

sence d'un chevalet, de pinceaux, de crayons, de boîtes de crayons pour sanguine, témoignant ainsi, comme la Cour d'appel l'avait noté, que le locataire effectuait certains travaux de création dans les lieux loués.

La Cour d'appel avait d'ailleurs estimé qu'il ne ressortait pas de l'article L. 145-2 du Code de commerce que l'artiste dût obligatoirement créer ses œuvres dans les lieux loués.

La Cour de cassation précise que, pour bénéficier du statut des baux commerciaux, il suffit que l'artiste réponde à la définition donnée à l'article L. 145-2.

Il faut être un artiste admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la Maison des artistes et reconnu auteur d'œuvres graphiques et plastiques tel que défini par l'article 98-A de l'annexe III du Code général des impôts.

Si la définition n'est pas très artistique, elle est précise. Aucune autre condition n'est exigée.

### II. Sur la situation de l'épouse de l'artiste, cotitulaire du bail

Pour tenter d'exclure l'application du statut des baux commerciaux, les bailleurs faisaient valoir que le droit de l'artiste était un bien propre, quel que soit le régime matrimonial, qu'il n'entraînait pas dans l'actif communautaire, et qu'en conséquence, l'épouse de l'artiste n'avait aucun droit personnel. Les bailleurs soutenaient donc que l'épouse aurait dû elle-même être immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

La Cour de cassation répond qu'il ne peut être fait un sort différent au conjoint d'un artiste, dès lors que les époux sont communs en biens et cotitulaires du bail.

### III. Sur l'indemnité d'occupation

Les propriétaires avaient poursuivi une procédure de refus de renouvellement sans indemnité d'éviction. Ils avaient demandé une indemnité d'occupation qui était, par définition, une indemnité d'occupation de droit commun due par un occupant sans droit ni titre.

Les bailleurs reprochaient à la Cour d'appel de les avoir déboutés de cette demande.

Mais, dès lors que le refus de renouvellement était jugé non fondé et que les locataires avaient donc droit à indemnité d'éviction, l'indemnité d'occupation qu'ils devaient n'était pas une indemnité d'occupation de droit commun mais une indemnité d'occupation statutaire.

Les bailleurs devaient donc nécessairement être déboutés de leur demande d'indemnité d'occupation de droit commun.

La prudence aurait voulu qu'ils demandent subsidiairement une indemnité d'occupation fondée sur l'article L. 145-28 du Code de commerce (1).

JEHAN-DENIS BARBIER  
Docteur en droit  
Avocat à la Cour

(1) Sur la distinction entre ces deux sortes d'indemnités d'occupation, v. Les indemnités d'occupation de locaux commerciaux, Gaz. Pal. du 16 décembre 2006, doct. p. 11.

**COUR DE CASSATION (3<sup>e</sup> CH. CIV.)**  
**21 MARS 2007**  
**PRÉSIDENTE DE M. WEBER**

**BAUX COMMERCIAUX**

**Indemnité d'éviction – Frais de réinstallation**

D'une part, la Cour d'appel a exactement retenu que le locataire n'avait pas à supporter les frais d'une réinstallation coûteuse à proportion du degré d'amortissement des investissements qu'il abandonnait par la contrainte et qu'il convenait de tenir compte de ces frais de réinstallation pour évaluer le préjudice subi par le locataire évincé tant dans l'hypothèse du remplacement du fonds de commerce que dans celle de son déplacement.

D'autre part, ayant relevé que les nouveaux locaux acquis par la société locataire pour transférer son fonds de commerce lui avaient été livrés sans aucun aménagement et qu'il était indispensable pour elle de les adapter à son activité, la Cour d'appel en a déduit que la société bailleuse devait supporter une partie de ces travaux d'aménagement qu'elle a souverainement fixée.

Rejet

Société Sophia-GE Capital c. Société Monoprix

Pourvoi n° S 06-10.780 c. C. Reims (ch. civ., sect. 1), 10 octobre 2005

G4457

*La Cour,*

Sur le moyen unique :

*Attendu que la société Sophia fait grief à l'arrêt de fixer à un certain montant l'indemnité d'éviction dont elle est redevable, alors, selon le moyen :*

*1 – que l'indemnité de remplacement constitue toujours le plafond de l'indemnité d'éviction ; qu'avant de se prononcer sur l'octroi de l'indemnité de déplacement due en cas du transfert de fonds de commerce, il appartient aux juges du fond de déterminer le montant de l'indemnité de remplacement qui aurait été due si le fonds de commerce avait été perdu et de vérifier que l'indemnité de déplacement reste inférieure à l'indemnité de remplacement ; que lors de cette opération de fixation de l'indemnité de remplacement, les juges du fond ne peuvent considérer que les frais de réinstallation engagés par le preneur donnent lieu à une indemnité accessoire venant s'ajouter à l'indemnité principale, puisque celle-ci a déjà pour fonction et pour objet de permettre l'acquisition d'un fonds identique comportant des aménagements semblables ; qu'en décidant l'inverse, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-14 du Code de commerce, ensemble le principe de la réparation intégrale ;*

*2 – que seuls les frais normaux de réinstallation peuvent être mis à la charge du bailleur*

qui n'a pas renouvelé le bail ; que dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, le preneur évincé a transféré son fonds de commerce dans un local qui lui appartient, les frais de réinstallation mis à la charge de son ancien bailleur ne peuvent inclure les investissements qu'il a effectués en sa qualité de propriétaire des lieux, et qu'un simple locataire n'aurait pas eu normalement à financer ; qu'en décidant l'inverse, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-14 du Code de commerce, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

Mais attendu, d'une part, que la Cour d'appel a exactement retenu que le locataire n'avait pas à supporter les frais d'une réinstallation coûteuse à proportion du degré d'amortissement des investissements qu'il abandonnait par la contrainte et qu'il convenait de tenir compte de ces frais de réinstallation pour évaluer le préjudice subi par le locataire évincé tant dans l'hypothèse du remplacement du fonds de commerce que dans celle de son déplacement ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les nouveaux locaux acquis par la société Monoprix pour transférer son fonds de commerce lui avaient été livrés sans aucun aménagement et qu'il était indispensable pour elle de les adapter à son activité, la Cour d'appel en a déduit que la société Sophia devait supporter une partie de ces travaux d'aménagement qu'elle a souverainement fixée ;

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

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi (...).

M. Assié, rapp. ; M. Guérin, av. gén. – M<sup>e</sup> Bouthors, SCP Piwnica et Molinié, av.

#### **NOTE ■ Indemnité d'éviction et frais de réinstallation en cas de perte du fonds**

Cet arrêt est particulièrement intéressant car il fait la clarté sur une difficulté constante de valorisation de l'indemnité d'éviction.

D'abord il valide le fait que tout locataire évincé, que ce soit dans le cadre d'une indemnité de transfert ou d'une indemnité de remplacement, doit assumer des coûts indemnifiables de reconstitution d'équipements ou d'aménagements dans le local d'accueil. Le coût de cette reconstitution a toujours été certain, mais jusqu'ici son traitement indemnitaire ne l'était pas.

En effet, antérieurement il était établi une distinction entre l'indemnité de transfert et l'indemnité de remplacement.

On considérait qu'en cas d'indemnité de transfert, il était dû le montant des investissements d'agencements non amortis ou restant à amortir, montant qui, en comptabilité, réduisait ainsi le résultat d'exploitation. Il y avait alors une valorisation spécifique à due concurrence.

Par contre, en cas d'indemnité de remplacement, on considérait que le fonds à acquérir supposé équivalent était dans le même état d'équipements et agencements que le fonds perdu, et il n'était alors pas prévu d'indemnité spécifique d'agencements.

Or, chacun sait que le fonds équivalent n'est pas équivalent en exploitation, même s'il peut s'en approcher en valeur. Tous les fonds acquis sont toujours à adapter pour être rendus équivalents.

Première conséquence : il y a donc désormais lieu à prévoir systématiquement un poste participation aux aménagements.

Le deuxième principe édicté par cet arrêt est non plus de rechercher l'indemnité dans une optique purement patrimoniale de l'évincé, c'est-à-dire en s'attachant à la personnalisation de son préjudice, même dans le détail fiscal des amortissements passés ou à passer, mais de rechercher la juste indemnité par une prise en compte des travaux ou coûts nécessaires au maintien de l'exploitation et à financer.

L'indemnité n'est plus calculée dans une optique de comptabilité par stock ou perte, mais de comptabilité par flux, c'est-à-dire intégrant les flux de trésorerie à décaisser.

La logique est devenue dynamique, l'idée implicite semblant être la pérennité de l'exploitation dans l'équivalence des conditions d'exploitation. Reste à mesurer le coût de ce financement à l'équivalent.

Ce n'est pas tout le décaissement nécessaire à cette équivalence qui doit être indemnisé, mais une partie de celui-ci, la détermination de cette partie étant laissée à l'appréciation des juges du fait.

On peut concevoir que cette participation désormais impérative aux travaux d'aménagement est alors une quote-part du coût du « décaissé », cette quote-part étant déterminée non plus par comptabilité, mais en fonction de la valeur d'utilité des équipements-agencements perdus. À défaut, il y aurait financement à neuf d'un aménagement partiellement usagé et enrichissement sans cause réelle de l'évincé.

On rejoint alors la solution qui était souvent appliquée en matière de fonds industriel où il était retenu un coût d'implantation nécessairement à neuf, auquel était appliqué un abattement de vétusté pour restituer une valeur équivalente.

Il demeure donc un choix : soit une valorisation par valeur d'utilité, soit par valeur à neuf avec abattement. En principe, les deux cas doivent aboutir à un résultat identique.

On voit que l'indemnité d'éviction subit ici une rénovation conceptuelle salutaire en étant plus pragmatique, plus proche de la réalité quotidienne.

Les principes édictés ici doivent être approuvés sans réserve.

BENJAMIN ROBINE  
Expert immobilier

FRANÇOIS ROBINE  
Expert immobilier