

Indemnité d'éviction, usages et TVA

Mots-clés : Bail commercial – Refus de renouvellement – Indemnité d'éviction – Fonds de commerce – Valeur marchande – Méthode du chiffre d'affaires – TVA

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-14

Référence : Cass. 3^e civ., 5 févr. 2014, n° 13-10.174, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Andrich, cons. rapp. ; M. Petit, av. gén.

Repères : Lamy Droit immobilier 2013, n° 6010 ; Lamy Droit commercial 2013, n° 1419

RL>1766 Le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur en cas de refus de renouvellement du bail ne peut d'emblée exclure la TVA, sans qu'il ait été préalablement vérifié si les usages professionnels étaient de nature à justifier une telle exclusion.

Analyse : L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, revient sur les conditions de fixation de l'indemnité d'éviction et les limites du pouvoir d'appréciation des juges du fond.

En l'espèce, la bailleuse poursuivait l'éviction de sa locataire, qui exploitait une activité de prêt-à-porter au sein d'un centre commercial. Après expertise, les juges de première instance et la cour d'appel de Bastia avaient retenu un chiffre d'affaires hors taxes pour fixer l'indemnité d'éviction, aux motifs, pour la Cour, que cette indemnité s'inscrit dans la réparation d'un préjudice et non dans une transaction imposable.

Dans son pourvoi, le preneur reprochait à la cour d'appel, sur le fondement de l'article L. 145-14 du Code de commerce, de n'avoir pas recherché si l'usage de la profession n'impliquait pas d'inclure la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) dans le chiffre d'affaires.

La Cour de cassation suit le raisonnement du preneur et censure l'arrêt d'appel, faute, pour les juges du second degré, d'avoir recherché « les modalités d'évaluation des fonds de commerce en vue d'une transaction en usage dans la profession ».

Une des particularités du droit français, et spécialement du droit des baux commerciaux, réside dans la protection de la propriété commerciale dont bénéficie le preneur. Cette protection se concrétise par l'octroi, à certaines conditions, d'une indemnité d'éviction visant, selon l'article L. 145-14 du Code de commerce, à réparer le préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Si aucun mode de calcul de cette indemnité n'est prévu par ce texte, ce dernier précise en revanche ce qui

la compose. Cette indemnité comprend, « notamment », la valeur marchande du fonds de commerce, « déterminée suivant les usages de la profession », augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, « sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

C'est dans l'hypothèse où l'éviction entraîne la perte du fonds qu'il faut déterminer sa valeur à partir, notamment, des usages professionnels.

L'une des méthodes les plus couramment utilisées – mais que l'on confronte souvent avec celle dite de la rentabilité – consiste à retenir une moyenne des trois derniers chiffres d'affaires, affectée, ensuite, d'un coefficient déterminé selon la branche d'activité considérée.

La question posée par l'arrêt commenté est de savoir si la TVA doit ou non être prise en compte dans ce calcul.

La cour d'appel justifiait son refus de tenir compte de la TVA par référence à la notion de préjudice l'amenant à estimer que l'indemnité d'éviction fixée judiciairement ne peut être assimilée à une transaction imposable.

Cette exclusion de principe de la TVA est logiquement censurée par la Cour de cassation, qui s'attache à la lettre de l'article L. 145-14 du Code de commerce, lequel ne contient aucune précision sur la TVA, mais renvoie aux usages professionnels.

La Haute juridiction avait déjà statué dans le même sens, considérant, notamment, que le juge du fond doit rechercher si l'usage de la profession n'était pas d'inclure la TVA⁽¹⁾. Pourtant, une hésitation était permise à la lecture d'un arrêt du 17 décembre 2003⁽²⁾. Reprenant à son compte la motivation de l'arrêt d'appel, la Cour de cassation avait relevé que « si la référence aux usages de la profession exercée par le preneur faisait apparaître que le chiffre d'affaires toutes taxes comprises était retenu pour les transactions amiables car l'indemnité n'était pas exonérée de l'imposition, tel n'était pas le cas lorsque l'indemnité représentait la stricte réparation d'un préjudice ». Partant, elle avait approuvé la cour d'appel de

(1) Cass. 3^e civ., 15 juin 1994, n° 92-14.172, Bull. civ. III, n° 122, AJDI 1994, p. 641, note Derruppé J.

(2) Cass. 3^e civ., 17 déc. 2003, n° 02-12.236, Bull. civ. III, n° 237, AJDI 2004, p. 376, obs. Dumont M.-P., D. 2004, p. 213, obs. Rouquet Y., Loyers et copr. 2004, comm. n° 34, obs. Brault Ph.-H., Administrer 2004, n° 364, p. 29, obs. Boccara B. et Lipman W. Boccara D.

Toulouse d'avoir déduit la TVA du chiffre d'affaires, et ce contrairement aux usages de la profession.

Cet arrêt est toutefois resté isolé, de sorte qu'on doit approuver la solution dégagée par l'arrêt commenté, consistant à s'en tenir aux seuls usages professionnels. On regrettera néanmoins l'insécurité juridique créée par le recours à des usages qui, parfois, pour une même activité mais selon les époques, conduisent à la prise en compte de la TVA ou à son exclusion.

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Bruno Boccara Associés

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Vu l'article L. 145-14 du Code de commerce ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que l'indemnité, égale au préjudice causé par le non renouvellement du bail qui comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, est déterminée suivant les usages de la profession ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 24 octobre 2012) que la société Corin aux droits de laquelle se trouvent la société Corin Asset management et la société Mercia-lis, ont donné en location à M. Castelli pour l'exercice d'une activité de vente de prêt à porter, un local situé

dans un centre commercial, pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} avril 1997, que le 29 mai 2007 les sociétés bailleuses ont fait délivrer un congé à effet du 1^{er} décembre 2007 avec offre d'une indemnité d'éviction ;

Attendu que pour fixer à une certaine somme l'indemnité d'éviction due par les bailleuses, la cour d'appel retient que seul le montant hors taxe sur la valeur ajoutée du chiffre d'affaires doit être pris en considération, l'indemnité attribuée s'inscrivant dans la réparation d'un préjudice et non dans une transaction imposable ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le fait qu'une indemnité réparatrice ne soit pas soumise à une taxe sur la valeur ajoutée ne fait pas, en soi, obstacle à la prise en compte pour sa fixation, d'éléments comptables arrêtés toutes taxes comprises et que la détermination de la valeur marchande du fonds de commerce s'effectue selon les usages et modalités retenus dans la profession ou le secteur d'activité commerciale concernés, la cour d'appel, qui n'a pas cherché quelles étaient les modalités d'évaluation des fonds de commerce en vue d'une transaction en usage dans la profession, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : (...);

CASSE ET ANNULE (...).

CASS. 3^e CIV., 5 FÉVR. 2014, N° 13-10.174, P+B

Inapplicabilité du statut des baux commerciaux au crédit-bail immobilier

Mots-clés : Bail commercial – Statut – Champ d'application – Crédit-bail

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-1 (implicite)

Référence : CA Versailles, 16^e ch., 13 févr. 2014, n° RG : 12/07972, Lamyline

RL>1767 Dans les rapports entre crédit-bailleur et crédit-preneur, le statut des baux commerciaux ne s'applique pas. En effet, le crédit-bail immobilier n'est pas un bail portant sur un local, mais une opération complexe de financement.

En conséquence, ne peut être prise en considération, la jurisprudence statuant sur la répartition et la charge des impositions, taxes et contributions entre les parties à un bail commercial. Les contrats de crédit-bail prévoient le plus souvent que les impositions dues par le crédit-bailleur – dont la taxe foncière – sont remboursables par le preneur.

Stéphane BRENA

*Maître de conférences en droit privé,
Directeur de l'Institut de droit des affaires internationales de l'Université Paris I (Panthéon-Sorbonne)
à l'Université du Caire*