RÉSUMÉ :

Il n'y a pas lieu d'appliquer un abattement pour vétusté à l'indemnité pour frais de réinstallation allouée à une société évincée de locaux expropriés, afin de lui permettre de poursuivre son activité dans de nouveaux locaux

L'absence de restitution du dépôt de garantie qui, en dehors du champ d'application de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, incombe au bailleur originaire en cas de transfert de propriété des locaux donnés à bail, ne constitue pas un préjudice résultant de l'expropriation à la charge de l'expropriant

TEXTE INTÉGRAL

Cassation partielle

numéros de diffusion : 523

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2022:C300523

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 juin 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 523 FS+B

Pourvoi n° U 21-15.741

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JUIN 2022

La Société du Grand Paris, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° U 21-15.741 contre l'arrêt rendu le 21 janvier 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 7), dans le litige l'opposant à la société GPS 3 Distribution, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La société GPS 3 Distribution a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de la société du Grand Paris, de la SARL Le Prado-Gilbert, avocat de la société GPS 3 Distribution, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. L'arrêt attaqué (Paris, 21 janvier 2021) fixe les indemnités revenant à la société GPS 3 Distribution à la suite de l'expropriation, au profit de la Société du Grand Paris, des locaux dans lesquels elle exploite un fonds de commerce.

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en ses première, troisième et quatrième branches, et sur le premier moyen du pourvoi incident, ci-après annexés

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en ses troisième et quatrième branches, et sur le premier moyen du pourvoi incident, qui ne sont manifestement pas de

nature à entraîner la cassation, et sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche, qui est irrecevable.

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

3. La Société du Grand Paris fait grief à l'arrêt de fixer comme il le fait l'indemnité pour frais de réinstallation allouée à la société GPS 3 Distribution, alors « que les indemnités allouées couvrant l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation doivent replacer l'exproprié ou le locataire évincé dans la situation où il se serait trouvé si l'expropriation n'avait pas eu lieu, sans qu'il en résulte pour lui ni perte ni profit ; que les indemnités accessoires allouées en réparation des installations perdues doivent être évaluées en tenant compte d'un coefficient de vétusté ; qu'en se bornant à affirmer, pour fixer à la somme de 410 300,64 euros le montant de l'indemnité due par la Société du Grand Paris au titre des frais de réinstallation de la société GPS 3 Distribution, qu'il n'y a pas lieu de retenir en l'espèce un abattement pour vétusté, la cour d'appel a violé l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Réponse de la Cour

4. Aux termes de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

5. Les indemnités allouées doivent donc permettre à une société exploitant un fonds de commerce dans les locaux expropriés, qui souhaite se réinstaller afin de poursuivre son activité, d'être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'expropriation n'était pas intervenue.

6. Dès lors, la cour d'appel a refusé, à bon droit, d'appliquer à l'indemnité pour frais de réinstallation, allouée à la société GPS 3 Distribution, pour lui permettre de poursuivre son activité dans de nouveaux locaux, un abattement tenant compte de la vétusté des aménagements des locaux expropriés.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le second moyen du pourvoi principal, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

8. La Société du Grand Paris fait grief à l'arrêt d'allouer une indemnité pour perte de dépôt de garantie à la société GPS 3 Distribution, alors « qu'en cas de vente de locaux donnés à bail commercial, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et, sauf stipulation contraire, ne se transmet pas à son ayant cause à titre particulier ; qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que les locaux donnés à bail à la société GPS 3 Distribution, concernés par l'opération déclarée d'utilité publique à l'origine de l'expropriation, ont été cédés par l'EPFIF à la Société du Grand Paris chargée de la réalisation des infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris ; qu'en énonçant qu'il incombait à la société du Grand Paris, bénéficiaire de l'expropriation, d'indemniser le préjudice lié à la perte du dépôt de garantie, quitte à se retourner ultérieurement contre l'EPFIF, quand l'obligation de restituer le dépôt de garantie prévu par le bail ne s'était pas transmise à la Société du Grand Paris avec la propriété des biens, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

9. La société GPS 3 Distribution conteste la recevabilité du moyen en raison de sa nouveauté.

10. Cependant, le moyen est de pur droit, dès lors qu'il ne se réfère à aucune considération de fait qui ne résulterait pas des énonciations des juges du fond.

11. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles 1743 du code civil et L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

12. Il résulte du premier de ces textes que, en dehors du champ d'application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, en cas de transfert de propriété de locaux donnés à bail, la restitution du dépôt de

garantie incombe au bailleur originaire et, sauf stipulation contraire, ne se transmet pas à son ayant cause à titre particulier.

13. Selon le second, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

14. Pour fixer une indemnité pour perte de dépôt de garantie au profit de la société GPS 3 Distribution, l'arrêt retient que, la Société du Grand Paris, étant bénéficiaire de l'expropriation, il lui incombe d'indemniser le préjudice lié à la perte du dépôt de garantie, quitte à se retourner ultérieurement contre l'établissement public foncier Ile-de-France, propriétaire et bailleur originaire.

15. En statuant ainsi, alors que le bailleur originaire étant tenu de restituer le dépôt de garantie, l'absence de restitution de celui-ci ne constitue pas un préjudice résultant de l'expropriation à la charge de l'expropriant, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le second moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

16. La société GPS 3 Distribution fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement d'une indemnité pour perte de marchandises, alors « que le juge ne peut débouter une partie et refuser d'évaluer une créance dont il constate l'existence dans son principe ; que pour débouter la société GPS 3 de sa demande au titre de la perte de marchandises, la cour d'appel a retenu qu'il lui était demandé d'évaluer une indemnité de ce chef à un montant forfaitaire de 5 000 euros ou subsidiairement de surseoir à statuer dans l'attente de la production d'éléments comptables établissant la perte subie mais que le premier juge avait retenu à bon droit que l'exproprié n'apportait pas d'éléments justificatifs du montant de cette perte de marchandises et qu'il n'était en effet pas produit de pièces comptables ; qu'en statuant ainsi, sans contester le bien-fondé en son principe de la demande de la société GPS 3 au titre de la perte de marchandises, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code civil :

17. Il résulte de ce texte que le juge ne peut refuser de réparer le dommage dont il a constaté l'existence en son principe, motif pris de l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties.

18. Pour refuser d'indemniser la perte de marchandise et stock, l'arrêt retient que l'exproprié n'apporte pas d'éléments justificatifs du montant de cette perte, de sorte qu'elle ne peut évaluer l'indemnité à un montant forfaitaire de 5 000 euros, aucune pièce comptable n'étant produite.

19. En refusant ainsi d'évaluer le dommage dont elle constatait l'existence en son principe, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du second moyen du pourvoi principal, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe, au profit de la société GPS 3 Distribution une indemnité pour perte de dépôt de garantie et en ce qu'il refuse d'indemniser la perte de marchandise et stock, l'arrêt rendu le 21 janvier 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat aux Conseils, pour la Société du Grand Paris

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La Société du Grand Paris reproche à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 643 532 euros le montant total dû à la société GPS 3 Distribution du fait de l'éviction de son local commercial, en ce que ladite somme comprend une indemnité pour frais de réinstallation de 410 300,64 euros,

1°) ALORS QUE les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation et le locataire évincé a droit à être indemnisé de ses frais de réinstallation pourvu qu'ils soient directement causés par l'expropriation ; que pour condamner la Société du Grand Paris à payer à la société GPS 3 Distribution la somme de 410 300,64 euros pour frais de réinstallation et ainsi faire droit à l'intégralité de sa demande de ce chef, la cour d'appel s'est bornée à affirmer que les installations invoquées sont « nécessitées par l'expropriation », sans caractériser en quoi les sommes qu'elle allouait au titre, notamment, du mobilier de bureau, de l'installation d'une climatisation, de l'achat de palettes supplémentaires et de matériels de transport et l'installation de rack « afin d'optimiser l'espace nouvel entrepôt » (arrêt p.13) réparaient un préjudice directement causé par l'éviction de la locataire des locaux commerciaux expropriés, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les indemnités allouées couvrant l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation doivent replacer l'exproprié ou le locataire évincé dans la situation où il se serait trouvé si l'expropriation n'avait pas eu lieu, sans qu'il en résulte pour lui ni perte ni profit ; que les indemnités accessoires allouées en réparation des installations perdues doivent être évaluées en tenant compte d'un coefficient de vétusté ; qu'en se bornant à affirmer, pour fixer à la somme de 410 300,64 euros le montant de l'indemnité due par la Société du Grand Paris au titre des frais de réinstallation de la société GPS 3 Distribution, qu'il n'y a pas lieu de retenir en l'espèce un abattement pour vétusté

(arrêt p.13), la cour d'appel a violé l'article L 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

3°) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en retenant, pour fixer à la somme de 410 300,64 euros le montant de l'indemnité due par la Société du Grand Paris au titre des frais de réinstallation de la société GPS 3, que sur la base des devis produits et précisément de la pièce adverse n° 21, une somme de 29 963 euros pour l'installation de fenêtres était nécessitée par l'expropriation, quand ladite pièce, consistant en un devis de la société Tryba du 20 juin 2018, prévoyait un montant de 29 926,51 euros TTC, la cour d'appel a dénaturé cette pièce en méconnaissance du principe susvisé ;

4°) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en retenant, pour fixer à la somme de 410 300,64 euros le montant de l'indemnité due par la Société du Grand Paris au titre des frais de réinstallation de la société GPS 3, que sur la base des devis produits et précisément de la pièce adverse n° 26, une somme de 56 909 euros pour l'installation de racks était nécessitée par l'expropriation, quand ladite pièce, consistant en un devis non daté de la société Bito, prévoyait un montant de 56 361,60 euros TTC, la cour d'appel a dénaturé cette pièce en méconnaissance du principe susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La Société du Grand Paris reproche à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 643 532 euros le montant total dû à la société GPS 3 du fait de l'éviction de son local commercial, en ce que ladite somme comprend une indemnité pour perte de dépôt de garantie de 3 621,79 euros,

1) ALORS QUE l'intimé dont les conclusions sont déclarées irrecevables est réputé s'approprier les motifs du jugement ayant accueilli son moyen de défense, de sorte que la cour d'appel doit examiner les motifs du jugement ayant accueilli ce moyen et, si elle décide de l'infirmier, les réfuter utilement au regard des conclusions de l'appelant ; que le juge de l'expropriation avait rejeté la demande de la société GPS3 distribution tendant au paiement d'une indemnité de 3621,79 euros pour perte du dépôt de

garantie au motif, conformément à ce que soutenait l'exposante qui s'y opposait (mémoire de première instance p.15), que l'acte d'acquisition en date du 28 décembre 2017 du bien en cause entre la Société du Grand Paris et l'EPFIF prévoit expressément page 28 que le remboursement du dépôt de garantie doit être effectué par l'EPFIF (jugement p.12-13); qu'en énonçant, pour infirmer le jugement déféré, que l'absence de production de l'acte de vente en appel ne lui permettait pas de vérifier les stipulations contractuelles mettant à la charge de l'EPFIF le remboursement du dépôt de garantie (arrêt p.14), quand la société GPS 3 distribution ne contestait pas l'existence desdites stipulations mais se bornait à faire valoir qu'elles ne lui étaient pas opposables (concl. n°2 p.39), la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier l'indemnité qu'elle lui allouait au titre de la perte du dépôt de garantie, en violation des articles R. 311-29 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 954 dernier alinéa et 455 du code de procédure civile ;

2) ALORS QU'en cas de vente de locaux donnés à bail commercial, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et, sauf stipulation contraire, ne se transmet pas à son ayant cause à titre particulier ; qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que les locaux donnés à bail à la société GPS 3 Distribution, concernés par l'opération déclarée d'utilité publique à l'origine de l'expropriation, ont été cédés par l'EPFIF à la Société du Grand Paris chargée de la réalisation des infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris (arrêt p.14 in fine) ; qu'en énonçant qu'il incombait à la société du Grand Paris, bénéficiaire de l'expropriation, d'indemniser le préjudice lié à la perte du dépôt de garantie, quitte à se retourner ultérieurement contre l'EPFIF, quand l'obligation de restituer le dépôt de garantie prévu par le bail ne s'était pas transmise à la Société du Grand Paris avec la propriété des biens, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil.

Moyens produits au pourvoi incident par la SARL Le Prado-Gilbert, avocat aux Conseils, pour la société GPS 3 Distribution

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société GPS 3 reproche à l'arrêt attaqué DE L'AVOIR déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité de 4 239 euros pour perte de salaires et de charges lui revenant du fait de l'expropriation du fonds de commerce du [Adresse 3] ;

ALORS QUE le juge doit observer ou faire observer le principe de la contradiction ; que la cour d'appel a retenu que la demande de la société GPS 3 pour perte de salaire et de charges faisait double emploi « avec l'indemnité commerciale correspondant à 15 jours de chiffres d'affaires, qui permet à la société GPS 3 d'acquitter les salaires et charges pendant la période d'interruption d'activités » ; qu'en statuant ainsi d'office sans susciter les observations préalables des parties, cependant que le commissaire du gouvernement ne contestait pas cette demande et concluait à la fixation d'une indemnité d'éviction de la société GPS3 à la somme de 130 911 euros, indemnité principale et de emploi incluse, « hors autres indemnités accessoires », et que la société du Grand Paris dont les conclusions d'appel étaient irrecevables, ne contestait par hypothèse pas davantage cette demande formulée pour la première fois à hauteur d'appel, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction et a violé l'article 16 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La société GPS 3 reproche à l'arrêt attaqué DE L'AVOIR déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité de 5 000 euros pour perte de marchandises/stock ;

ALORS QUE le juge ne peut débouter une partie et refuser d'évaluer une créance dont il constate l'existence dans son principe ; que pour débouter la société GPS 3 de sa demande au titre de la perte de marchandises, la cour d'appel a retenu qu'il lui était demandé d'évaluer une indemnité de ce chef à un montant forfaitaire de 5 000 euros ou subsidiairement de surseoir à statuer dans l'attente de la production d'éléments comptables établissant la perte subie mais que le premier juge avait retenu à bon droit que l'exproprié n'apportait pas d'éléments justificatifs du montant de cette perte de marchandises et qu'il n'était en effet pas produit de pièces comptables ; qu'en statuant ainsi, sans contester le bien-

fondé en son principe de la demande de la société GPS 3 au titre de la perte de marchandises, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil.

Composition de la juridiction : Mme Teiller, SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, SARL Le Prado - Gilbert
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2021-01-21 (Cassation partielle)
Texte(s) appliqué(s) : N1 > 3e Civ., 27 février 1991, pourvoi n° 89-70.289, Bull. 1991, III, n° 70 (rejet).