

Cour d'appel de Paris, du 16 février 2000, 1997/23565

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	16/02/2000
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935769

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Refus - Bailleur vendeur du fonds de commerce - Article 16 - Conditions d'application - /

TEXTE INTÉGRAL

COUR D'APPEL DE PARIS 16^e chambre, section A ARRÊT DU 16 FÉVRIER 2000 (N , pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 1997/23565 Dossier joint RG n°1999/09082 Décision dont appel : Jugement rendu le 07/10/1997 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de PARIS 18/1^e Ch. RG n : 1992/06096 et Jugement rendu le 16/03/1999 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS 18/1^e Ch. RG n° 1992/06096 Date ordonnance de clôture : 6 décembre 1999 Nature de la décision : CONTRADICTOIRE Décision : MIXTE-EXPERTISE APPELANT : S.A. LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE prise en la personne de ses représentants légaux ayant son siège 2 Place de l'Ecole Militaire 75007 PARIS représenté par la SCP TEYTAUD, avoué assisté de Maître BLATTER JEAN-PIERRE, Toque P441, Avocat au Barreau de PARIS, SCP BLATTER-RACLET ET ASSOCIES INTIME :

Monsieur X... Clément Y... ... par Maître HUYGHE, avoué assisté de Maître THEILLAC DENIS, Toque A550, Avocat au Barreau de PARIS INTIME : Madame BASTIAN Z... épouse X... ... par Maître HUYGHE, avoué assisté de Maître THEILLAC DENIS, Toque A550, Avocat au Barreau de PARIS COMPOSITION DE LA COUR : Lors des débats et du délibéré Monsieur DUCLAUD, Président Madame CONTENT, Conseiller Madame COBERT, Conseiller DÉBATS : A l'audience publique du 8 décembre 1999 GREFFIER : Lors des débats et du prononcé de l'arrêt : N. ESTEVE ARRÊT :

Prononcé publiquement par Monsieur DUCLAUD, Président, lequel a signé la minute assisté de N. ESTEVE, Greffier. * * *

La Cour statue sur l'appel interjeté par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE d'un jugement du Tribunal de Grande instance de PARIS (18^eme chambre 1^{ère} section), du 7 octobre 1997 dont la décision sera citée plus loin.

Les faits et la procédure peuvent être résumés ainsi qu'il suit.

Par acte sous seing privé du 29 juillet 1976, M. et Mme X... ont consenti à la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, un bail commercial d'une durée de 9 années à compter du 1^{er} août 1976, pour expirer le 31 juillet 1985, concernant la totalité d'un immeuble sis à PARIS 7^{ème}, 2 Place de l'Ecole Militaire pour exercer le commerce de café-brasserie-restaurant-salon de thé, moyennant un loyer annuel de 120.000 Frs en principal, outre diverses clauses et conditions précisées audit acte.

Ce loyer a été porté après révision à la somme de 156.324 Frs par an en principal à compter du 1^{er} août 1979, puis à celle de 217.946 frs à compter du 1^{er} août 1982.

Par acte de Me BUFFET, Huissier de justice, en date du 11 février 1985, la société locataire a formé sur le fondement des dispositions de l'article 6 du décret du 30 septembre 1953, une demande de renouvellement de ce bail pour une nouvelle période de 9 années prenant effet le 1^{er} août 1985.

Les parties n'ayant pu s'entendre sur les conditions et modalités du renouvellement du bail expiré, suivant

jugement avant dire droit en date du 25 janvier 1988, la juridiction des baux commerciaux a désigné M. A... en qualité d'expert avec la mission d'usage.

A la suite dépôt du rapport d'expertise, la juridiction des baux commerciaux, par jugement du 27 novembre 1989, a fixé à la somme de 270.000 Frs en principal par application des règles du plafonnement, le montant annuel du bail renouvelé à effet du 1er août 1985.

Après avoir relevé appel de cette décision, les époux X... ont décidé d'user de leur droit d'option conformément aux dispositions de l'article 31 al. 2 du Décret du 30 septembre 1953, et ont notifié le 5 mars 1990, à la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE le refus de renouvellement de son bail commercial expiré le 31 juillet 1985, en lui offrant de payer l'indemnité d'éviction dans les termes de l'article 8 du Décret précité.

Les bailleurs saisirent ensuite le 6 novembre 1990 la juridiction des référés, aux fins de voir désigner un expert ayant pour mission de donner son avis sur le montant des indemnités d'éviction et d'occupation pouvant être dues à la suite du refus de renouvellement du bail.

Par ordonnance de référé en date du 15 novembre 1990, un collège de trois experts composé de Messieurs B..., C... et D... était désigné.

Les experts commencèrent leur mission et réclamèrent les bilans et comptes d'exploitation pour déterminer les recettes réalisées dans chaque branche d'activité puisque les coefficients retenus pour l'estimation du fonds de commerce sont très différents pour la limonade et la brasserie.

Il est apparu à la lecture de ces documents que l'activité de "restaurant" exploitée au 1er étage de l'établissement était bien différenciée dans les comptes, mais que les recettes "limonade" et "brasserie" réalisées au rez-de-chaussée étaient en revanche déclarées globalement sans aucune ventilation.

Conformément à l'usage, la locataire a fait connaître ultérieurement la répartition entre "limonade" et "brasserie" par deux documents :

1) Le 29 novembre 1991, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE a communiqué au collège d'experts une ATTESTATION émanant de son expert-comptable, établie sur le papier à en-tête de celui-ci, relative à la ventilation de son chiffre d'affaire global TTC de 18.132.669,55 Frs qui aurait été réparti de la manière suivante :

LIMONADE :

8.964.872,50 Frs

BRASSERIE :

4.001.020,00 Frs

RESTAURANT :

5.166.777,05 Frs

18.132.669,55 Frs 2) Le 5 mars 1992, la société locataire a également versé aux débats une lettre de son expert comptable indiquant que les recettes "limonade", représenteraient suivant les mois de 63,5 % à 68,4 % de son chiffre d'affaires café-brasserie.

A la suite de la communication de ces deux documents, le collège d'experts lors d'un rendez-vous organisé le 10 février 1993, a indiqué qu'il devait prendre en considération les chiffres émanant de l'expert-comptable de la société locataire et qu'il estimait, en

conséquence, l'indemnité d'éviction à la somme de 35.220.000 Frs.

Les chiffres d'affaires "limonade" leur paraissant anormalement élevés, les époux X... ont demandé à la société locataire que leur expert-comptable puisse vérifier les éléments de comptabilité et que soient produites les factures d'achat de marchandises pour reconstituer la ventilation limonade-brasserie.

Devant la réticence de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE à communiquer sa comptabilité, les époux X... ont saisi, par acte en date du 23 mars 1993, la juridiction des référés aux fins de voir désigner un expert comptable avec mission de donner son avis sur l'importance des recettes réalisées par les différentes branches d'activités de l'établissement de la société locataire.

Le juge des référés, par ordonnance du 13 avril 1993, a désigné en qualité d'expert Monsieur Antoine E... avec notamment mission de: - "Se faire communiquer tous documents comptables nécessaires à l'accomplissement de sa mission et notamment toutes les factures d'achats de marchandises, solides et liquides pour les trois dernières années d'activité (1990, 1991 et 1992). - Procéder à l'examen de la comptabilité. - Déterminer le chiffre d'affaires par branches d'activités : restaurant brasserie-limonade-hûîtres, du fonds de commerce. - Préciser pour chaque activité l'importance des achats. - Donner son avis sur la répartition des recettes entre les trois activités :

Limonade, Brasserie-restaurant, et sur les ratios retenus habituellement. - Plus généralement, proposer un pourcentage de répartition entre les trois activités.

Monsieur E... a déposé un rapport très précis le 30 octobre 1994,

dans lequel il conclut que les recettes de la société locataire peuvent se répartir à raison de 34,03 % en Limonade, 57,42 % en Restauration et 8,55 % en une catégorie intermédiaire (salades, omelettes, etc...).

Constatant que la répartition des chiffres d'affaires "limonade" et "brasserie" telle que calculée par l'expert E... faisait apparaître une différence considérable entre le chiffre de l'activité "limonade" avancé par l'expert-comptable de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE soit la somme de 8.964.872,50 francs, et, le chiffre établi par cet expert, soit la somme de 4.950.000 francs, les bailleurs, les époux X..., y voyant une grave tentative de fraude de la société locataire, ont notifié, par acte de Maître PERALDI, huissier de justice en date du 19 juin 1995, leur décision de rétracter l'offre d'indemnité d'éviction qu'ils

avaient faite le 5 mars 1990 "en raison de la faute délictuelle grave commise en cours de procédure". Le collègue expertal a, ensuite, déposé son rapport le 18 mars 1996 sans prendre position sur la décision de rétractation de l'indemnité d'éviction des époux X... qui relève de l'appréciation des juges du fond et a estimé à la somme de 25.700.000 Frs le montant de l'indemnité d'éviction de la société locataire au cas où cette dernière serait en droit d'y prétendre, cette estimation étant calculée sur la moyenne des chiffres d'affaires des années 1992, 1993 et 1994.

Par suite du dépôt de ce rapport, la société locataire a déposé devant le tribunal des conclusions tendant à l'allocation d'une indemnité d'éviction de 36.000.000 Frs sans verser aux débats le bilan et compte d'exploitation de l'année 1995.

Par jugement en date du 7 octobre 1997, le Tribunal de grande instance de PARIS a constaté que la ventilation du chiffre d'affaires entre les différentes branches d'activité LIMONADE, BRASSERIE et RESTAURANT "ne correspondaient à aucune réalité comptable et que les informations, volontairement fausses, données par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE ont effectivement trompé le collègue d'experts".

Les premiers juges en ont déduit que les époux X... avaient valablement notifié leur rétractation d'offre d'indemnité d'éviction le 19 juin 1995, et ont ordonné l'expulsion de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, celle-ci étant devenue occupante sans droit ni titre des locaux dont il s'agit.

C'est la première décision attaquée par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE.

Le Tribunal de grande instance de PARIS a, par ailleurs, ordonné la réouverture des débats et révoqué l'ordonnance de clôture pour voir les parties conclure sur la nature juridique des indemnités d'occupation et des conséquences juridiques y attachées.

A la suite de la réouverture des débats, le tribunal par un nouveau jugement du 16 mars 1999, a déclaré les époux X... irrecevables en leur action en fixation de l'indemnité d'occupation due dans les termes de l'article 20 du Décret du 30 septembre 1953, comme introduite hors délai et a sursis à statuer sur la demande d'indemnité d'occupation due à compter du 20 juin 1995, dans l'attente de la décision à intervenir de la Cour d'Appel de PARIS sur l'appel du jugement du 7 octobre 1997.

Les époux X... ont interjeté appel de cette seconde décision dont ils sollicitent la réformation et les deux affaires ont été jointes devant la Cour.

La société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, appelante, demande à la Cour de :

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel, Y faisant droit, - infirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris,
- dire, pour les motifs exposés ci-dessus, les époux X... irrecevables, en tous cas mal fondés en leur rétractation d'offre d'indemnité d'éviction,

- fixer l'indemnité d'éviction à la somme de 34.124.500 francs et condamner les époux X... au paiement de ladite somme,
- dire que les indemnités de licenciement du personnel seront payées sur justificatifs,
- confirmer purement et simplement le jugement du 16 mars 1999 en ce qu'il a dit les époux X... irrecevables comme prescrits en leur action en paiement d'une indemnité d'occupation,
- pour le cas où par impossible la Cour ne déclarerait pas prescrite l'action en fixation de l'indemnité d'occupation au sens de l'article 20, dire que l'abattement pour précarité devra être fixé à 30%,
- pour le cas où par impossible la Cour confirmerait le jugement du 7 octobre 1997, dire que l'indemnité d'occupation due à compter du 20 juin 1995 sera fixée sur la base de la somme de 524.885 francs par an valeur 5 octobre 1990 avec un abattement de 8% par an à compter de l'année 1992 jusqu'à la fin de l'année 1998,
- plus généralement débouter les époux X... de l'ensemble de leurs prétentions telles qu'elles sont formulées dans leurs écritures du 24 novembre 1999,
- condamner les époux X... au paiement de la somme de 100.000 francs par application de l'article 700 du N.C.P.C.,
- condamner les époux X... aux dépens tant de première instance que d'appel qui pourront être recouvrés directement en ce qui la concerne par la SCP TEYTAUD, par application des dispositions de l'article 699 du N.C.P.C.

Monsieur et Madame Y... X..., intimés, prient la Cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement du tribunal de grande instance de PARIS rendu le 7 octobre 1997 et débouter, en conséquence, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE de son appel, En conséquence :
- dire et juger que les époux X... ont valablement notifié la rétractation de leur offre d'indemnité d'éviction à la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE le 19 juin 1995,
- dire et juger qu'en conséquence, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE est devenue occupante sans droit ni titre des locaux sis à PARIS 7ème, 2 Place de l'Ecole Militaire,
- ordonner son expulsion desdits locaux, au besoin avec l'assistance de la Force Publique et l'aide d'un serrurier,
- ordonner la séquestration des biens et objets garnissant les locaux dans tel garde-meubles qu'il plaira aux bailleurs, aux frais, risques et périls exclusifs de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, Subsidiairement et pour le cas où par impossible, la Cour estimerait devoir faire droit, ne serait-ce que partiellement, à la demande d'indemnité d'éviction de la société locataire :
- dire et juger en cette hypothèse que le montant de ladite indemnité

ne saurait excéder la somme de 9.809.280 Frs, En recevant les époux X... en leur appel, réformer le jugement entrepris le 16 mars 1999 par le tribunal de grande instance de PARIS,

- dire non prescrite l'action en paiement des indemnités d'occupation dues par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE depuis le 1er août 1985, et les fixer aux sommes annuelles suivantes :

- 463.680 Frs

à compter du 1er août 1985.

- 517.698 Frs

à compter du 5 mars 1990.

- 524.885 Frs

à compter du 5 octobre 1990.

- 583.206 Frs

à compter du 20 juin 1995.

- condamner la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE au paiement de la somme de 50.000 Frs au titre des dispositions de l'article 700 du N.C.P.C. ainsi qu'aux entiers dépens avec distraction au profit de Me HUYGUE. CECI ETANT EXPOSE, LA COUR I - Sur le caractère admissible de la rétractation de l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction :

Considérant que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE soutient

d'abord que la rétractation de l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction fondée sur un motif grave et légitime d'origine extra-contractuelle est inopérante ;

Que l'appelante fait valoir à l'appui de ce moyen que si, selon une certaine jurisprudence, le motif grave et légitime susceptible de justifier un refus de renouvellement sans indemnité d'éviction peut être constitué par des manquements extra-contractuels, c'est à la condition que ceux-ci se rattachent par un lien suffisant à l'exécution du bail en cours dont ils rendent intolérable la poursuite ; que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque à la date de l'exercice de leur droit d'option avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, les époux X... avaient définitivement renoncé à toute poursuite des relations contractuelles ; que, toujours selon l'appelant, le droit au maintien dans les lieux de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 s'opère certes aux clauses et conditions du bail expiré mais sans qu'il puisse être invoqué d'autres "obligations extra-contractuelles" dès lors qu'aucune poursuite des relations contractuelles ne peut être envisagée en raison du caractère irréversible du droit d'option, lequel selon celle-ci, est posé par l'article 16 du décret du 30 septembre 1953 qui dispose que "le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 8, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur" ; que selon l'appelant, ce texte ne

prévoit que la possibilité du refus de renouvellement et nullement celle du refus de paiement d'une indemnité d'éviction après l'avoir offerte ;

Mais considérant que l'article 16 précité ne pose nullement le principe de l'intangibilité de l'offre de payer l'indemnité d'éviction dès lors qu'il ne serait pas justifié par le bailleur d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur né antérieurement à l'offre de renouvellement elle-même ; qu'en effet, ce texte n'interdit nullement au bailleur de se prévaloir d'un motif grave et légitime survenu postérieurement à son offre de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction ;

Considérant qu'il s'ensuit qu'en l'espèce, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE se maintenant dans les lieux litigieux en application de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 aux clauses et conditions du bail expiré, les bailleurs peuvent se prévaloir à son encontre des infractions commises après l'expiration du bail ;

Mais considérant que l'infraction invoquée par les bailleurs est de nature délictuelle, puisqu'il est fait grief à la société locataire d'avoir sciemment produit deux documents qu'elle savait entachés d'une très grave inexactitude aux fins de bénéficier d'une augmentation indue du montant de l'indemnité d'éviction, - la commission de cette infraction n'étant pas très sérieusement discutée par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE ; que cette fraude, si elle n'avait pas été découverte à temps, aurait donc entraîné une aggravation de la charge pesant sur les bailleurs quant au paiement de l'indemnité d'éviction ; qu'elle avait pour effet de fausser un des mécanismes essentiels prévus par le décret du 30 septembre 1953 à savoir, l'allocation au locataire évincé d'une juste indemnité d'éviction ; que dès lors, les bailleurs pouvaient estimer à juste

titre avoir ainsi un motif grave et légitime de rétracter l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction qu'ils avaient faite, et ce, même si la Cour estimera plus loin que cette rétractation ne peut produire que des effets partiels quant au paiement de l'indemnité d'éviction ; Considérant que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, soutient qu'à supposer admissible la rétractation, en son principe, - ainsi que la Cour vient de le décider -, il appartenait aux époux X... préalablement à cette rétractation de délivrer une mise en demeure dans les termes de l'article 9 du décret du 30 septembre 1953 au motif qu' "en l'espèce eu égard à la nature des faits invoqués à l'encontre de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, il n'existait aucun caractère irréversible" ;

Mais considérant qu'il suffit de rappeler les éléments constitutifs de la faute délictuelle commise par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE pour voir le manque total de sérieux de cet argument ; qu'il est d'usage constant que les experts chargés d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction d'un brasserie partent des éléments de comptabilité indiquant le chiffre d'affaires annuel pour l'activité "limonade" et celui identique pour l'activité "brasserie" ; qu'ils ne vérifient pas eux-mêmes le bien-fondé de cette ventilation puisque le locataire est toujours réputé avoir transmis des éléments comptables fiables ;

que la communication aux experts de deux éléments comptables, l'un du 29 novembre 1991 faisant état d'une recette "limonade" de 8.964.872,50 francs, l'autre du 5 mars 1992, faisant état d'une surestimation grossièrement inexacte du pourcentage de ladite recette "limonade" au détriment de celui de l'activité "brasserie" était préméditée et ce de manière d'autant

plus patente que l'expert E... a relevé le caractère extrêmement pertinent des documents journaliers fournis par le système informatique de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE ; qu'en effet, tout professionnel de cette branche "bar-brasserie" sait que le coefficient appliqué à cette recette "limonade" est affecté par les experts d'un multiplicateur beaucoup plus important que l'activité "brasserie" ; qu'il a fallu la désignation d'un expert en référé, Monsieur E..., pour que les comptes de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE soient examinés ; qu'à la suite de cette expertise, il est apparu que la recette "limonade" ne représentait que 34% du chiffre d'affaires "bar-brasserie", la recette "brasserie" 57,42%, outre 8,55% représentant une catégorie intermédiaire (salades, omelettes etc...) ; que la conséquence de cette expertise est que le chiffre de l'activité "limonade", admis par le collège d'experts, a été de 4.950.000 francs TTC ;

Qu'il ressort de ce rappel du mécanisme de l'acte délictuel commis par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE qu'il ne pouvait y avoir lieu à notification d'une mise en demeure d'avoir à y mettre fin, sa découverte co'ncidant avec la cessation involontaire de ses effets de la part de cette société ; II - Sur les limites de cette rétractation et ses effets :

Considérant que cette rétractation de l'offre de paiement de l'indemnité d'éviction justifiée ainsi qu'il vient d'être dit, emporte une première conséquence, à savoir que du jour de sa notification, le 19 juin 1995, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE est devenue occupante des lieux loués sans droit ni titre ;

Considérant qu'il convient en second lieu de discuter l'étendue des conséquences pécuniaires de cette rétractation et partant, de dire si celle-ci doit priver totalement ou non la société locataire de son droit à indemnité d'éviction ;

Considérant qu'il faut rappeler que l'indemnité d'éviction est destinée à réparer le préjudice né de la perte de la valeur marchande du fonds de commerce concerné, et, doit être calculée selon les usages professionnels ;

Considérant qu'en tentant de détourner insidieusement à son profit l'économie desdits usages professionnels, et ce, de la manière sus-décrite, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE a très logiquement perdu le droit d'en invoquer les résultats, du moins dans leur plénitude ; qu'en effet, cette société a gravement manqué à la loyauté envers les bailleurs en profitant de la foi qui s'attache aux chiffres des recettes qu'elle communiquait au collège expertal qui selon l'usage tient toujours ceux-ci pour exacts, - ledit usage étant d'ailleurs parfaitement conforme à l'esprit général des textes en matière de preuve commerciale comme le montre, par exemple, l'article 17 du Code de Commerce ;

Considérant que l'impossibilité morale pour la société locataire de pouvoir invoquer les résultats des calculs de la valeur marchande selon les usages professionnels, - impossibilité qui découle nécessairement de la fraude commise -, prendra la forme de la déchéance du droit à indemnité d'éviction ;

Considérant que toutefois, celle-ci ne sera pas totale ; qu'en effet, il faut constater qu'une partie des chiffres communiqués au collègue

expertal était exacte : - celui du montant des recettes du restaurant exploité au 1er étage, - celui qui résulte de l'addition de la recette "limonade" et de la recette "brasserie" car seuls les chiffres de chacune de ces catégories ayant été insidieusement modifiés ;

Que la déchéance totale ne pourrait que sanctionner des agissements frauduleux de la part de la société locataire ayant eu pour fin de fausser toutes les données, et, partant, le montant total de l'indemnité d'éviction qui en serait la conséquence et qui ne reposerait plus sur aucune réalité comptable ;

Que cependant la gravité de la fraude ne saurait entraîner une déchéance en proportion arithmétique de ses conséquences chiffrées prévisibles pour leur auteur, mais en considération de l'ébranlement qu'elle porte à tout un processus qui repose sur la loyauté du locataire que les bailleurs étaient en droit d'attendre de sa part ; Qu'au vu de cette considération, la Cour dira que la déchéance du droit à indemnité d'éviction ne portera que sur un tiers du montant de cette dernière résultant des usages commerciaux reposant cette fois-ci sur des chiffres loyaux ;

Considérant que la Cour désignera Monsieur D..., Monsieur C... et Monsieur F... aux fins de réactualiser l'estimation faite par le précédent collègue expertal qui a déposé son rapport le 18 mars 1996, soit il y a quatre ans ; que pour éviter toute nouvelle difficulté, ils devront reprendre les pourcentages des recettes retenus par celui-ci, y compris quant à l'affectation des 8,55 % de recettes

"inclassables" selon l'expert E... ; que les experts devront aussi s'attacher, dans l'esprit des usages professionnels actuels, à vérifier que l'Excédent brut d'exploitation (E.B.E.), des trois dernières années dont les résultats comptables sont connus, est cohérent avec les résultats que donne la méthode de calcul à partir des recettes "limonade" et "brasserie" ; qu'ils préciseront s'il y a toujours lieu d'affecter la recette "restaurant" du premier étage du coefficient 0,80, et, seront libres de modifier les autres coefficients applicables aux autres recettes s'ils l'estiment utile ; III - Sur l'indemnité d'occupation (appel du jugement du T.G.I. de PARIS du 16 mars 1999) :

a) Sur celle due pour la période du 1er août 1985 au 19 juin 1995 :

Considérant que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE demande la confirmation du jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS du 16 mars 1999 qui a déclaré les époux X... irrecevables en leur action en fixation de l'indemnité d'occupation due dans les termes de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 en tant qu'introduite hors délai en vertu des dispositions de l'article 33 dudit décret ;

Que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE fait valoir que la demande en fixation d'une indemnité d'occupation de l'article 20 se prescrit par deux ans en application des dispositions de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 ; que les bailleurs ont exercé leur droit d'option et offert le paiement d'une indemnité d'éviction par acte du 5 mars 1990 ; que ceux-ci ont par acte du 6 novembre 1990 elle-même, société locataire, devant le juge des référés aux fins de désignation d'un expert avec mission notamment de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'occupation ; que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE soutient que, si selon l'article 2244 du Code

civil, une citation en référé interrompt la prescription, c'est à condition qu'elle contienne une demande qui soit de nature interruptive, ce qui n'est pas le cas d'une assignation aux seules fins de désignation d'expert ; qu'en tout état de cause, selon la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE, si l'effet interruptif dure aussi longtemps que l'instance elle-même, le prononcé de l'ordonnance de référé met fin à l'instance ; qu'en l'espèce, la prescription a repris son cours dès la fin de l'instance, au jour du prononcé de l'ordonnance organisant l'expertise, soit le 15 novembre 1990 ; que les époux X... ayant sollicité le paiement de l'indemnité d'éviction par voie de conclusions du 24 octobre 1996, ceux-ci sont hors délai pour demander le paiement d'une indemnité d'occupation, puisqu'ils auraient dû le faire au plus tard le 15 novembre 1992 ; que même à admettre qu'en vertu de l'article 528-1 du Nouveau Code de Procédure Civile, - lequel dispose que "si le jugement n'a pas été notifié dans le délai de deux ans de son prononcé, la partie qui a comparu n'est plus recevable à exercer un recours à titre principal après l'expiration dudit délai" -, un délai de deux ans aurait recommencer à courir du 16 novembre 1992, date à laquelle l'ordonnance de référé du 15 novembre 1990 n'était plus susceptible de recours, il faut constater que l'action en fixation de l'indemnité d'occupation serait prescrite depuis le 16 novembre 1994 ;

Qu'en définitive, selon cette partie, la Cour ne peut que confirmer le jugement du 16 mars 1999 ;

Mais considérant que le point de départ du délai de prescription de l'action en demande de fixation de l'indemnité d'occupation de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 est en l'espèce le 5 mars 1990, date de notification de l'exercice du droit d'option ouvert par

l'article 31 du décret du 30 septembre 1953 aux bailleurs ;

Qu'il est constant que par acte du 6 novembre 1990, les époux X..., bailleurs, ont assigné la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE devant le juge des référés du Tribunal de grande instance de PARIS, lequel a désigné le collège expertal le 15es époux X..., bailleurs, ont assigné la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE devant le juge des référés du Tribunal de grande instance de PARIS, lequel a désigné le collège expertal le 15 novembre 1990, avec mission notamment de donner son avis sur le montant de l'indemnité "due par les locataires pour l'occupation des lieux, objet du bail du 1er août 1985 jusqu'à libération effective" ;

Qu'à tort, la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE soutient qu'en cas d'assignation en référé, le

délai pour agir n'est suspendu que pendant la durée de l'instance à laquelle a mis fin l'ordonnance nommant un expert ; qu'en effet, ce principe jurisprudentiel ne joue que dans le cas d'une instance introduite sur le fondement de l'article 145 du Nouveau Code de Procédure Civile qui prévoit la possibilité d'ordonner une expertise in futurum, laquelle ne peut interrompre un litige peut être éventuel mais en tout cas non né ; que tel n'est pas le cas en l'espèce ; qu'en conséquence, l'effet interruptif de la prescription s'est prolongé jusqu'au jour du dépôt du rapport d'expertise le 18 mars 1996 ;

Que les époux X..., ayant assigné la société locataire en fixation de l'indemnité d'occupation en même temps qu'en fixation de l'indemnité d'éviction, par conclusions du 24 octobre 1996 ne peuvent voir opposer à leur action la prescription de deux ans de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 puisqu'ils ont agi six mois environ

après le point de départ du nouveau délai ;

Que quant au fait que l'instance en référé ne tendait qu'à voir donner mission aux experts de donner leur avis sur le montant de l'indemnité d'occupation, mais non à la condamnation de la société locataire à en payer le montant qui sera fixé de sorte qu'elle ne serait pas interruptive de prescription, il s'agit là d'un argument dénué de pertinence car l'action préparatoire à la fixation ne tend qu'à permettre celle-ci d'obtenir condamnation de la société locataire à payer le montant de l'indemnité d'occupation ainsi fixée ;

Que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE verra donc sa fin de non-recevoir tirée de la prescription rejetée ;

Qu'en conséquence, par suite de l'exercice du droit d'option avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, le locataire doit depuis la date d'effet de la demande en renouvellement, le 1er août 1985, une indemnité d'occupation dans les termes de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953 ;

Considérant que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE demande qu'en ce cas, un abattement de 30% soit fait sur le montant de l'indemnité d'occupation "à raison d'une précarité exceptionnelle résultant de la durée particulièrement longue de cette procédure" ;

Mais considérant que la Cour fera siennes les estimations du collège expertal qui a retenu un prix du mètre carré raisonnable avec un abattement de 10% sur la valeur locative pour précarité ;

Que "la durée exceptionnellement longue de la procédure" est due au fait qu'il a fallu un an à l'expert E... pour recalculer 10000 notes de consommation, travail qui a été rendu nécessaire par suite de la fraude de la société locataire elle-même ;

Qu'en conséquence, la Cour fixera l'indemnité d'occupation due par la société locataire pour la période du 1er août 1985 au 20 juin 1995 aux sommes annuelles suivantes : - 463.680 francs à compter du 1er août 1985, - 517.698 francs à compter du 5 mars 1990, - 524.885 francs à compter du 5 octobre 1990 ;

Qu'en vain, la société locataire demande qu'un abattement de 8% par an à compter de l'année 1992 soit

appliqué et ce, "pour tenir compte, pendant cette période, de la chute tout à fait considérable des valeurs locatives"; qu'en effet, les experts ont proposé de fixer au chiffre de 524.885 francs par an à compter du 5 octobre 1990 jusqu'en 1995 sans l'augmenter, de telle sorte qu'en maintenant ce chiffre pour les années suivantes, ils ont tenu compte des effets de la crise qui a arrêté toute augmentation de la valeur locative jusqu'en 1995 ; que s'agissant d'un fonds situé dans un emplacement de grande qualité, sa valeur locative est restée stable et n'a pas baissé comme les commerces de brasserie moins bien situés ;

b) Sur celle due depuis le 20 juin 1995 :

Considérant que la Cour estimant la rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction valable en son principe même si elle est limitée en ses effets pécuniaires, il s'ensuit que la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE est occupante sans droit ni titre depuis le 19 juin 1995, date de notification de cette rétractation ; que celle-ci est donc redevable envers les bailleurs d'une indemnité

d'occupation de droit commun régie par les dispositions de l'article 1382 du Code civil ; que la prescription biennale de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 est inopérante en l'espèce puisque cette indemnité n'est pas due en application d'une disposition de ce décret ;

Considérant que la Cour fera sienne l'estimation du collège expertal qui a proposé à la somme annuelle de 583.206 francs en principal puisqu'il n'y a pas lieu à abattement pour précarité, s'agissant d'une indemnité à caractère indemnitaire ; * * *

Considérant qu'il sera statuer sur les demandes relatives à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile par l'arrêt à intervenir ;

Considérant qu'il en sera de même des dépens ; PAR CES MOTIFS I - Statuant sur l'appel du jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS du 7 octobre 1997 :

Confirme cette décision en ce qu'elle a posé le principe de la déchéance du droit à indemnité d'éviction de la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE à raison de la fraude qu'elle a commise en cours d'expertise,

La réforme quant aux effets pécuniaires de cette déchéance :

Dit que celle-ci emportera diminution du tiers du droit à indemnité d'éviction, AVANT DIRE DROIT sur le montant de l'indemnité d'éviction avant application de la déchéance partielle :

Désigne les trois experts suivants : - Monsieur Jean-Jacques D..., 27

rue Michel le Comte à PARIS (75003) - Monsieur Bernard C..., 4 Chaussée de la Muette à PARIS (75016) - Monsieur Jacques F..., 6 rue Galilée à PARIS (75782) aux fins de les voir :

- réactualiser l'estimation faite par le précédent collège expertal qui a déposé son rapport le 18 mars 1996, étant précisé qu'ils devront s'en tenir aux pourcentages des recettes retenus par celui-ci, y compris en sa proposition d'appréciation au prorata de celles-ci des 8,55% de recette "inclassables" selon l'expert E..., et

ce, en s'attachant aussi, dans l'esprit des usages professionnels actuels, à vérifier que l'Excédent brut d'exploitation (E.B.E.) des trois dernières années dont les résultats comptables sont connus, est en cohérence avec les résultats que donne la méthode de calcul à partir des recettes "limonade" et "brasserie",

- préciser s'il y a toujours lieu d'affecter la recette "restaurant du premier étage" du coefficient de 0,80,

- proposer toute modification des autres coefficients applicables aux autres recettes s'ils l'estiment utile,

Fixe la provision à valoir sur la rémunération de chacun des trois experts à la somme de 10.000 francs qui sera consignée au greffe de la Cour par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE dans un délai de deux mois à compter du prononcé de l'arrêt faute de quoi la désignation de l'expert deviendra caduque,

Dit que cette somme sera versée au Régisseur d'avances et de recettes de la Cour d'Appel de Paris, 34, rue des Orfèvres (75055) Paris Louvre SOCIÉTÉ PROPRIÉTAIRE,

Désigne Mme G..., le conseiller de la mise en état pour contrôler les opérations d'expertise,

Dit que les experts devront adresser tous leurs courriers au service du contrôle des expertises,

Dit que les experts devront déposer leur rapport dans les cinq mois de leur saisine en double exemplaire à la Cour,

Dit que l'expert devra remettre à chaque partie un exemplaire de son rapport,

II - Statuant sur l'appel du jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS du 16 mars 1999 :

L'infirmant en ce qu'il a déclaré les époux X... irrecevables en leur action en fixation de l'indemnité d'occupation due en application de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953, et, statuant à nouveau,

Déclare non fondée la fin de non recevoir tirée de la prescription prévue par l'article 33 dudit décret soulevée par la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE,

En conséquence :

Condamne cette société à verser aux époux X... les sommes suivantes par an en application de l'article 20 du décret du 30 septembre 1953: - 463.680 francs à compter du 1er août 1985,

- 517.698 francs à compter du 5 mars 1990,

- 524.885 francs à compter du 5 octobre 1990, et ce, jusqu'au 20 juin 1995,

Condamne encore la société LA TERRASSE DE L'ECOLE MILITAIRE à verser aux époux X... la somme de 583.206 francs par an à compter du 20 juin 1995 jusqu'à son départ des lieux,

Dit qu'il sera statué sur les demandes fondées sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et sur le sort des dépens par l'arrêt à intervenir en ouverture du rapport d'expertise, Le Greffier

Le Président

RÉFÉRENCE

JURI, 16 février 2000. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935769> (consulté le 20 juin 2026).