

Indemnité d'éviction et non-réinstallation

LA COUR DE CASSATION REND L'ARGENT AU PROPRIÉTAIRE

A bon entendeur, salut ! Quand on touche une indemnité d'éviction et que l'on ne se réinstalle pas, comme promis, le propriétaire peut demander le remboursement de l'indu... et l'obtenir. Ce que la cour d'appel d'Aix-en-Provence a décidé, ce que la Cour de cassation vient d'entériner. Car l'autorité de la chose jugée ne joue pas, si des événements postérieurs sont venus modifier la situation reconnue en justice. Pas de ré-emménagement, pas de frais de déménagement, pas de trouble commercial, pas d'allocation pour frais de mutation ou honoraires de transaction. Il faut rendre 63 000 euros !

Par M^e André Jacquin, avocat à la Cour (Jacquin-Maruani & Associés)

Un bailleur peut-il assigner son preneur en remboursement d'une partie de l'indemnité d'éviction si contrairement à ce qu'il soutenait dans ses écritures il ne se réinstalle pas ? C'est à cette importante question qu'avait à répondre la Cour de cassation. Elle le fera en donnant une large audience à sa décision qu'elle considère à l'évidence comme une décision de principe.

Les faits étaient relativement simples. La Sci Carlton, propriétaire, avait délivré un congé avec refus de renouvellement à ses locataires qui exploitaient un commerce à Sainte-Maxime. A la suite d'une procédure en fixation de l'indemnité d'éviction, la bailleuse a été condamnée par arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 17 juin 2010, à verser aux locataires les indemnités suivantes :

- 333 285 euros au titre de la valeur marchande du fonds de commerce,
- 33 328,50 euros au titre de l'indemnité de emploi correspondant notamment aux frais de mutation pour acheter un autre fonds de commerce outre les honoraires de transaction,
- 24 479,13 euros au titre du trouble commercial destiné à compenser la perte commerciale

pendant la période de déménagement-réinstallation.

- 5 000 euros au titre des frais de déménagement.

Dans ses écritures les locataires avaient indiqué qu'ils avaient l'intention de se réinstaller ce qui avait amené la juridiction à condamner la bailleuse à payer les indemnités de emploi, le trouble commercial et les indemnités de déménagement, étant d'ailleurs ici rappelé que ces indemnités sont normalement dues dès lors que le bailleur ne rapporte pas la preuve de l'absence d'intention du preneur de se réinstaller.

En l'occurrence les locataires avaient fait valoir leur droit à la retraite après avoir touché l'indemnité d'éviction et ne s'étaient donc pas réinstallés.

La bailleuse saisit alors le tribunal en répétition de l'indu et demande la restitution d'une somme de 62 867,63 euros correspondant aux indemnités de emploi, trouble commercial et indemnité de déménagement. Le tribunal de grande instance de Draguignan déboute la bailleuse de sa demande au motif que la bailleuse ne justifiait pas suffisamment de la

volonté de son preneur de ne pas se réinstaller. La cour d'appel d'Aix-en-Provence infirme cette décision par le motif de principe suivant : «Force est de constater que plus de six ans après la fixation de l'indemnité d'éviction à leur profit, M. et Mme X ne se sont pas effectivement réinstallés dans un nouveau fonds de commerce.» Les locataires ne justifiaient apparemment d'aucune démarche démontrant leur intention de se réinstaller et que respectivement âgés de 67 et 73 ans ils avaient fait valoir leur droit à la retraite.

Ce faisant elle condamne les locataires à restituer la somme de 62 807, 63 euros. La Cour de cassation est saisie d'un pourvoi des locataires. Au motif de leur pourvoi, les locataires soutenaient que les indemnités d'éviction ayant été versées en vertu d'une décision définitive, celle-ci était revêtue de l'autorité de la chose jugée de sorte que l'action en répétition de l'indu de la bailleuse était irrecevable.

La cour de cassation, par décision du 28 mars 2019 (17-17.501), rejette le pourvoi au motif que «l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'ayant relevé que

postérieurement à la décision du 17 juin 2010» les locataires «ne s'étaient pas réinstallés la cour d'appel a légalement justifié sa décision». Cette décision au demeurant bienvenue ouvre tous les champs des possibles à de nouvelles procédures en répétition de l'indu dès lors que les bailleurs arrivent à démontrer que des événements postérieurs au paiement ou à la fixation auraient modifié la situation du preneur. C'est évidemment le cas en cas de non-réinstallation du preneur quand le bailleur a payé les indemnités de emploi et le trouble commercial notamment, mais c'est également le cas quand l'indemnité a été fixée en fonction de la valeur vénale du fonds de commerce perdu du fait de l'éviction et que le preneur se réinstalle à proximité du fonds de commerce prétendument perdu après avoir perçu l'indemnité d'éviction.

Ce fait constituerait à l'évidence un événement nouveau de nature à priver le preneur du bénéfice de l'autorité de la chose jugée auquel est attaché la décision définitive de fixation d'indemnité d'éviction. Il est certain que cette décision est destinée à connaître de nombreuses déclinaisons dans l'avenir, grâce à l'imagination fertile des avocats spécialisés. ■

Lire la jurisprudence page 17

Franchise, immobilier, concurrence... les pièges de la justice négociée

DÉVELOPPER LA CULTURE DU RÈGLEMENT ALTERNATIF DES DIFFÉRENDS : VASTE PROGRAMME...

La justice peut-elle forcer des adversaires à s'entendre ? N'y a-t-il pas là un singulier paradoxe ? Sans doute la loi du 23 mars incite-t-elle aux procédures alternatives, conciliées. Il n'en demeure pas moins que si les parties veulent en découdre, elles en découdront, et que dans le cas inverse, les avocats sont là pour arranger les choses. Réflexions utiles pour ne pas tomber dans les pièges d'une mode à hauts risques...

Par M^e Monique Ben Soussen, avocate au Barreau de Paris (BSM Avocats)

«Développer la culture du règlement alternatif des différends» : quel drôle de titre. C'est pourtant celui de l'une des premières sections de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice. Tout un symbole donc. L'idée, on la comprend : il s'agit de favoriser les modes alternatifs de règlement des conflits.

Ainsi pour les petits litiges de droit commun est-il désormais prévu que lorsque la demande tend au paiement d'une somme n'excédant pas un certain montant ou est relative à un conflit de voisinage, la saisine du tribunal de grande instance doit, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation, telle que définie à l'article 21 de la loi du 8 février 1995 ou d'une

tentative de procédure participative (art. 4). Une justice négociée est censée promouvoir une justice apaisée. Surtout, la promotion de la médiation, de la conciliation et de tout ce qui permet d'aboutir à un accord, présente l'insigne avantage, dit-on, de désengorger les tribunaux. Soit. Forcer les gens à s'entendre : n'y a-t-il pas là toute fois un singulier paradoxe ? C'est tout le problème.

La mode des moyens alternatifs a ses sectateurs zélés. Elle n'en recèle pas moins certains dangers dont il faut se garder. Prenez le régime actuellement réservé, dans les contrats d'affaires, aux clauses instaurant une procédure de règlement amiable des litiges préalable à la saisine d'un juge. Depuis 2003, la Cour de cassation pose que la violation de ces clauses se solde par une fin de non-recevoir. La partie qui saisirait immédiatement le juge au mépris

d'une telle clause serait mécaniquement éconduite. Sans même que le fond de l'affaire ait à être évoqué.

La solution est efficace. Mais singulièrement injuste. Elle confine au déni de juger. Après tout, si cette partie n'a pas l'intention de négocier quoi que ce soit ! Pourquoi imposer un simulacre de négociation ? On dira qu'elle a donné son consentement à cette clause. Admettons. Et alors ? Il est d'autres sanctions aux manquements contractuels !

Pourquoi ne pas la condamner à des dommages-intérêts si la violation de la clause a véritablement compromis les chances de conclure une transaction ? Au reste, la Cour de cassation va encore plus loin. Depuis 2014, elle estime en effet que la fin de non-recevoir tirée de la violation d'une clause de médiation ou de conciliation ne peut être régularisée en cours d'instance.

Et ce au mépris de l'article 126 du Code de procédure civile, prévoyant qu'une fin de non-recevoir peut toujours être régularisée.

On dira qu'aucune régularisation n'est possible dans l'exacte mesure où la violation de la clause est irréversible : une fois la juridiction saisie, plus rien ne fera que la procédure de conciliation ou de médiation contractuellement prévue ait été mise en œuvre avant la saisine d'un juge. Mais à raisonner ainsi, la partie ayant violé la clause ne pourrait plus jamais agir en justice ! Un véritable déni donc.

Bref, toutes ces questions sont à revoir. Il ne faut pas être victime d'une mode qui tend à oublier l'évidence : quand deux personnes veulent trouver un accord, pas besoin de leur imposer ! Les avocats savent déjà très bien le faire, cela relève de leur «culture». Pas besoin de clause. ■