

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 29 septembre 2010, 09-68.905, Inédit

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

Date	29/09/2010
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022880776

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] d'occupation ne sera pas indexée sur l'indice du coût de la construction ; que Madame X... bénéficiant d'un droit au maintien dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité d'éviction ou de sa séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique, ci-après annexé :Attendu que la cour d'appel qui, répondant aux conclusions, a souverainement fixé l'indemnité d'éviction selon la méthode de calcul qui lui est apparue la meilleure, a légalement justifié sa décision ; PAR CES MOTIFS :REJETTE le pourvoi ;Condamne Mme X... aux dépens ;Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux sociétés Futurimo et JL immobilier, ensemble, la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme X... ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf septembre deux mille dix.MOYEN ANNEXE au présent arrêt.Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour Mme X....Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité à la somme de 117.630,00 euros le montant de l'indemnité d'éviction principale due à Madame X... ;AUX MOTIFS QUE Madame X... qui ne conteste pas l'évaluation par la moyenne des deux approches de la valeur du fonds par la méthode des chiffres d'affaires et par celle de la rentabilité, conteste, dans l'approche par la méthode sur les chiffres d'affaires, le fait que les chiffres d'affaires aient été retenus hors taxes, conteste, par ailleurs, dans l'évaluation de la valeur locative, l'intégration de la partie habitation au motif que le bail est un bail commercial pour le tout et que la partie habitation n'est qu'un accessoire de la partie commerciale indissociable de celle-ci et évalue le trouble commercial à trois mois des bénéfices d'exploitation tandis que les intimées estiment qu'il convient de déterminer la valeur du fonds par la méthode de la rentabilité, contestent, dans cette dernière méthode la minoration de 20 % opérée par le Tribunal sur la valeur locative de l'appartement et de la chambre de service qui, selon elles, n'avait pas lieu d'être dès lors que la valeur retenue par l'expert correspondait à la valeur en renouvellement de cette partie des locaux et non à la valeur de marché et qu'elles contestent, pour les mêmes motifs, le montant l'indemnité d'occupation ; que, sur ces points, que la méthode, retenue par l'expert et le Tribunal, d'une approche de la valeur du fonds par la moyenne entre les résultats obtenus par la méthode des barèmes de la profession et par celle de la rentabilité étant propre à rendre compte de la valeur exacte du fonds en cause, cette méthode, non critiquée par la locataire, sera retenue en l'espèce ; que Madame X... relève justement et dès lors que telle est la pratique selon les usages dans la profession considérée, que les chiffres d'affaires doivent être retenus toutes taxes comprises et non hors taxes, étant sur ce point observé que l'évaluation sur cette base correspond à l'exact préjudice dans la mesure où le fonds, s'il avait été cédé, l'aurait été conformément auxdits usages ; qu'elle est, par contre, infondée à soutenir que la partie habitation ne doit pas être incluse dans l'estimation de la valeur locative alors que cette partie étant comprise dans l'assiette du bail et profitant au preneur doit, même si le bail est commercial pour le tout, être nécessairement intégrée dans ladite évaluation et ce pour un prix correspondant à son affectation contractuelle d'habitation ; que concernant le prix de la partie habitation, si l'expert a estimé ce prix sur la base d'un prix unitaire de 17

euros pour l'appartement et d'un prix de 120 euros par mois pour la chambre de service correspondant à la valeur en renouvellement par lui retenue, ce prix apparaît élevé et a été à juste titre réduit par le Tribunal sauf toutefois à ramener cette réduction, au regard d'un état d'usage normal après plusieurs années d'occupation, à 18% soit un prix global, pour cette partie habitation, de 13 643 euros ; que, concernant le trouble commercial, il doit être évalué à trois mois du résultat d'exploitation retraité en considération de la majoration de loyer résultant d'un déplafonnement ; qu'au vu de ce qui précède et l'expert, pour le surplus et par des dispositions non spécialement critiquées par les parties, ayant fait une juste appréciation, sauf à adapter ses calculs relatifs aux frais de remploi en fonction de l'indemnité principale retenue, que l'indemnité d'éviction globale s'établira à la somme de 142 534,6 euros arrondie à 142 540 euros et l'indemnité d'occupation à celle de 29 306,7 euros arrondie à 29 307 euros par an pour l'ensemble des locaux, lesdites sommes se détaillant comme suit, outre les frais de licenciement sur justificatifs :*

indemnité d'éviction- indemnité d'éviction principale par moyenne entre, d'une part, l'estimation de 133 569,90 euros obtenue par la méthode du chiffre d'affaires et sur la base du chiffre d'affaires moyen TTC de 2003, 2004 et 2005 (soit 148.411 euros) et d'un pourcentage de 90% et, d'autre part, l'estimation de 101 678,5 euros obtenue par la méthode de la rentabilité sur la base d'un excédent brut d'exploitation retraité en considération d'une majoration du loyer (qui aurait été déplafonné au montant de 29.307 euros eu égard à la durée de plus de 12 ans des baux) et d'un coefficient de 5,5 :117 624,2 euros soit arrondi : 117 630 euros- indemnités accessoires, o °frais de remploi selon les calculs retenus par l'expert et réadaptés au regard du montant retenu de l'indemnité principale (frais fiscaux de 4731,21 euros et frais d'agence de 7057,45 euros) 11.788,66 euros o trouble commercial (trois mois de l'excédent brut d'exploitation moyen retraité des années considérées 4621,74 euros o °frais de déménagement 7 000 euros o °frais divers 1 500 eurosTotal 24 910,40 euros arrondi à 24 910 euros- indemnité d'occupation- partie commerciale (sur la base d'un prix unitaire de 330 euros et d'une surface pondérée de 51,6m²) 17 028 euros- partie habitation (sur la base d'une réduction de 18% sur le prix proposé par l'expert et compte tenu d'un abattement pour précarité de 10 %) 12 279 eurosTotal 29 307 eurosque le jugement déféré sera donc infirmé en ses dispositions relatives au montant de l'indemnité d'éviction et au montant de l'indemnité d'occupation ; que les sommes ci-dessus dues porteront intérêts au taux légal à compter de ce jour, en application de l'article 1153-1 du Code civil étant précisé que celle due au titre de l'indemnité d'occupation ne sera pas indexée sur l'indice du coût de la construction ; que Madame X... bénéficiant d'un droit au maintien dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité d'éviction ou de sa séquestration entre les mains du séquestre désigné par le jugement dont les dispositions seront, sur ce point, confirmées, il n'y a pas lieu d'envisager dès à présent son expulsion, le jugement déféré étant également, de ce chef, confirmé ; qu'aucun élément du dossier, et notamment le rapport d'expertise, ne faisant ressortir l'inoccupation de l'appartement et de la chambre de service par Madame X..., il n'y a pas lieu au donné acte sollicité à cet égard par les intimées ;1°) ALORS QU'en évaluant le montant de l'indemnité d'éviction due à l'exposante à la somme de 117.630

euros correspondant à la « moyenne entre d'une part la somme obtenue par la méthode du chiffre d'affaires () et d'autre part, l'estimation () obtenue par la méthode de la rentabilité sur la base d'un excédent brut d'exploitation retraité » (arrêt p. 5, al. 1er) sans répondre aux conclusions par lesquelles l'exposante faisait valoir que pour l'évaluation de la rentabilité, il convenait de retenir le seul loyer relatif au local commercial, à l'exclusion du loyer du local d'habitation, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;2°) ALORS QUE, en cas de perte totale du fonds, lorsque la valeur du droit au bail est à elle seule supérieure à la valeur marchande du fonds déterminée suivant les usages de la profession et augmentée des frais accessoires, l'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur de ce droit ; qu'en fixant le montant de l'indemnité d'éviction due par les bailleurs en faisant la « moyenne entre d'une part la somme obtenue par la méthode du chiffre d'affaires () et d'autre part, l'estimation () obtenue par la méthode de la rentabilité sur la base d'un excédent brut d'exploitation retraité » (arrêt p. 5, al. 1er), sans rechercher si la valeur du droit au bail n'était pas supérieure à cette moyenne, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 145-14 du Code de commerce.

RÉFÉRENCE

JURI, 29 septembre 2010. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022880776> (consulté le 20 juin 2026).