Image not found or type unknown

Le locataire a le droit de rester dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction

publié le **06/10/2012**, vu **7232 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 5 septembre 2012, la Cour de cassation a jugé que lorsqu'un preneur à bail, locataire, est en droit d'obtenir une indemnité d'éviction, ce dernier a le droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré tant que le propriétaire bailleur ne lui aura pas versé cette indemnité (Cass. Civ. III, 5 septembre 2012, N° de pourvoi: 11-19200).

En cas de rupture d'un contrat de bail commercial à l'initiative du bailleur, le locataire est en droit d'obtenir une indemnisation qui se dénomme indemnité d'éviction.

L'action en fixation de l'indemnité d'éviction se prescrit par deux ans à compter de la date de signification du congé avec refus de renouvellement, que celui-ci soit donné avec ou sans offre d'indemnité d'éviction.

La prescription biennale peut être interrompue par une assignation en justice, même en référé, et par la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait.

En cas de congés donné par le bailleur, jusqu'à quelle date le locataire peut rester dans les lieux ?

Autrement dit, le locataire peut-il rester dans les lieux jusqu'au paiement complet de son indemnité par le bailleur ?

Le code de commerce apporte une réponse en son article L. 145-28 lequel dispose que :

> *« Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré ».*

En l'espèce, la société Le Boulingrin a pris à bail des locaux à usage de restaurant et en a sollicité le renouvellement auprès de la SCI bailleresse qui le lui a refusé en offrant une indemnité d'éviction.

Une expertise a été ordonnée en référé afin de déterminer le montant de l'indemnisation due par le bailleur au titre de son éviction puis les parties se sont mutuellement assignées : le locataire a sollicité le paiement d'une indemnité d'éviction tandis que le bailleur a demandé aux juges l'expulsion de son locataire avec fixation d'une indemnité d'occupation.

Les juges d'appel ont :

- déclaré irrecevable la demande de la société LE BOULINGRIN tendant à la fixation del'indemnité d'éviction ;

- ordonné son expulsion ;

- condamné celle-ci au paiement d'une indemnité au titre de son occupation sans droit ni titre depuis le 1er avril 2006.

Mais la cour de cassation a considéré qu'aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés