / que l'assujettissement au statut des baux commerciaux de la location d'un local accessoire s'apprécie sans considération des possibilités de remplacement dont le preneur pourrait disposer par ailleurs ; que notamment il ne doit pas être pris en compte l'évolution ultérieure de l'activité de la société ; qu'en statuant comme elle l'a fait , la cour d'appel a violé l'article 1-1 du décret du 30 septembre 1953, ensemble l'article 8 du même décret" ;

Mais attendu qu'ayant relevé, d'une part, qu'à la date de son départ volontaire des lieux la locataire n'y avait plus aucune activité de sorte que le refus de renouvellement ne lui avait causé aucun préjudice, d'autre part, qu'elle ne pouvait utilement soutenir avoir été contrainte de sous-traiter l'activité exercée dans les locaux loués alors qu'en réalité elle s'y était décidée en raison de la restructuration de l'ensemble de son activité, et pas davantage d'avoir été contrainte de quitter les lieux puisqu'elle disposait du droit de s'y maintenir jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'indemnité d'éviction, la cour d'appel a, sans violer l'autorité de la chose jugée, légalement justifié sa décision ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 13 février 2001, n° 97-19.869**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte sous seing privé en date du 21 mai 1986, M. Das Z... a pris à bail un local à usage commercial situé ..., dans lequel il exerçait le commerce de rempaillage, cannage, vente et réparation de chaises ; que le bail, soumis aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, avait commencé à courir le 1er avril 1986 pour une durée de 9 ans ; que le 10 mai 1990, la SCI Daguerre Deparcieux est devenue propriétaire des murs, et a délivré congé à M. Das Z... le 27 décembre 1990, avec offre d'une indemnité d'éviction de 200 000 francs pour le 1er avril 1992 ; que, saisi par la bailleuse, le président du tribunal de grande instance de Paris a, par ordonnance en date du 21 janvier 1992, désigné un expert pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, et celui de l'indemnité d'occupation due par le locataire à la suite du congé ;

Sur le premier moyen, pris en ses quatre branches :

Attendu que M. Das Z... reproche à l'arrêt d'avoir considéré que le fonds était transférable sans perte de clientèle et d'avoir limité l'indemnité d'éviction à une seule indemnité de "transfert" fixée à 399 999 francs, alors, selon le moyen :

1 / qu'il avait fait valoir dans ses conclusions que sur les 100 factures communiquées en cours d'instruction, 79 seulement comportaient une adresse, que sur ces 79 factures 40 correspondaient à des clients domiciliés dans le XIV^e arrondissement, et 14 correspondaient à des clients habitant dans des arrondissements limitrophes, ce dont il résultait que la clientèle de M. Das Z... était composée à hauteur de 70 % d'une clientèle de proximité ; qu'en se bornant à énoncer qu'en raison de sa compétence M. Das Z... avait réussi à "étendre sa clientèle" au-delà du XIV^e arrondissement, quand il lui appartenait de rechercher si la proportion la plus importante de la clientèle de ce dernier était une clientèle de proximité ou une clientèle "mobile", la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

2 / qu'en outre, la cour d'appel, qui exclut la perte du fait du transfert en se fondant "sur les factures produites aux débats" sans procéder à la moindre analyse de celles-ci viole en tout état de cause l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

3 / que la cour d'appel, qui relève qu'il résulte de l'attestation de M. Y..., tapissier décorateur "que la disparition du commerce de M. Das Z... l'obligerait à adresser sa clientèle à des entreprises du faubourg Saint-Antoine", ce dont il résultait précisément que le transfert du fonds de M. Das Z... ne pouvait se faire sans perte de clientèle, prive de plus fort sa décision de base légale au regard de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

4 / que de la même façon, la cour d'appel, qui ne s'explique pas sur les neuf attestations de clients professionnels de M. Das Z... qui indiquaient que la proximité du fonds de commerce de M. Das Z... était l'une des conditions essentielles du maintien de leurs relations commerciales, prive derechef sa décision de toute base légale au regard de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant énoncé, par motifs adoptés, qu'il résulte de la spécificité elle-même de l'activité de rempaillage et cannage de chaises qu'elle est par nature transférable, la clientèle étant amenée pour une part importante par les professionnels de l'ameublement, et, par motifs propres, que par sa compétence et sa notoriété, M. Das Z... a étendu sa clientèle très au-delà du quartier, puisque les factures mentionnent des adresses dans les IIIe, Ve, VIe, VIIe, VIIIe, XIIIe, XVe, XVIe arrondissements ainsi qu'en banlieue (Montrouge, Les Ulis, Saint-Cloud, la Varenne Saint-Hilaire, Charenton le Pont, Villeneuve Saint-Georges, Maisons-Alfort), la cour d'appel qui, contrairement aux énonciations du moyen, a analysé les documents de preuve sur lesquels elle se fondait, a légalement justifié sa décision qu'elle a motivée ;

Attendu, en deuxième lieu, que les troisième et quatrième branches du moyen, qui ne tendent qu'à remettre en cause le pouvoir souverain des juges du fond d'apprécier la valeur probante des éléments qui leur sont soumis, ne sont pas fondés ;

Qu'il suit de là que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur le second moyen, pris en sa première branche :

Attendu que M. Das Z... fait encore grief à l'arrêt d'avoir limité le montant de l'indemnité de transfert et ses accessoires à la somme de 399 000 francs, alors, selon le moyen, que l'application d'un coefficient de pondération ayant pour objet de réduire la valeur du loyer au regard du critère d'utilité, la cour d'appel ne pouvait, tout en appliquant un coefficient de pondération pour déterminer la surface commerciale du premier étage, retenir pour cet étage une valeur locative inférieure à celle du rez-de-chaussée ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 ;

Mais attendu que le grief, qui ne tend qu'à remettre en cause le pouvoir souverain des juges du fond de fixer le montant de l'indemnité de transfert, ne peut être accueilli ;

Mais sur la deuxième branche du second moyen :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que pour fixer l'indemnité de perte de clientèle à la somme de 34 250 francs, l'arrêt retient que cette somme doit être fixée sur la base de 5 % de la valeur du fonds ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans préciser sur quels éléments elle s'est fondée pour retenir ce pourcentage, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 26 septembre 2001, n° 99-21.778**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1351 du Code civil ;

Attendu que l'autorité de chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formées par elles et contre elles en la même qualité ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 septembre 1999), que la société Le Logement confortable, propriétaire de locaux à usage commercial, a été condamnée par arrêt en date du 22 juin 1989 à payer à sa locataire, la société La Taverne, une indemnité d'éviction d'un montant de 2 280 834 francs ; qu'elle a, par la suite, assigné cette société en paiement de la somme de 464 830,73 francs correspondant au montant des indemnités accessoires de l'indemnité d'éviction perçues indûment, selon elle, du fait de la non-réinstallation de la locataire ;

Attendu que pour déclarer irrecevable cette demande comme se heurtant à l'autorité de chose jugée, l'arrêt retient que c'est à l'époque de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction qu'il appartenait à la propriétaire de rapporter la preuve de l'absence de réinstallation de la locataire pour ne pas avoir à supporter les indemnités accessoires ; qu'elle a invoqué ce moyen sans toutefois en démontrer la réalité et qu'il a désormais été définitivement statué sur ce point ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la cause de la demande de la société Le Logement confortable, constituée par la fraude commise par la société locataire, et étayée par l'invocation de nouveaux éléments de fait, était distincte de la cause de la demande présentée au juge du fond dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'éviction fondée sur l'absence d'intention de la locataire de se réinstaller, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 2 octobre 2002, n° 01-02.781**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 décembre 2000), que par actes sous seing privé des 6 juin et 1er octobre 1973, Mme X... a donné en location à M. Y... des locaux à usage commercial pour une durée de douze ans à compter du 1er juillet 1973 ;

que, le 28 décembre 1984, Mme X... a signifié à la société Necker optique, venant aux droits de M. Y..., un congé avec offre de renouvellement pour le 1er juillet 1985 ; que le loyer du bail renouvelé a été fixé par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 7 février 1989 ; que, le 27 juin 1995, la société Necker optique a fait signifier à Mme X... une demande de renouvellement du bail pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 1994 ; que la bailleuse a fait assigner sa locataire pour que cette demande de renouvellement soit déclarée nulle, estimant que le bail s'était renouvelé pour une durée de douze ans à compter du 1er juillet 1985, expirant seulement le 30 juin 1997 ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de décider que le bail initial s'est renouvelé pour neuf ans à compter du 1er juillet 1985, se poursuivant par tacite reconduction à compter du 1er juillet 1994, puis se renouvelant pour neuf ans à compter du 1er juillet 1995, alors, selon le moyen :

1 / que, par application des articles 4 et 29 du décret du 30 septembre 1953, le renouvellement d'un bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration et aucune juridiction n'a le pouvoir de modifier les clauses du bail commercial à renouveler, sauf les pouvoirs reconnus au juge en matière de fixation du prix ; qu'en énonçant qu'à l'issue de l'instance judiciaire en fixation du loyer du bail renouvelé, celui-ci, à défaut d'accord exprès des parties pour voir renouveler le bail initial quant à sa durée de 12 ans, s'était renouvelé pour la durée légale de 9 ans, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 7 du décret du 30 septembre 1953 ;

2 / que la cour d'appel ayant, dans son arrêt du 7 février 1989, tranché la contestation relative à la fixation du prix du bail renouvelé, et le preneur s'étant abstenu d'élever quelque contestation que ce soit sur la durée du bail renouvelé, celle-ci n'était pas fondée à modifier la durée du bail, telle qu'elle avait été déterminée par les parties aux termes du bail initial formé entre elles ; qu'en décidant qu'à défaut d'accord entre les parties, le bail renouvelé devait être de la durée légale de 9 ans, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble les articles 5 et 33 du décret du 1er septembre 1953 ;

3 / que le congé avec acceptation du renouvellement de bail délivré à la demande de Mme X..., le 28 septembre 1984, mentionnant qu'elle était disposée à consentir le renouvellement du bail aux mêmes clauses et conditions que celles du bail précédent, la cour d'appel ne pouvait, sans dénaturer ce congé, retenir que le principe de renouvellement du bail pour une durée fixée légalement était acquis, dans le silence du bailleur, ce qui dispensait la société Necker optique de contester les termes du congé ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

4 / qu'aux termes des articles 5 et 33 du décret du 30 septembre 1953, le locataire qui entend contester le congé 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 ; qu'en l'espèce, Mme X... ayant déclaré être disposée à consentir au principe du renouvellement au 1er juillet 1985, aux mêmes clauses et conditions que celles du bail précédent, le bail stipulant une durée de 12 ans, il appartenait à la société Necker optique d'élever une contestation relative à la durée du bail dans le délai prescrit à peine de forclusion ; qu'en énonçant que la société Necker optique n'avait pas à contester les termes du congé et, qu'en conséquence, aucune prescription ne pouvait être invoquée, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées ;

Mais attendu qu'ayant relevé, à bon droit, que l'article 7, alinéa 1er, du décret du 30 septembre 1953, devenu l'article L. 145-12, alinéa 1er, du Code de commerce, est une disposition d'ordre public aux termes de laquelle la durée du bail renouvelé est de neuf années, sauf accord des parties pour une durée plus longue, qu'un bail renouvelé est un nouveau bail et non le prolongement du bail antérieur, que la formule traditionnelle "bail renouvelé aux clauses et conditions du bail venu à expiration" ne fait pas référence à la durée du bail, laquelle est fixée légalement, la cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturer le congé délivré par la bailleuse, que lors de chaque renouvellement, il appartient aux parties d'exprimer expressément leur volonté de contracter pour une durée de douze années faute de quoi le bail est renouvelé pour la durée légale de neuf années et a constaté, dans l'exercice d'un pouvoir souverain, que Mme X... ne rapportait pas la preuve d'un tel accord ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 18 décembre 2002, n° 01-14.202**

Attendu que la société Carella fait grief à l'arrêt d'ordonner une expertise sur le montant des indemnités d'éviction et d'occupation, alors, selon le moyen :

1 / qu'une expertise in futurum ne peut être ordonnée que dans le but d'établir ou de conserver la preuve d'un fait précis dont pourrait dépendre la solution d'un litige ; que n'entre pas dans les prévisions de ce dispositif la mesure d'instruction qui tend, non à l'établissement d'un fait susceptible de conditionner un droit, mais à l'évaluation de l'étendue des droits à réparation de l'une ou l'autre des parties en présence, d'où il suit qu'en ordonnant in futurum une mesure d'instruction ayant pour objet l'estimation de l'indemnité d'éviction pouvant être due au locataire d'un local commercial et de l'indemnité d'occupation due réciproquement par ce locataire, la cour d'appel excède ses pouvoirs et viole, par fausse application, l'article 145 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / que l'indemnité d'éviction devant s'apprécier au jour le plus proche de l'éviction, soit au jour du départ du locataire, l'expertise in futurum qui vise à l'évaluer à une date antérieure à celle de l'éviction effective cependant que le principe même de non-renouvellement du bail est contesté, ce que la société preneuse faisait valoir, ne revêt par hypothèse aucun intérêt né et actuel dans la perspective d'un procès futur ou éventuel ; qu'en faisant néanmoins droit à la demande d'expertise in futurum, la cour d'appel viole de nouveau l'article 145 du nouveau Code de procédure civile ;

3 / que le locataire qui entend contester le refus de renouvellement dispose pour ce faire d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement ; que l'expertise qui tend à faire évaluer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation pouvant être réciproquement dues par les parties à un bail commercial n'a de raison d'être que du jour où le non-renouvellement du bail est définitif ; que tel ne pouvait être le cas à la date où la cour d'appel a statué, le délai de deux ans n'ayant commencé à courir que le 22 juillet 1999 ; qu'à cet égard encore, la cour d'appel, qui ordonne une mesure d'instruction in futurum manifestement prématurée, viole l'article 145 du nouveau Code de procédure civile, ensemble l'article L. 145-10 du nouveau Code de commerce (anciennement article 6 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953) ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'aucun texte relatif au bail commercial ne s'opposait à l'exercice par le juge des référés des pouvoirs que lui confère l'article 145 du nouveau Code de procédure civile et constaté que les pourparlers engagés entre les parties n'avaient pas abouti et qu'aucun juge du fond n'était saisi de demandes concernant l'indemnité d'éviction offerte par la bailleuse et l'indemnité d'occupation due par la locataire qui se maintenait dans les lieux, la cour d'appel en a souverainement déduit que la bailleuse disposait d'un motif légitime, au sens du texte susvisé, pour solliciter une expertise aux fins d'évaluation de ces indemnités ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la société Carella se maintenait dans les lieux après que la bailleuse lui eut notifié son refus de renouveler le bail à compter du 1er juillet 1999, la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une demande de paiement d'une provision à valoir sur le montant de l'indemnité d'éviction et devant laquelle n'était pas invoquée une stipulation particulière du bail obligeant la bailleuse à assurer plus que la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée, a pu en déduire que l'obligation de la locataire n'était pas sérieusement contestable à hauteur de la moitié du montant du dernier loyer contractuel ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 10 mars 2004, n° 02-14998**

Vu l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles L. 145-15, L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 13 mars 2002), que la société Jardiflor, preneur à bail de locaux à usage commercial appartenant à la société Sud Loire Distribution, a, par acte du 22 septembre 1998, sollicité le renouvellement de son bail à compter du 15 novembre 1998 ; que la société bailleuse a accepté le principe du renouvellement à la condition que le loyer soit porté à une certaine somme en application de la clause de révision figurant au contrat de bail d'origine du 22 novembre 1989 ; que, contestant la validité de cette clause, la société Jardiflor a assigné le bailleur en fixation du prix du bail venant en renouvellement ;

Attendu que, pour dire nulle comme contraire à l'article L. 145-15 du Code de commerce la clause du bail relative à la fixation du prix du bail renouvelé et fixer le nouveau loyer selon la règle du plafonnement, l'arrêt retient que les parties ont, en 1989, arrêté le prix du bail sur la base de 89 750 francs hors taxes pour 130 mètres carrés, soit 690 francs au mètre carré, avec un avantage gratuit à due concurrence d'une surface commerciale de 21 mètres carrés dont la jouissance a été concédée sans contre partie d'un loyer, qu'à la même date elles se sont mises d'accord pour fixer à 151 mètres carrés la surface louée à titre onéreux à partir du 15 novembre 1998 en excluant la mise en jeu de l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 et en calculant le nouveau prix du bail (1 100 francs au mètre carré) sur la base d'une augmentation de la valeur locative de 6,6 % par an pendant neuf ans, que le cumul d'un taux d'actualisation du loyer ancien de 6,6 % par an et d'une révision tout aussi importante qui aboutit à faire passer à 1 260 francs au mètre carré un loyer qui neuf ans plus tôt s'élevait à 690 francs au mètre carré seulement a pour effet de dissuader le preneur d'exercer son droit à renouvellement à des conditions économiques sans rapport avec la progression des données commerciales survenue parallèlement sur un temps relativement bref ;

Qu'en statuant ainsi, alors que rien ne s'oppose à ce que les parties choisissent d'un commun accord de déterminer à l'avance par une stipulation du bail les conditions de fixation du prix du bail renouvelé, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 4 mai 2006, n° 05-15.151**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 9 mars 2005), que, par acte notarié du 29 janvier 1990, la société Gueydon, titulaire d'un bail portant sur un terrain nu appartenant à la société civile immobilière La Brunerie (la SCI), a consenti, avec l'accord de cette dernière, une sous-location à la société Gemina Investissements pour une période de neuf ans prenant effet à compter du 1er avril 1990 en vue de la création d'une station de lavage pour véhicules automobiles ; que, par acte du 31 mars 1990, la sous-locataire a expressément renoncé à la propriété commerciale tant envers la locataire principale qu'envers la propriétaire ;

que, par acte du 1er juillet 1994, la société Gemina Investissements a cédé son fonds de commerce à la société Espace Clean, cet acte rappelant que la société venderesse avait renoncé à la propriété commerciale ; que, par acte distinct du même jour, en présence de la SCI, la durée du contrat de sous-location a été prorogée jusqu'au 31 mars 2002, avec rappel de l'acte de renonciation du 31 mars 1990 qui a été annexé à ce second acte ; que, par acte du 17 mars 2002, la société Espace Clean a sollicité le renouvellement de bail ; que la société Gueydon et la SCI se sont opposés à cette demande et l'ont assignée en expulsion ; que, reconventionnellement, la sous-locataire a réitéré sa demande de renouvellement du bail et, subsidiairement, a réclamé paiement d'une indemnité d'éviction ;

Attendu que la société Espace Clean fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1 / que sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit au renouvellement du bail ; que la société Espace Clean faisait valoir dans ses conclusions d'appel, que l'acte de renonciation de la société Gemina Investissements au renouvellement du bail commercial, qui n'avait pu être signé à la date indiquée du 31 mars 1990, l'avait sans doute été au mois de janvier 1990, concomitamment ou même antérieurement à la conclusion du bail ; que la cour d'appel, qui s'est abstenue de répondre à ce moyen, a méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / que, pour les mêmes raisons, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-15 du Code de commerce, ensemble les articles L. 145-14, alinéa 1, et L. 145-32 du même Code ;

3 / que le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds effectivement exploité dans les lieux loués ; que le droit à renouvellement n'est donc acquis qu'une fois le bail entré en vigueur au sens de l'article L. 145-8 du Code de commerce, et que, par voie de conséquence, aucune renonciation au droit à renouvellement n'est possible avant l'entrée en vigueur du bail ; d'où il suit, qu'en déclarant valable la renonciation de la société Gemina Investissements, par acte sous seing privé portant la date du 31 mars 1990, à son droit à renouvellement du contrat notarié de sous-location en date du 29 janvier 1990, bien que la prise d'effet de celui-ci ait été reportée au 1er avril 1990, la cour d'appel a violé l'article L. 145-8 du Code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le droit au renouvellement était acquis dès la conclusion du bail par le seul effet de la loi et que l'ordre public de protection, qui s'attache au statut des baux commerciaux, ne faisait pas obstacle à une renonciation librement consentie, si celle-ci était postérieure à la naissance du droit au renouvellement et ayant relevé, répondant aux conclusions, que la renonciation expresse et non équivoque de la société Gemina Investissements par acte du 31 mars 1990 était postérieure à la conclusion du contrat notarié de sous-location en date du 29 janvier 1990, peu important que sa prise d'effet ait été reportée au 1er avril 1990, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que la société Espace Clean ne bénéficiait pas d'un droit au renouvellement de son contrat de sous-location à compter du 1er avril 2002 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 15 octobre 2008, n° 07-17.727**

Attendu que la Mutuelle des sylviculteurs du Sud-Ouest fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme au titre de l'indemnité d'éviction, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas de refus de renouvellement d'un bail commercial n'entraînant pas la perte du fonds de commerce, l'indemnité principale d'éviction correspond à la valeur du droit au bail, que celle-ci est appréciée en tenant compte des seuls locaux objet de l'éviction et non pas des locaux de remplacement ou de transfert, le préjudice à indemniser ne résidant pas dans le prix d'acquisition d'un nouveau titre locatif mais dans la perte du droit au bail des locaux dont le preneur est évicé et qu'en indemnisant en l'occurrence la société preneuse du prix d'acquisition d'un nouveau droit au bail, la cour d'appel a violé les articles 1149 du code civil et L. 145-14 du code de commerce ainsi que le principe de réparation intégrale du préjudice ;

2°/ que l'application de la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé n'est pas à la discrétion du juge mais dépend seulement de la durée du bail à renouveler et qu'en énonçant en l'occurrence que le déplafonnement était une simple possibilité dépendant de décisions de justice, la cour d'appel a violé l'article L. 145-34 du code de

commerce ;

3°/ qu'en omettant de rechercher, comme elle y était pourtant invitée par les conclusions d'appel de la Mutuelle des sylviculteurs du Sud-Ouest, si, outre le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé, les conditions très restrictives mises par les parties à la cession du bail n'étaient pas également de nature à ôter toute valeur au droit au bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 145-14 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu, usant de son pouvoir souverain pour évaluer, selon la méthode qui lui apparaissait la mieux appropriée, la valeur du droit au bail, que l'indemnité d'éviction allouée à la société Thomas Cook voyages, qui s'était réinstallée dans des locaux équivalents, devait comprendre une somme représentant les frais d'acquisition du nouveau titre locatif ainsi que les frais de déménagement et d'aménagement des locaux, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 28 avril 2009, n° 08-12.046**

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué DE N'AVOIR condamné la SARL DEBORAH à payer à la SARL BALLICO NÎMES qu'une indemnité d'éviction limitée à la somme de 230. 000 toutes causes de préjudice confondues et débouté la SARL BALLICO NÎMES du surplus de ses demandes dirigées contre la SARL DEBORAH ;

ALIX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande de dommages et intérêts pour « non-respect des engagements souscrits » et comportements abusifs, il ressort des pièces produites que, dans le cadre des négociations préalables à la vente, la SCI DEBORAH avait fait valoir qu'elle projetait de constituer sur le site un ensemble d'entrepôts à la place du bâtiment actuel, après réalisation d'un premier investissement destiné à reloger les occupants selon des modalités à définir ; qu'il ne saurait se déduire de l'échec des pourparlers engagés avec la SARL BALLICO pour parvenir à son relogement, que le bailleur aurait agi de mauvaise foi dans la conduite de ces négociations ; qu'au contraire, il apparaît que la SARL BALLICO qui avait fait elle-même des offres partielles d'acquisition à la commune, n'a pas cherché à favoriser son relogement provisoire qui aurait nécessité la renégociation des relations locatives, comme l'avait envisagé l'acte de vente entre la commune et la SCI DEBORAH, la demanderesse préférant se maintenir dans les lieux mis à sa disposition par la SNAC ; que dès lors, la SARL BALLICO qui ne démontre pas la réalité de la faute quasi-délictuelle invoquée, n'est pas fondée dans sa demande de dommages et intérêts sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du Code civil ; que sur les conséquences de la résiliation du bail, la SARL BALLICO prétend avoir perdu son fonds de commerce à la suite de la résiliation du bail ; que toutefois, la SARL DEBORAH justifie par actes d'huissier de justice (constats et interpellations par sommations) que la SARL BALLICO, bien qu'elle ait transféré son siège social à La Roquette sur Siagne (06) avec déclaration de cessation d'activité au 10 février 2005, a continué d'exploiter (à tout le moins sous le couvert du groupe auquel elle appartient), sa clientèle sur Nîmes en utilisant ses mêmes véhicules ; que dans la mesure où la clientèle de la SARL BALLICO était le principal élément de son fonds de commerce, la demanderesse ne peut soutenir qu'elle a perdu celui-ci, quand bien même la privation des emplacements mis à sa disposition sur le site du marché-gare de Nîmes constitue incontestablement une source de préjudice pour l'exploitation de cette clientèle ; qu'il résulte de la lecture des lettres de licenciement adressées aux membres de son personnel, que la SARL BALLICO a tiré prétexte de la fermeture du site pour s'abstenir de rechercher des solutions de reclassement de ce personnel au sein des autres établissements du groupe auquel elle appartient ; que néanmoins, si elle ne saurait se prévaloir de sa propre faute pour engager la responsabilité de son cocontractant, la SARL BALLICO aurait été en tout état de cause été confrontée à des difficultés pour le redéploiement de son personnel ; que compte tenu des éléments soumis à l'appréciation de la Cour le préjudice résultant de l'éviction de la SARL BALLICO sera donc compensé, toutes causes de préjudice confondues, par l'allocation d'une indemnité de 230. 000 ;

ALORS QUE la société BALLICO NÎMES déduisait la mauvaise foi de la société DEBORAH de la tardiveté de la proposition de relogement qui lui avait été faite le 14 décembre 2004 seulement et de l'échec des pourparlers dû au fait que les locaux proposés ne pouvaient répondre à ses besoins, n'étaient pas conformes aux normes de sécurité et ne pouvaient recevoir du public ; qu'en se contentant de relever qu'il ne saurait se déduire de l'échec des pourparlers engagés avec la société BALLICO NÎMES pour parvenir à son relogement, que le bailleur aurait agi de mauvaise foi dans la conduite de ces négociations, et que la société BALLICO NÎMES avait préféré se maintenir dans les lieux mis à sa disposition par la SNAC sans chercher à favoriser son relogement provisoire qui aurait « nécessité la renégociation des relations locatives », sans répondre à ce moyen, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué DE N'AVOIR condamné la SARL DEBORAH à payer à la SARL BALLICO NÎMES qu'une indemnité d'éviction limitée à la somme de 230. 000 toutes causes de préjudice confondues et débouté la SARL BALLICO NÎMES du surplus de ses demandes dirigées contre la SARL DEBORAH ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les conséquences de la résiliation du bail la SARL BALLICO prétend avoir perdu son fonds de commerce en suite de cette résiliation ; que toutefois, la SARL DEBORAH justifie par actes d'huissier de justice (constats et interpellations par sommations) que la SARL BALLICO, bien qu'elle ait transféré son siège social à La Roquette sur Siagne (06) avec déclaration de cessation d'activité au 10 février 2005, a continué d'exploiter (à tout le moins sous le couvert du groupe auquel elle appartient), sa clientèle sur Nîmes en utilisant ses mêmes véhicules ; que dans la mesure où la clientèle de la SARL BALLICO était le principal élément de son fonds de commerce, la demanderesse ne peut soutenir qu'elle a perdu celui-ci, quand bien même la privation des emplacements mis à sa disposition sur le site du marché-gare de Nîmes constitue incontestablement une source de préjudice pour l'exploitation de cette clientèle ; qu'il résulte de la lecture des lettres de licenciement adressées aux membres de son personnel, que la SARL BALLICO a tiré prétexte de la fermeture du site pour s'abstenir de rechercher des solutions de reclassement de ce personnel au sein des autres établissements du groupe auquel elle appartient ; que néanmoins, si elle ne saurait se prévaloir de sa propre faute pour engager la responsabilité de son cocontractant, la SARL BALLICO aurait été en tout état de cause confrontée à des difficultés pour le redéploiement de son personnel ; que compte tenu des éléments soumis à l'appréciation de la Cour le préjudice résultant de l'éviction de la SARL BALLICO sera donc compensé, toutes causes de préjudice confondues, par l'allocation d'une indemnité de 230. 000 ;

ALORS QUE la Cour a relevé que la société BALLICO NIMES avait cessé son activité le 10 février 2005 et qu'elle avait licencié son personnel ; qu'en considérant néanmoins qu'elle n'avait pas cessé d'exploiter sa clientèle et qu'elle n'avait dès lors pas perdu son fonds au motif inopérant que ladite clientèle était dorénavant exploitée par le groupe auquel elle appartenait, la Cour, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1184 du Code civil.

- **Cass., civ. 3^{ème}, 13 décembre 2011, n° 11-19.043**

Attendu que la société Alliance développement capital (la société Alliance) soutient que les dispositions des articles L. 145-58 et L. 145-59 du code de commerce qui imposent un délai de quinze jours à compter du prononcé de l'arrêt pour l'exercice du droit de repentir et posent le principe du caractère irrévocable de l'exercice de ce droit, portent une atteinte injustifiée à l'équilibre des droits des parties et à l'accès au juge de cassation, en violation des articles 1, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, ainsi qu'au droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ;

Attendu que les dispositions contestées sont applicables au litige, la société NRF, preneur, soutenant que le pourvoi en cassation formé par la société Alliance, bailleur, contre l'arrêt ayant rejeté sa demande en déchéance du droit au maintien dans les lieux et au paiement de l'indemnité d'éviction, est irrecevable en raison de la notification d'un droit de repentir préalablement au dépôt du pourvoi ;

Mais attendu, d'une part, que la question, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu, d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que le droit de repentir, qui permet au bailleur, condamné au paiement d'une indemnité d'éviction, d'offrir le renouvellement du bail après l'avoir refusé, ne le prive pas de son droit de propriété dès lors qu'il conserve le droit de percevoir un loyer ou de vendre son bien, que le fait d'enfermer l'exercice de ce droit dans un certain délai et de lui conférer un caractère irrévocable répond à un objectif d'intérêt général de sécurité juridique et de pérennité du fonds de commerce et que le bailleur a bénéficié d'un recours juridictionnel effectif devant un juge compétent ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel ;

- **Cass., civ. 3^{ème}, 2 octobre 2012, n° 11-13.483**

Sur le sixième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant dit que les frais de déménagement et les indemnités de licenciement consécutifs au refus de renouvellement du bail devaient être remboursés à la société Ruphil sur justificatifs, la cour d'appel a statué sur la demande dont elle était saisie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour débouter la société Ruphil de sa demande d'indemnisation au titre de la perte de clientèle, la cour d'appel retient que cette dernière explique elle-même dans ses écritures qu'elle occupe un créneau spécifique dans la réparation des véhicules de collection dont la zone de chalandise est l'ensemble de la région parisienne et que son activité au titre de véhicules neufs pour le réseau Renault est devenue totalement marginale avant même le déménagement ;

Qu'en statuant ainsi alors que la société Ruphil avait fait valoir qu'elle avait transféré l'essentiel de son fonds de commerce mais avait perdu la clientèle attachée à son activité de garage traditionnel d'agent Renault représentant 40% de son chiffre d'affaire, la cour d'appel, qui a dénaturé ces conclusions, a violé le texte susvisé ;

[...]

- **Cass., civ. 3^{ème}, 12 janvier 2017, n° 15-26.939**

[...]

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... de sa demande au titre de la perte des stocks ;

AUX MOTIFS QU'en considération des éléments proposés par l'expert judiciaire, et des observations des parties cette indemnité peut être chiffrée comme suit : contrairement à ce que soutient le bailleur il ne ressort pas du rapport d'expertise que la valeur du stock a été prise en compte dans le calcul de l'indemnité principale, l'expert précisant au contraire que la valeur du stock sera celle retenue au moment effectif où le locataire aura quitté le local et qu'elle fera l'objet d'une évaluation séparée. L'inventaire dressé par huissier de justice lors du procès-verbal de constat du 2 avril 2012 comprend l'énumération précise de la marchandise en stock à cette date et son évaluation à 39 093, 75 euros hors taxes ; il n'est pas contesté que la marge bénéficiaire peut être évaluée à 2, 5 d'où une perte de 97 734, 37 euros. Mais le bailleur soutient à juste titre que la remise des clés étant intervenue près de quatre ans après la date d'effet du congé, M. X... aurait eu la possibilité de vendre tout ou partie du stock et se trouve en tout cas mal fondé à soutenir que la perte du stock est imputable en totalité au congé qui lui a été délivré. La demande formée sur ce fondement devait être rejetée et il sera ajouté au jugement sur ce point ;

1°) ALORS QUE les motifs dubitatifs ou hypothétiques équivalent à une absence de motifs ; qu'en se fondant, pour rejeter la demande formulée au titre de la perte des stocks, sur le fait que M. X... aurait eu la possibilité de vendre tout ou partie du stock (arrêt attaqué, p. 6), la cour d'appel a statué par un motif hypothétique et a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le preneur doit être indemnisé de tous les préjudices qui sont la conséquence immédiate et directe du défaut de renouvellement du bail commercial ; que, pour rejeter la demande de M. X... tendant à l'indemnisation de la perte de ses stocks, la cour d'appel a retenu qu'il se trouvait mal fondé à soutenir que la perte du stock était imputable en totalité au congé qui lui avait été délivré ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à écarter l'existence d'un lien de causalité entre la perte des stocks et le congé délivré, partant, de toute responsabilité du bailleur dans la perte de stock en raison du congé délivré, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article L. 145-14 du code de commerce.

[...]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné monsieur et madame Y... à payer à la SCI Carlton la somme de 62 807,63 € correspondant aux indemnités de emploi, de trouble commercial et de déménagement versées indûment ;

AUX MOTIFS QUE « sur le fond, que l'article L 145-14 du code de commerce prévoit que le bailleur qui refuse le renouvellement du bail commercial doit payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction qui comprend la valeur marchande du fonds de commerce, augmentée éventuellement des frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais 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 ; Que l'indemnité pour trouble commercial est destinée à compenser la perte commerciale pendant la période de réinstallation et que l'indemnité de emploi est destinée à couvrir les frais d'acquisition d'un nouveau fonds, de sorte qu'elles ne sont dues, comme les frais de déménagement qu'à raison de la réinstallation du locataire ; qu'il appartient au bailleur qui conteste en être redevable de rapporter la preuve de la non-réinstallation de son locataire ; qu'en l'espèce, la SCI Carlton qui réclame la restitution au titre de l'indu des sommes versées à M. et Mme Y... au titre de ces indemnités, a la charge de démontrer que M. et Mme Y... ne se sont pas réinstallés et n'avaient pas la réelle intention de se réinstaller lorsqu'ils ont sollicité et encaissé les indemnités ; Que force est de constater que, plus de six ans après la fixation de l'indemnité d'éviction à leur profit, M. et Mme Y... ne se sont pas effectivement réinstallés dans un nouveau fonds de commerce ; Qu'il est avéré que M. Y..., alors âgé de 73 ans, a sollicité un dossier de retraite auprès de la Carsat du Sud Est le 30 septembre 2011, même s'il n'est pas justifié de la suite donnée à cette demande et de la liquidation de sa retraite ; Que Mme Y..., alors âgée de 67 ans, a fait valoir ses droits à la retraite auprès du RSI Côte d'Azur à compter du 1er janvier 2010, certes, en demandant à bénéficier du régime cumul emploi retraite lui permettant de cumuler sa retraite avec tout autre revenu professionnel ; mais qu'elle ne s'est pas réinstallée et que les quelques justificatifs produits ne permettent pas de considérer qu'elle a recherché sérieusement à se réinstaller ; que les attestations délivrées par l'agence Mont-Blanc Côte d'Azur et par la Sari FAC faisant état de la recherche par Mme Y... « courant 2012 » et « début 2013 » d'un fonds de commerce à la vente ne sont pas suffisamment précises pour être probantes et pour établir la recherche sérieuse par Mme Y... d'une réinstallation ; que les autres recherches sont toutes postérieures à l'assignation, notamment l'annonce passée le 11 décembre 2015, soit plus de cinq ans après le paiement de l'indemnité d'éviction, ou les démarches effectuées en décembre 2015 auprès de divers commerçants de Sainte Maxime ; que Mme Y... s'est d'ailleurs inscrite à Pole Emploi sur la liste des demandeurs d'emploi en novembre 2014 ; Qu'il convient en conséquence de constater que la SCI Carlton démontre l'absence de réinstallation de ses locataires, six ans après le paiement de l'indemnité d'éviction, et l'absence de véritable et sérieuse intention de ceux-ci de se réinstaller, de sorte que sa demande en répétition des sommes versées au titre du trouble commercial, de l'indemnité de emploi et des frais de déménagement doit être accueillie » ;

ALORS QUE la répétition de l'indu 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 monsieur et madame Y... 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'ils ont reçu le 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'ordonnancement 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.

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- **Article 2**

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- **Article 17**

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

Sur le droit de propriété

- **Décision n° 96-373 DC du 9 avril 1996 - Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française**

[...]

20. Considérant qu'aux termes du 13° de l'article 28 le conseil des ministres du territoire "autorise, à peine de nullité, toute opération ayant pour effet le transfert entre vifs d'une propriété immobilière ou de droits sociaux y afférents, sauf si le bénéficiaire est de nationalité française et domicilié en Polynésie française ou s'agissant d'une personne morale, y a son siège" ; qu'il ajoute que "sont également soumises à autorisation les cessions d'actions de sociétés commerciales quand des biens immobiliers ou des participations immobilières constituent 75 % ou plus de l'ensemble des actifs figurant à leur bilan" ;

21. Considérant que cette disposition modifie substantiellement le régime d'autorisation de transferts de propriété immobilière instauré par le 11° de l'article 26 de la loi du 6 septembre 1984 susvisée portant statut du territoire de la Polynésie française ; qu'il convient donc d'examiner sa conformité à la Constitution ;

22. Considérant que le 13° de l'article 28 organise un régime discrétionnaire d'autorisation préalable à la réalisation d'opérations de transfert de propriété qui peuvent concerner des catégories de droits multiples, sans préciser les motifs se référant à des fins d'intérêt général sur lesquels le conseil des ministres devrait, sous le contrôle du juge, fonder sa décision ; que ces autorisations, requises sous peine de nullité des opérations de cession en cause, comportent des limitations directes au droit de disposer, attribut essentiel du droit de propriété ; que de telles limitations revêtent un caractère de gravité telle que l'atteinte au droit de propriété qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit garanti par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen ; qu'il y a lieu en conséquence pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraires à la Constitution le 13° de l'article 28 de la loi organique et, par suite, dans le texte du 7° de l'article 6 de ladite loi, les mots "et sous réserve des dispositions de l'article 28-13°" ;

[...]

- **Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**

- SUR L'ARTICLE 107 :

38. Considérant que le I de l'article 107 de la loi abroge le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile ; que le II de l'article 107 insère un article 706-1 dans le même code ; qu'il résulte de cette disposition que si, après la réévaluation du montant de la mise à prix du logement principal du débiteur faite par le tribunal, conformément aux dispositions de l'article 690 du code précité, il n'y a pas d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix ainsi déterminé ; qu'à sa demande, le bien est de droit remis en vente au prix judiciairement fixé ; qu'à la nouvelle audience d'adjudication, il est procédé à la remise en vente sans que le créancier ait à réitérer sa demande sous réserve d'une déclaration expresse d'abandon des poursuites ; qu'enfin, à défaut d'enchère lors de cette audience d'adjudication, le bien est adjugé d'office au créancier poursuivant au prix précédemment fixé par le tribunal ;

39. Considérant que les députés auteurs de la requête soutiennent que " la création d'une telle obligation sans contrepartie financière porte manifestement atteinte au droit de propriété " ; qu'ils estiment qu'en faisant peser sur le créancier poursuivant une obligation de rachat d'un bien à un prix qu'il n'a pas lui-même fixé, afin de répondre à un objectif de solidarité nationale, la lutte contre l'exclusion, et en ne prévoyant aucun mécanisme d'indemnisation du créancier, le législateur a méconnu le principe de l'égalité devant les charges publiques ;

40. Considérant que la mise en oeuvre du dispositif prévu par l'article 107 peut contraindre le créancier poursuivant à devenir propriétaire d'un bien immobilier sans qu'il ait entendu acquérir ce bien au prix fixé par le juge ; qu'un tel transfert de propriété est contraire au principe du libre consentement qui doit présider à l'acquisition de la propriété, indissociable de l'exercice du droit de disposer librement de son patrimoine ; que ce dernier est lui-même un attribut essentiel du droit de propriété ; que la possibilité pour le créancier poursuivant d'abandonner les poursuites avant l'audience de renvoi, en application du troisième alinéa de l'article 706-1, ne saurait être assimilée à une décision de ne pas acquérir celui-ci, l'intention ainsi exprimée par le créancier de ne pas s'obliger procédant non de son libre consentement mais de la contrainte d'éléments aléatoires ; que l'abandon des poursuites par le créancier est en outre de nature à faire obstacle au recouvrement de sa créance ; qu'en conséquence et nonobstant, d'une part, la possibilité pour le créancier poursuivant déclaré adjudicataire d'office de se faire substituer, dans les

deux mois de l'adjudication, toute personne remplissant les conditions pour enchérir, prévue par les dispositions de l'article 109 de la loi déferée, et, d'autre part, la possibilité pour toute personne de faire une surenchère en application des dispositions procédurales de droit commun, de telles limitations apportées à l'exercice du droit de propriété revêtent un caractère de gravité tel que l'atteinte qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit ;

41. Considérant, au surplus, qu'au cas où le créancier devrait revendre ce bien à la suite de l'acquisition à laquelle il a été contraint et où, en raison de la situation du marché immobilier, la valeur de revente serait inférieure à la valeur fixée par le juge, il subirait une diminution de son patrimoine assimilable à une privation de propriété, sans qu'aucune nécessité publique ne l'exige évidemment et sans possibilité d'indemnisation ;

42. Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraire à la Constitution le II de l'article 107 de la loi déferée ;

43. Considérant que le I de l'article 107, qui a pour objet d'abroger le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile, l'article 109, qui introduit un article 706-2 dans le même code, ainsi que l'article 110, qui modifie l'article 716 dudit code, sont indissociables du II de l'article 107 ; que, dès lors, les articles 107, 109 et 110 de la loi déferée doivent être déclarés contraires à la Constitution ;

- **Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000 - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains**

- SUR L'ARTICLE 4 :

8. Considérant que l'article 4 de la loi déferée remplace les dispositions des articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme consacrées aux plans d'occupation des sols, par les nouveaux articles L. 123-1 à L. 123-20 relatifs aux plans locaux d'urbanisme ;

9. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes du quatrième alinéa de l'article L. 123-1, les plans locaux d'urbanisme " fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. . . " ;

10. Considérant qu'en vertu de l'article L. 121-1 du même code, dans sa rédaction issue de l'article 1er de la loi déferée : " Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature " ;

11. Considérant que les députés requérants font grief à ces dispositions, notamment en ce qu'elles assignent un objectif de " mixité sociale " aux documents d'urbanisme, d'être trop imprécises pour pouvoir imposer des obligations aux collectivités territoriales ou à leurs groupements sans méconnaître les articles 34 et 72 de la Constitution ;

12. Considérant que, si le législateur peut, sur le fondement des dispositions des articles 34 et 72 de la Constitution, assujettir les collectivités territoriales ou leurs groupements à des obligations et à des charges, c'est à la condition que celles-ci répondent à des exigences constitutionnelles ou concourent à des fins d'intérêt général, qu'elles ne méconnaissent pas la compétence propre des collectivités concernées, qu'elles n'entravent pas leur libre administration et qu'elles soient définies de façon suffisamment précise quant à leur objet et à leur portée ;

13. Considérant qu'en égard à l'imprécision des objectifs qu'elles mentionnent, les dispositions précitées de l'article 1er de la loi déferée méconnaîtraient les articles 34 et 72 de la Constitution si elles soumettaient les collectivités territoriales à une obligation de résultat ; qu'il ressort toutefois des travaux parlementaires que ces dispositions doivent être interprétées comme imposant seulement aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'elles énoncent ; qu'en conséquence, il appartiendra au juge administratif d'exercer un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par lesdits documents et les

dispositions précitées de l'article L. 121-1 ; que, sous cette réserve, les dispositions critiquées ne sont pas contraires aux articles 34 et 72 de la Constitution ;

14. Considérant, en deuxième lieu, que les députés requérants font grief aux dispositions de l'article L. 123-1 nouveau du code de l'urbanisme, relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme, d'" imposer aux propriétaires des contraintes particulièrement sévères en matière de constructions. . . et d'aménagement de leurs abords ", ainsi que sur " la destination et la nature des constructions autorisées ", et ce " sans qu'une procédure adéquate ait permis au propriétaire d'être informé et de se défendre " ; que ces dispositions conduiraient en outre à " des ruptures d'égalité entre propriétaires fonciers selon que les terrains sont régis par un plan local d'urbanisme limitant ou réglementant plus ou moins restrictivement l'exercice du droit de propriété " ;

15. Considérant que les restrictions apportées par les dispositions critiquées aux conditions d'exercice du droit de propriété sont justifiées par l'intérêt général qui s'attache à la maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain ; que, d'ailleurs, les règles relatives aux plans locaux d'urbanisme résultant de la loi déferée ne diffèrent pas sensiblement des règles jusqu'alors applicables aux plans d'occupation des sols ; que ces restrictions sont accompagnées, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de garanties de fond et de procédure ; qu'en particulier, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal ou soumis à modification ou à révision est, en application des articles L. 123-10 et L. 123-13 nouveaux du code de l'urbanisme, soumis à enquête publique ; qu'ainsi, contrairement à ce qu'affirment les requérants, les intéressés sont informés du contenu de ce plan et mis à même de formuler leurs observations auprès du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête ; que, dans ces conditions, les dispositions de la loi déferée relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme ne portent pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution ;

16. Considérant, en troisième lieu, que chaque plan local d'urbanisme doit fixer les règles applicables à chaque zone comprise dans son périmètre en fonction tant des caractéristiques propres de cette zone que des finalités assignées au plan par le code de l'urbanisme ; que les différences en résultant entre propriétés foncières régies par des plans locaux d'urbanisme différents ou situées dans des zones différentes d'un même plan répondent à la prise en compte de situations différentes ; que, par suite, doit être rejeté le grief tiré par les députés requérants de la méconnaissance du principe d'égalité ;

17. Considérant, en quatrième lieu, que les dispositions de l'article L. 123-2 nouveau du code de l'urbanisme prévoient que, dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à " interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. . . " ou à " réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit " ; que les députés requérants soutiennent que ces dispositions portent gravement atteinte au principe d'égalité et au droit de propriété dans la mesure où les servitudes ainsi instituées ne seraient entourées d'" aucune garantie évitant l'arbitraire " et ne seraient assorties d'aucune possibilité d'indemnisation ;

18. Considérant que l'interdiction de construire à l'intérieur du périmètre d'un projet global d'aménagement, dans l'attente de l'approbation de ce projet par la commune, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet ; que cette interdiction est limitée à une période de cinq ans, ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé et ne s'applique pas aux travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes ; que vise également un objectif d'intérêt général la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de logements répondant à une préoccupation de mixité sociale ; qu'en outre, lorsque l'une ou l'autre de ces servitudes est instituée, les propriétaires concernés peuvent, en application du deuxième alinéa de l'article L. 123-17 nouveau du code de l'urbanisme, " mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants " ; que, par suite, les limitations apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les servitudes critiquées ne revêtent pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit s'en trouvent dénaturés ; que le législateur n'a pas davantage créé de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

19. Considérant, en cinquième lieu, que l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme " peuvent. . . 3° subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, à l'autorisation du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire d'arrondissement ou de secteur " ; que, selon les sénateurs requérants, ces dispositions constitueraient une atteinte inconstitutionnelle tant à la liberté d'entreprendre qu'au droit de propriété ; qu'elles confèreraient en outre aux maires d'arrondissement des trois villes des " compétences exorbitantes " dont ne disposent pas les maires des autres communes, portant ainsi atteinte au principe d'égalité ;

20. Considérant que le souci d'assurer " la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers " répond à un objectif d'intérêt général ; que, toutefois, en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ; que doit être par suite déclaré non conforme à la Constitution le huitième alinéa (3°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déferée ;

- **Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen]**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 661 du code civil : « Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve » ;

2. Considérant que le requérant fait grief à ces dispositions d'obliger le propriétaire d'un bien immobilier à une cession de son droit qui n'est ni exigée ni justifiée par une nécessité publique légalement constatée, mais qui lui est, au contraire, imposée au seul bénéfice d'une personne privée, en violation des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

[...]

- **Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 - Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

[...]

35. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ;

36. Considérant que, par les dispositions contestées qui complètent l'article L. 631-7, le législateur a soumis au régime de l'autorisation préalable de changement d'usage le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, dès lors que cette location est faite de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; que la location d'un local meublé destiné à l'habitation qui ne répond pas à l'une de ces conditions, notamment lorsque le logement est loué dans les conditions fixées par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, n'entre donc pas dans le champ d'application du régime de l'autorisation de changement d'usage institué par ces dispositions ;

37. Considérant que l'article L. 631-7-1 A, inséré dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 16 de la loi, prévoit « un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » ; qu'il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme de définir les modalités de délivrance de cette autorisation, ainsi que les critères de celle-ci ; qu'il lui appartient également de préciser les conditions dans lesquelles cette autorisation temporaire cesse de produire effet ; qu'une telle autorisation, à la différence de celle prévue à l'article L. 631-7, ne peut voir sa délivrance subordonnée à « une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage » ;

38. Considérant, en outre, que le législateur a prévu que, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, celui-ci ne doit pas solliciter d'autorisation de changement d'usage prévue soit à l'article L. 631-7 soit à l'article L. 631-7-1 A pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

39. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, par les dispositions contestées, le législateur a entendu préciser le champ d'application d'un dispositif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et définir certaines exceptions en faveur des bailleurs ; qu'il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ;

40. Considérant que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement ; qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif ;

41. Considérant que les dispositions de l'article 16 de la loi sont en adéquation avec l'objectif poursuivi ; que les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété ne revêtent pas un caractère disproportionné au regard de cet objectif ;

42. Considérant qu'en l'absence de délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 631-7-1 A définissant un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage entrent dans le champ d'application des dispositions de droit commun des articles L. 631-7 et L. 631-7-1 ; qu'en ne prévoyant pas de dispositif transitoire, le législateur, contrairement à ce que soutiennent les sénateurs requérants, n'a méconnu aucune exigence constitutionnelle ;

43. Considérant que, par suite, les dispositions de l'article 16 qui ne sont entachées d'aucune inintelligibilité et ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, doivent être déclarées conformes à la Constitution ;

[...]

69. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ;

70. Considérant que les zones dans lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut instituer une autorisation préalable de mise en location sont « délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ; que ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers sur un territoire « présentant une proportion importante d'habitat dégradé » ; qu'il ressort des débats parlementaires qu'en prévoyant cette procédure d'autorisation préalable de mise en location dans ces zones ainsi délimitées, le législateur a entendu permettre aux autorités locales compétentes de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique ainsi qu'à la sécurité des occupants de ces biens ;

71. Considérant que, dans ces zones, l'autorité locale compétente ne peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à condition que lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants et à la salubrité publique ; que la décision rejetant la demande d'autorisation doit alors préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ; qu'en l'absence de décision expresse dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation de mise en location ; que le défaut de demande d'autorisation avant la mise en location, ainsi que la mise en location en méconnaissance du rejet de la demande d'autorisation sont punis d'une amende proportionnée à la gravité des manquements constatés ;

72. Considérant que, par les dispositions contestées, qui contribuent à mettre en oeuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, le législateur n'a pas porté aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché ; qu'il n'a pas davantage méconnu les exigences constitutionnelles découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789 dont résulte la liberté contractuelle ;

- **Décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018 - M. François P. [Droit de préemption en cas de vente consécutive à une division d'immeuble]**

[...]

. En ce qui concerne le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété :

4. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

S'agissant du droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi :

5. Les quatre premiers alinéas du paragraphe I de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 instaurent un droit de préemption au profit du locataire ou de l'occupant de bonne foi d'un local d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, lorsque la mise en vente de ce local est « consécutive » à la division ou à la subdivision de

l'immeuble qui l'inclut. Conformément à l'interprétation constante de la Cour de cassation, ce droit de préemption ne peut toutefois s'exercer qu'à l'occasion de la première vente consécutive à cette division ou subdivision.

6. En premier lieu, en instaurant ce droit de préemption, le législateur a entendu protéger le locataire ou l'occupant de bonne foi du risque de se voir signifier leur congé à l'échéance du bail ou à l'expiration du titre d'occupation par le nouvel acquéreur de l'immeuble, à la suite d'une opération spéculative, facilitée par la division de l'immeuble. L'exercice de ce droit de préemption leur permet ainsi de se maintenir dans les lieux. Ce faisant, le législateur a poursuivi un objectif d'intérêt général.

7. Toutefois, compte tenu de l'objectif ainsi poursuivi, la protection apportée par le législateur ne saurait, sans méconnaître le droit de propriété, bénéficier à un locataire ou à un occupant de bonne foi dont le bail ou l'occupation sont postérieurs à la division ou la subdivision de l'immeuble et qui ne sont donc pas exposés au risque décrit précédemment.

8. En deuxième lieu, le législateur a prévu que le droit de préemption s'exerce seulement dans un délai de deux mois après la notification de l'offre de vente et au prix notifié par le propriétaire. En outre, en vertu du paragraphe III de l'article 10, le droit de préemption ne s'applique ni à la vente d'un bâtiment entier, ni à celle intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni à celle relative à certains immeubles à destination de logement social.

9. Eu égard aux garanties ainsi prévues, et sous la réserve énoncée au paragraphe 7, le droit de préemption reconnu au locataire ou à l'occupant de bonne foi par les dispositions contestées ne porte pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi. Sous cette réserve, le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété doit donc être écarté.

[...]

- **Décision n° 2020-837 OPC du 7 mai 2020 - Société A.D-Trezel [Conditions de revalorisation des loyers de certains baux commerciaux]**

3. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

4. L'article L. 145-33 du code de commerce dispose que le loyer du bail commercial renouvelé doit correspondre à la valeur locative du bien loué et que, à défaut d'accord des parties, cette valeur est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et le prix couramment pratiqué dans le voisinage. Le premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce instaure un plafonnement du loyer ainsi renouvelé, en prévoyant que son taux de variation ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

5. Cette règle de plafonnement ne s'applique cependant pas aux baux initialement conclus pour une durée de plus de neuf années. Elle ne s'applique pas non plus aux baux dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans lorsqu'est intervenue, entre la prise d'effet du bail initial et celle du bail à renouveler, une modification notable des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité. Dans ces deux cas, les dispositions contestées prévoient que la variation du loyer ne peut toutefois conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

6. Ces dispositions empêchent le bailleur de percevoir, dès le renouvellement de son bail et le cas échéant jusqu'à son terme, un loyer correspondant à la valeur locative de son bien lorsque ce loyer est supérieur de 10 % au loyer acquitté lors de la dernière année du bail expiré. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété.

7. Toutefois, en premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

8. En deuxième lieu, les dispositions contestées permettent au bailleur de bénéficier, chaque année, d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative.

9. En dernier lieu, les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement. En outre, s'agissant des baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ces dispositions et renouvelés après cette date, l'application de ce dispositif ne résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014.

10. Il résulte de ce qui précède que le législateur n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit donc être déclaré conforme à la Constitution.