

Cour d'appel de Paris, Pôle 5 - chambre 3, 24 février 2021, n° 18/24441

Chronologie de l'affaire

TGI Créteil 14 septembre 2018	>	CA Paris Infirmité partielle 24 février 2021
----------------------------------	---	--

Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 24 févr. 2021, n° 18/24441

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 18/24441

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Créteil, 14 septembre 2018, N° 16/06230

Dispositif :Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président :Agnès THAUNAT, président

Avocat(s) :Jean-Philippe CONFINO, Olivier BERNABE

Cabinet(s) :BDL AVOCATS, CABINET CONFINO

Parties :EURL AUBONPAIN c/ SAS CARREFOUR PROXIMITE FRANCE TECO FRANCE

Texte intégral

Copies exécutoires	[...]
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	[...]
délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS	représentée par M ^e Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0753
COUR D'APPEL DE PARIS	INTIMÉE
Pôle 5 - Chambre 3	SAS CARREFOUR PROXIMITE FRANCE (venant aux droits de la société ERTECO FRANCE, anciennement dénommée DIA FRANCE) représentée par son président en exercice domicilié en cette qualité audit siège
ARRÊT DU 24 FEVRIER 2021	
(n° , 8 pages)	
Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/24441 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6YFT	immatriculée au RCS de CAEN sous le numéro 345 130 488
Décision déférée à la Cour : Jugement du 14 Septembre 2018 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG n° 16/06230	[...] [...]
APPELANTE	représentée par M ^e Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant
EURL AUBONPAIN prise en la personne de son liquidateur Madame Z A B C [...].	
immatriculée au RCS de COMPIEGNE sous le numéro 498 523 554	M ^e Jean-philippe CONFINO de la SELAS CABINET CONFINO, avocat au barreau de PARIS, toque : K0182

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 Septembre 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

— contradictoire

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte notarié du 7 juillet 1992, la société AUXIMURS a acquis de la SARL S.A.P.E.I.C. un terrain situé lieudit [...], [...] ares et [...], [...], ce bien faisait l'objet d'un bail commercial consenti le 6 février 1992 à la SNC EUROPA DISCOUNT par la SARL SAPEIC, sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire-condition réalisée-qui a été résilié par les parties le 7 juillet 1992, d'un commun accord et sans indemnité.

Par le même acte du 7 juillet 1992, la société AUXIMURS a consenti à une SCI LE POMMIER un contrat de crédit-bail pour une durée de 14 ans.

Par acte notarié du 7 juillet 1992, la SCI LE POMMIER, crédit-preneur et locataire principale, a sous-loué à la SNC EUROPA DISCOUNT pour une durée de 9 ans à compter du 21 juillet 1992 jusqu'au 20 juillet 2001, un bâtiment à usage commercial sis sur la commune de [...], à édifier par le locataire principal sur le terrain susvisé, et ce pour y exercer une activité de 'commerce d'alimentation générale et accessoirement de tous produits vendus ensemble ou séparément dans les magasins de type supermarché'.

Cette sous-location au profit de la SNC EUROPA DISCOUNT a été renouvelée, à effet du 1^{er} février 2002 et jusqu'au 31 janvier 2011.

Par acte du 14 décembre 1992, la société EUROPA DISCOUNT, sous-locataire de premier degré, a consenti un bail de sous-location de second degré au

profit de M. Y X, portant sur un 'local de 27,61m² environ tel qu'il figure en couleur rouge hachuré au plan qui demeure annexé', pour que celui-ci y exerce une activité de «boulangerie pâtisserie et viennoiserie', pour une durée de trois, six, neuf années à compter du 18 décembre 1992 pour la durée restant à courrir du sous-bail au 1^{er} degré sus-analysé soit jusqu'au 20 juillet 2001 » lesdits locaux dépendant de l'ensemble des locaux dont la société EUROPA DISCOUNT est locataire principale étant stipulé que 'les locaux

loués forment un tout indivisible et que la sous-location au second degré cessera le jour où le sous-bail au 1^{er} degré viendra lui-même à cesser pour quelque cause que ce soit, résiliation amiable ou forcée' ainsi que la libre cession, par le sous-locataire, de la sous-location à tout acquéreur éventuel de son fonds de commerce ou de son entreprise (page 8) .

La sous-location était consentie par la SNC EUROPA DISCOUNT à M. X, moyennant le paiement mensuellement et à terme échu, d'un loyer annuel de 34.992 francs HT et HC, minimum garanti pour un chiffre d'affaires hors taxes inférieur ou égal à 100.000 francs, le dit loyer étant porté à 6% hors taxes et hors charges du chiffre d'affaires compris entre 100.000 francs et 150.000 francs et à 8% hors taxes et hors charge pour un chiffre d'affaires hors taxes supérieur à 150.000 francs.

Par la suite, l'EURL NBP ayant pour gérant M. X est venue aux droits et obligations de ce dernier, devenant par conséquent sous-locataire du bien.

Par acte d'huissier de justice délivré le 12 juillet 2006, la société NBP a sollicité auprès de la SAS ED le renouvellement de son bail de sous-location, à compter du 12 juillet 2006, pour une durée de neuf ans en se prévalant du statut des baux commerciaux.

Aucune réponse n'a été apportée par la SAS ED à cette demande de renouvellement.

Par acte notarié du 5 juillet 2007, l'EURL AU BON PAIN a acquis de la société NBP le fonds (intitulé à l'acte «terminal de cuisson en boulangerie-pâtisserie - viennoiserie - glaces - confiserie - traiteur») incluant le droit au bail sur le local commercial de 'confiserie-traiteur" dont la désignation figurant au sous-bail était reprise, suivie de la mention suivante: 'étant ici précisé par le cédant que le local a été agrandi pour atteindre une superficie de 48m²', [...], [...] dans l'enceinte du supermarché alors exploité dans les lieux par la SAS ED. La SAS ED par courrier en date du 22 février 2007 annexé au contrat et ainsi retranscrit à l'acte a fait connaître au notaire 'le non-renouvellement actuel du bail principal et donc de son impossibilité à renouveler à ce jour le sous-bail commercial. Le cessionnaire (a) déclar(é) être parfaitement informé de cette situation et accept(é) de régulariser le présent acte sans avoir au préalable obtenu le renouvellement de ce sous-bail commercial. Le cessionnaire (a) reconn(u) avoir parfaite connaissance des risques encourus compte tenu de cette situation et notamment de la possibilité de non renouvellement du sous-bail commercial dans l'hypothèse où le bail principal ne serait pas renouvelé, ou d'une procédure de déplafonnement du loyer en cours '

Par acte d'huissier de justice en date du 25 juillet 2011, la SAS ED, en sa qualité de locataire, a donné congé à la SCI LE POMMIER à effet au 31 mars 2012.

Par acte d'huissier de justice du 29 septembre 2011, la SAS ED a notifié à l'EURL AU BON PAIN un congé avec refus de renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction, la date d'effet de ce congé étant fixée au 31 mars 2012 au motif notamment que par courrier en date du 22 février 2007, elle avait informé le notaire du non-renouvellement actuel du bail principal et donc de son impossibilité à renouveler le sous-bail.

La SARL AUBONPAIN a fait dresser le 24 janvier 2012, un constat d'huissier de justice dans les lieux objets du sous-bail. L'huissier constatant notamment relevé sur la vitrine du commerce à l'enseigne ED, diverses affichettes dont l'une rédigée ainsi qu'il suit : 'chers clients, Nous vous informons que la fermeture définitive de votre magasin est fixée au 21 janvier 2012 au soir (...) après la fermeture notre équipe aura le plaisir de vous retrouver au magasin DIA boulevard Carnot'.

Faisant valoir qu'elle se trouvait désormais dans l'impossibilité d'exercer son activité depuis cette date, et que sa situation lui ouvrait droit au paiement d'une indemnité d'éviction qu'elle était fondée à demander par voie judiciaire, l'EURL AU BON PAIN, par acte d'huissier de justice délivré le 8 février 2013, a assigné à cette fin la SAS ERTECO FRANCE devant le tribunal de grande instance

de Compiègne.

Le juge de la mise en état, saisi d'une exception d'incompétence au profit du tribunal de grande instance de Créteil par la société ERTECO FRANCE - qui s'appuyait, à cette fin, sur une clause attributive de compétence stipulée dans l'acte du 14 décembre 1992 - l'a déboutée de cette demande en considérant que cette clause était inopposable à l'EURL AU BON PAIN, tiers à l'acte.

La cour d'appel d'Amiens, par un arrêt du 9 juin 2016, a cependant considéré que ladite clause était opposable à l'EURL AU BON PAIN, laquelle en l'occurrence se prévalait du statut des baux commerciaux, de sorte qu'elle était tenue par les clauses et conditions du bail du 14 décembre 1992 dont elle était cessionnaire. La cour a donc infirmé l'ordonnance et a renvoyé l'examen de l'affaire devant le tribunal de grande instance de Créteil.

Par jugement en date du 14 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Créteil a :

— Déclaré l'EURL AU BON PAIN recevable et mal fondée en son action ;

— Débouté l'EURL AU BON PAIN de l'ensemble de ses demandes ;

— Condamné l'EURL AU BON PAIN aux entiers dépens, avec autorisation donnée à la SELAS CABINET CONFINO de recouvrer directement ceux dont elle aurait fait l'avance sans avoir reçu provision,

par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

— Dit n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

— Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement ;

— Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Par déclaration en date du 20 novembre 2018, l'EURL AUBONPAIN a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par RPVA le 16 septembre 2020, la société AUBONPAIN, appelante, demande à la Cour de :

Vu les dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce,

Vu la jurisprudence de la Cour de Cassation,

Vu le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction en date du 29 septembre 2011,

INFIRMER le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL en date du 14 septembre 2018

Statuant à nouveau

DECLARER la société AU BON PAIN recevable et bien fondée en son action,

CONSTATER le caractère authentique du bail commercial

CONSTATER l'absence d'inscription en faux du bail commercial établi par acte authentique

CONSTATER que les conditions pour bénéficier du statut des baux commerciaux sont remplies

CONSTATER le trouble commercial

CONSTATER que la SARL AUBONPAIN est bien fondée à solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction pour refus de renouvellement du bail commercial,

CONDAMNER la SAS CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE à payer à la requérante les sommes suivantes :

— 132.669,63 € TTC à titre d'indemnité principale d'éviction,

— Mémoire à titre des frais de déménagement et de réinstallation,

— Mémoire au titre des frais de emploi et droit de mutation,

— 28.509,75 € à titre d'indemnisation du trouble commercial,

— 24.000 € à titre de réparation de la perte d'exploitation subie.

DEBOUTER la SAS CARREFOUR PROXIMITÉ France de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions.

ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

CONDAMNER la SAS CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE à verser à la société requérante la somme de 5.000€ en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

CONDAMNER la SAS CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE aux entiers dépens, dont distraction directe sera en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RVPA le 16 septembre 2020, la SAS CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE venant aux droits de la société ERTECO FRANCE, anciennement dénommée DIA France, demande à la Cour de :

CONFIRMER le jugement du Tribunal de grande instance de Créteil du 14 septembre 2018 en toutes ses dispositions;

DECLARER la société AUBONPAIN, irrecevable et en tout cas mal fondée en son appel, et, en conséquence, l'en DEBOUTER;

CONDAMNER la société AUBONPAIN à payer à la société CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE, la somme de 8.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNER la société AUBONPAIN aux entiers dépens et autoriser la SELARL BDL AVOCATS, représentée par M^e Frédéric LALLEMENT, avocat au Barreau de Paris, à en poursuivre le recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 23 septembre 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

La société AUBONPAIN conclut à l'infirmité du jugement entrepris. Elle soutient tout d'abord que c'est à tort que les premiers juges ont décidé que le statut des baux commerciaux ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce au motif qu'elle n'était pas propriétaire d'un fonds de commerce, alors que c'est par un acte notarié en date du 5 juillet 2007, que la société NBP lui a cédé un fonds de

commerce de cuisson de produits de boulangerie, que dès lors pour contester le caractère de fonds de commerce établi par acte authentique, la société CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE aurait dû procéder par la procédure d'inscription de faux. Elle rappelle que depuis 1992 le caractère commercial du local a été continuellement reconnu et appliqué par les parties. Elle soutient qu'elle remplissait les conditions du statut des baux commerciaux, rappelle l'existence du droit direct du sous-locataire à l'encontre du bailleur principal, indique qu'elle bénéficiait d'un local stable et permanent, disposant d'une clientèle personnelle et jouissant d'une autonomie de gestion. Elle indique également que le bail dont s'agit avait volontairement été soumis au statut des baux commerciaux, que le droit au renouvellement ne pouvait de ce fait lui être dénié en raison d'un défaut d'immatriculation; qu'en toute hypothèse, elle

démontrait être immatriculée pour le fonds de commerce dont s'agit à la date de délivrance du congé.

La société CARREFOUR PROXIMITÉ FRANCE, venant aux droits de la société ERTECO FRANCE, anciennement dénommée DIA FRANCE, conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle fait valoir que la demande de l'EURL AUBONPAIN est dépourvue de fondement en son principe, celle-ci ne pouvant prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction car d'une part elle ne remplit pas les conditions statutaires du droit au renouvellement, comme n'étant pas immatriculée dans les lieux loués à la date d'effet du congé ou au moment de l'expiration du bail, n'exploitant pas dans un 'local' au sens de l'article L145-1 du code de commerce, n'ayant ni clientèle propre ni autonomie de gestion et n'étant de ce fait pas propriétaire d'un fonds de commerce et d'autre part étant titulaire d'un bail de sous-location portant sur une partie de locaux indivisibles, celui-ci a pris fin de plein droit, sans indemnité à l'expiration du bail principal. Elle récuse toute force probante aux mentions relatives à l'existence d'un fonds de commerce figurant dans les actes notariés dont se prévaut la société AUBONPAIN et dès lors de l'obligation qu'elle aurait eu d'introduire une action en inscription de faux. Elle conteste en outre toute soumission volontaire du bail de sous-location au statut des baux commerciaux. A titre surabondant, elle rappelle que même dans l'hypothèse où la société AUBONPAIN aurait rempli les conditions au statut, sa qualité de sous-locataire partiel de locaux indivisibles s'oppose à ce qu'elle puisse prétendre à une quelconque indemnité d'éviction en application de l'article L145-32 du code de commerce, le bail principal ayant pris fin et la sous-location partielle dont s'agit portant sur des locaux indivisibles. Elle rappelle que le droit direct au renouvellement allégué par la société AUBONPAIN n'est en toute hypothèse opposable qu'au bailleur propriétaire des locaux et non à la société CPF, locataire principal.

La cour relève tout d'abord que la société AUBONPAIN demande dans le dispositif de ses dernières conclusions de constater le caractère authentique du bail commercial et de constater l'absence d'inscription en faux du bail commercial établi par acte authentique. Outre le fait que ces mentions demandant à la cour de 'constater', ne sont pas des prétentions sur lesquelles la cour doit statuer mais s'apparentent à un résumé des moyens soulevés par cette partie, la cour remarque que l'acte en date du 14 décembre 2012, par lequel la société EUROPA DISCOUNT a consenti à M. Y X une sous-location n'est pas un acte authentique, mais un acte sous seing privé, si bien que la mention figurant au dispositif est sans objet. La société AUBONPAIN, semble faire allusion dans la partie discussion de ses conclusions au fait que le notaire a procédé par acte authentique à la vente du fonds de commerce exploité dans les lieux. Cependant, il convient de rappeler qu'en application de l'article 1319, ancien, du code civil, l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de l'existence matérielle des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions. Dès lors, le notaire n'ayant pas constaté par lui-même l'existence d'un fonds de commerce exploité dans les locaux litigieux, et

notamment s'il existait une réelle clientèle audit fonds, les mentions de l'acte qu'il a établi relatives au fonds de commerce, ne font pas foi jusqu'à inscription de faux et il ne peut être reproché à la société CARREFOUR PROXIMITE qui conteste la réalité dudit fonds de ne pas avoir introduit une action en inscription de faux. De même, il importe peu que les différents actes fassent mention d'un bail commercial, ces énonciations, ne peuvent suffire à établir la soumission dudit contrat au statut des baux commerciaux, si celle-ci est contestée.

Dans ces conditions, à supposer qu'un véritable fonds de commerce disposant d'une clientèle indépendante ait été exploité dans les lieux, ce que soutient la société AUBONPAIN qui établit ces faits par attestations de son vendeur, de différents clients et salariés, par l'attestation établie par son expert-comptable quant à l'existence d'une recette le 2 janvier de chaque année, correspondant selon elle au jour de fermeture du supermarché pour inventaire, du procès-verbal de constat qu'elle a fait dresser le 24 Janvier 2012, qui montre qu'elle disposait d'un accès indépendant, alors que le supermarché ED était fermé, cette société ne peut prétendre à une indemnité d'éviction que si elle était immatriculée à l'adresse des lieux loués, à la date du congé et à la date d'effet de celui-ci.

Il est reproché à l'EURL AUBONPAIN de n'être pas immatriculée, à l'adresse des lieux loués à la date d'effet du congé délivré par la locataire principale. Il ressort en effet de l'extrait Kbis du registre du commerce versé aux débats, que suivant mention en date du 20 mars 2012, la SARL à associé unique AUBONPAIN, immatriculée sous le n° 498523 554, depuis le 7 décembre 2007, a transféré son siège et son établissement principal dans le ressort du greffe, de Noyon 237 route de Chanzy centre commercial ED à RIBECOURT BRESLINCOURT, [...] à compter du 1^{er} mars 2012, pour y exploiter un commerce de même type pris en location-gérance du 1^{er} mars 2012 au 28 février 2014. Alors que ce défaut d'immatriculation à la date d'effet du congé est soulevé par la société CARREFOUR PROXIMITE, la société AUBONPAIN n'établit pas qu'elle avait conservé une immatriculation à l'adresse des lieux loués, alors, qu'à supposer qu'est exploité un fonds de commerce dans les lieux pris à bail, le défaut d'immatriculation pour ce local à la date d'effet du congé, prive d'indemnité d'éviction le preneur.

La soumission volontaire au statut des baux commerciaux rend sans effet le défaut d'immatriculation. Mais ainsi que le fait remarquer la société CARREFOUR PROXIMITE, la soumission volontaire au statut des baux commerciaux alléguée n'est pas établie. En effet, il ne suffit pas que le bail soit intitulé 'bail commercial', que sa durée soit de neuf ans, pour que cette soumission volontaire au statut existe. Au cas d'espèce, s'agissant de l'exploitation d'un commerce dans les lieux, il faut également que celle-ci résulte d'une stipulation expresse en ce sens par laquelle les parties affirment vouloir soumettre le bail audit statut quand bien même toutes les conditions d'application dudit statut ne seraient pas remplies. Or, le sous bail liant les parties ne contient aucune stipulation en ce sens.

Par ailleurs, ainsi que le fait remarquer la société CARREFOUR PROXIMITE le droit direct dont se

prévaut la société AUBONPAIN, n'existe que dans les relations entre le sous-locataire et le bailleur propriétaire et non entre le sous-locataire et le locataire principal, or les demandes sont en l'espèce formées à l'encontre du locataire principal et non du bailleur propriétaire des locaux.

Dans ces conditions, la société AUBONPAIN ne peut obtenir le paiement d'une indemnité d'éviction.

Bien que les conclusions de la société AUBONPAIN, manquent de clareté, en visant expressément et de manière séparée dans le dispositif de ses écritures 'le trouble commercial' et dans la partie discussion de celles-ci des arrêts de la Cour de cassation relatifs à la responsabilité du bailleur envers le preneur en raison du défaut d'entretien de parties communes dans un centre commercial ou de la désertification dudit centre, la société sous-locataire entend obtenir réparation des manquements de la société CARREFOUR PROXIMITE, dus à la fermeture du supermarché dès le 21 janvier 2012, alors que la date d'effet du congé était fixé au 31 janvier 2012, qui a entraîné, selon elle, un trouble commercial dont elle demande à être indemnisée par l'octroi d'une somme de 28.509,75 euros correspondant à trois mois de chiffres d'affaires et une perte d'exploitation qui doit être indemnisée selon elle par une somme de 24.000 euros, correspondant à trois mois d'EBE.

La cour relève qu'il résulte du constat qu'a fait dresser la société AUBONPAIN le 24 janvier 2012, que s'il était possible d'accéder à son commerce par une porte dédiée, le transfert du supermarché à compter du 21 janvier 2012 s'était traduit aux environs immédiats du bâtiment dans lequel est exploité le commerce de la société AUBONPAIN par un parking entièrement vide et par une surface commerciale à usage de supermarché vide, dans laquelle ne subsistaient que les gondoles de

présentation entièrement vides, rendant ainsi peu attractifs les lieux qu'elle avait pris à bail, situés à l'entrée du supermarché. En délaissant les lieux loués à titre principal par anticipation, la société CARREFOUR PROXIMITE a commis une faute dans l'exécution loyale du contrat. Cette faute a été à l'origine d'un dommage pour la société AUBONPAIN qui n'a plus pu bénéficier pendant la période considérée du caractère attractif de l'emplacement situé à l'intérieur dudit supermarché devenu désertique, entraînant une perte de chiffre d'affaires et une perte d'exploitation qui doivent être indemnisées.

Compte tenu des comptes de résultat versés aux débats, pour la période écoulée du 1^{er} avril 2008 au 31 mars 2009 (CA 138.261, euros), du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010 (CA 124.959 euros) et du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011 (CA 114.029 euros), soit un chiffre d'affaires annuel moyen de 125.749 euros la cour est en mesure de fixer à la somme de 3380,36 euros (125749euros/12 mois /31jours x10jours) arrondie à 3.400 euros l'indemnisation du trouble commercial pour la période écoulée entre le 21 janvier 2012 et le 31 janvier 2012 et à la somme arrondie de 200 euros l'indemnisation de la perte d'exploitation pour la même période sur la base d'un EBE moyen sur trois ans de 7066 euros

(7066/12/31x10) déterminé1 ainsi qu'il suit :année 2008 14.117 euros(8117 euros+6000 euros), année 2009 7811 euros (1811+6000) et année 2010 -729 euros (-6678+5949) .

La société AUBONPAIN n'établissant pas que son préjudice ait été supérieur à ces montants doit être déboutée du surplus de ses demandes.

Sur les demandes accessoires

Le jugement entrepris étant partiellement confirmé, il le sera également en ce qui concerne le sort des dépens de première instance et celui de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera accordé 3000 euros à la société AUBONPAIN au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et la société CARREFOUR PROXIMITE sera condamnée aux entiers dépens de l'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement

Confirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a débouté la société AUBONPAIN de l'intégralité de ses demandes indemnitaires;

L'infirmesur ce point;

statuant à nouveau et y ajoutant;

Dit que la société CARREFOUR PROXIMITE FRANCE a commis une faute en délaissant prématurément les locaux qu'elle occupait à titre de preneur principal le 21 janvier 2012, alors que la date d'effet du congé était le 31 janvier 2012;

Condamne la société CARREFOUR PROXIMITE FRANCE à verser à la société AUBONPAIN la somme de 3400 euros au titre du trouble commercial et la somme de 200 euros au titre de la perte d'exploitation pour la période écoulée du 21 janvier 2012 au 31 janvier 2012;

Déboute la société AUBONPAIN pour le surplus de ses demandes indemnitaires;

Condamne la société CARREFOUR PROXIMITE FRANCE à verser à la société AUBONPAIN la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société CARREFOUR PROXIMITE FRANCE aux entiers dépens avec distraction au bénéfice de l'avocat postulant en application de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE