RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Entreprendre.Service-Public.fr
Le site officiel d'information administrative pour les entreprises

Bail commercial

Un locataire commerçant en attente d'une indemnité d'éviction peut rester dans les lieux

Publié le 13 juin 2024 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Il est possible pour le commerçant locataire de rester dans les locaux après la fin du bail et de bénéficier d'une indemnisation complète lorsqu'il n'a pas encore reçu son indemnité d'éviction. C'est ce que la Cour de cassation indique dans un arrêt rendu le 16 mai 2024.

Crédits: Kirsten Davis/peopleimages.com - stock.adobe.com

Une association propriétaire de locaux commerciaux a délivré un congé avec refus de renouvellement, avec offre d'indemnité d'éviction à son locataire. Ce dernier saisit le juge afin d'annuler ce congé et d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices.

La cour d'appel condamne l'association bailleresse mais limite l'indemnisation de la locataire aux préjudices subis avant la résiliation du bail. Elle considère que postérieurement à cette résiliation, la locataire ne pouvait demander prétendre aux droits tirés du bail. La locataire se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation casse et annule la décision d'appel. Pour elle, lorsqu'il est en attente d'une indemnité d'éviction, le locataire qui reste dans les lieux aux conditions et clauses définies dans le contrat de bail expiré doit pouvoir bénéficier d'une indemnisation au titre de cette période.

Le locataire en attente d'une indemnité d'éviction ne peut donc être considéré comme occupant sans droit ni titre du local commercial concerné.

Textes de loi et références

Cour de cassation, 3e Chambre civile, 16 mai 2024, n°22-22.906 (https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000049602467)

Code de commerce - Article L145-28 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039280359)

Voir aussi

Refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire (https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F36537)

Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ? (https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32783)