



Le paiement de l'indemnité d'éviction

Jurisprudence publié le **21/11/2022**, vu **2396 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La question se pose de savoir qui est tenu au paiement de l'indemnité d'éviction lorsque celui-ci intervient postérieurement à la vente de l'immeuble

Lorsqu'un bailleur décide de ne pas renouveler le bail commercial qu'il avait consenti, le principe est qu'il doit indemniser son locataire pour le préjudice subi du fait du refus de renouvellement conformément à l'[article L. 145-14 du Code de commerce](#).

La question se pose de savoir qui est tenu au paiement de l'indemnité d'éviction lorsque celui-ci intervient postérieurement à la vente de l'immeuble, alors même que le congé a été délivré par le vendeur antérieurement au transfert de propriété.

Les tribunaux mettaient à la charge du vendeur le paiement de l'indemnité d'éviction.

La Cour de cassation a précisé que la vente de l'immeuble loué ne déchargeait pas le vendeur de son obligation de payer l'indemnité d'éviction éventuellement due au locataire auquel il a refusé, avant la vente, le renouvellement du bail (Cass. 3^e civ., 25 avr. 1968, n^o 67-12.366).

Elle considérait que le vendeur, en sa qualité de bailleur au moment de la signification du congé, était tenu du paiement de l'indemnité d'éviction due au preneur.

La vente de l'immeuble ne décharge pas le vendeur de payer l'indemnité d'éviction qui peut être due au locataire auquel il a délivré, avant la vente, un congé avec refus de renouvellement. La dette d'indemnité d'éviction a en effet un caractère personnel qui empêche qu'elle soit transférée à l'acquéreur en même temps que la propriété du bien immobilier loué .

L'indemnité d'éviction constitue une dette personnelle à la charge du bailleur ayant refusé le renouvellement du bail, dont il n'est pas déchargé par la vente ultérieure de l'immeuble. L'indemnité d'éviction doit donc être mise à la charge de l'ancien bailleur, qui a délivré le congé ([CA Versailles, 12e ch., 26 mars 2013, n° 11/07167 : JurisData n° 2013-006544](#)).

La jurisprudence a évolué, par la suite.

Pendant longtemps, la jurisprudence avait admis que la vente de l'immeuble entraînait le transfert à la charge de l'acquéreur de l'obligation de payer l'indemnité d'éviction,

Les acquéreurs rechignaient peu à payer une indemnité d'éviction dès lors que cela leur permettait d'obtenir une libération du local .

Il y a eu plusieurs revirements de jurisprudence.

En cas de vente de l'immeuble postérieurement à la notification du refus de renouvellement par le bailleur, il est de jurisprudence constante que c'est l'auteur du refus qui est tenu au paiement de l'indemnité d'éviction, sans pour autant que les parties ne soient empêchées de convenir, à

l'occasion du transfert de propriété, de la prise en charge du coût de l'éviction par l'acquéreur de l'immeuble, dans des conditions de nature à conforter les droits du preneur évincé

Les parties au contrat de vente des lieux loués peuvent organiser entre elles la prise en charge par l'acquéreur de l'indemnité d'éviction.

La clause stipulée dans l'acte de vente d'un immeuble qui rappelle, d'une part, la délivrance par le vendeur d'un congé avec offre de renouvellement suivie d'une dénonciation de cette offre et, d'autre part, l'action intentée par le locataire pour obtenir une indemnité d'éviction et par laquelle l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle et prendre en charge le paiement de l'indemnité d'éviction déchargeant le vendeur de toutes les conséquences financières s'analyse en une délégation imparfaite de paiement .

La clause par laquelle « "l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de cette situation locative, pour avoir reçu dès avant ce jour la copie du bail, renouvellement et du congé et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit" » implique, en revanche, la prise en charge par l'acquéreur de l'indemnité d'éviction (Cass. 3^e civ., 7 janv. 2016, n^o 14-19.124, AJDI 2016, p. 205).

Il convient de préciser que cette clause n'est pas opposable au locataire qui devra donner son accord , au transfert de cette dette à l'acquéreur.

Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire dans l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction (C. com., art. L. 145-28) est opposable à l'acquéreur de l'immeuble, même non tenu au paiement de l'indemnité d'éviction .

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

