

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

***Droit du locataire expulsé en vertu d'un titre assorti de l'exécution provisoire
annulé***

Emmanuel Cordelier

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Droit du locataire expulsé en vertu d'un titre assorti de l'exécution provisoire annulé

L'expulsion du locataire d'un local commercial, sur le fondement d'une décision assortie de l'exécution provisoire ultérieurement infirmée, lui donne le droit à une réparation spécifique, distincte du versement d'une indemnité d'éviction.

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 25 janvier 2023 rappelle une règle classique dont la violation peut coûter cher : une décision de justice assortie de l'exécution provisoire est poursuivie aux risques et périls du créancier.

En l'espèce, le litige intervient à l'occasion de l'exécution de deux baux commerciaux concernant l'exploitation d'un hôtel, bar et restaurant. En raison de son refus de renouvellement du bail, le propriétaire est tenu au versement d'une indemnité d'éviction au locataire. Le versement de cette indemnité ne pose pas de difficulté particulière, même si cette indemnité se retrouve ultérieurement au centre de la discussion.

Parallèlement, le loueur obtient par l'effet d'une décision de justice assortie de l'exécution provisoire l'expulsion de son locataire. Plus précisément, en exécution d'un arrêt, rendu en référé le 1^{er} octobre 2015, et confirmant une ordonnance qui constatait la résiliation des baux par acquisition de la clause résolutoire, le locataire est expulsé des locaux, qui sont vendus ensuite à une société tierce. Cette vente permet de comprendre les raisons qui ont poussé le propriétaire à procéder à l'expulsion du locataire en profitant des effets de l'exécution provisoire, sans attendre l'épuisement des voies de recours.

Mais le combat judiciaire auquel se livrent les parties est acharné. Après cassation de l'arrêt du 1^{er} octobre 2015, la cour d'appel de renvoi infirme l'ordonnance. L'expulsion est ainsi invalidée en raison de l'annulation des commandements et du procès-verbal d'expulsion.

En dépit de ce revirement qui établit finalement les vices initiaux de l'expulsion intervenue à tort, la cour d'appel rejette la demande de condamnation formulée par le locataire à l'encontre du propriétaire. Pourtant, le locataire estime avoir subi un préjudice au titre de la perte de chiffre d'affaires en relation avec l'expulsion jugée finalement irrégulière. Selon son argumentation, le preneur qui n'a pu continuer son activité jusqu'à la date de paiement de l'indemnité d'éviction du fait du manquement du bailleur à ses obligations, est fondé à solliciter la réparation du préjudice. Au contraire, les juges du fond estiment que le locataire, déjà indemnisé de la perte de son fonds de commerce par le versement de l'indemnité d'éviction, ne peut, en outre, être indemnisé des gains qu'il aurait obtenus s'il était resté en possession du fonds jusqu'au versement de cette indemnité.

La Cour de cassation ne partage pas cette approche et se montre plus généreuse à la suite d'un raisonnement juridique implacable.

En premier lieu et par application de l'article L. 111-10 du code des procédures civiles d'exécution, la Cour de cassation rappelle l'une des règles fondamentales en matière d'exécution provisoire. Selon ce texte, « l'exécution forcée peut être poursuivie jusqu'à son terme en vertu d'un titre exécutoire à titre provisoire. L'exécution est poursuivie aux risques du créancier. Celui-ci rétablit le débiteur dans ses droits en nature ou par équivalent si le titre est ultérieurement modifié ».

En second lieu et par application des articles L. 145-14 et L. 145-28 du code de commerce, la Cour de cassation applique ce raisonnement au regard des règles spéciales du statut des baux commerciaux. Le locataire évincé, qui peut prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail commercial, a droit jusqu'au paiement de cette indemnité, au maintien dans les lieux, aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Elle en

conclut logiquement que la privation de la possibilité de poursuivre, dans les locaux, une activité commerciale jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, en méconnaissance du droit du locataire au maintien dans les lieux, occasionne à ce dernier un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer.

Les conséquences pratiques de cet arrêt sont les suivantes :

- d'une part, le locataire a droit au paiement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail commercial ;

- d'autre part, le locataire a droit également à réparation du préjudice dont le quantum équivaut aux gains qu'il aurait obtenus s'il était resté en possession du fonds jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction. La cour d'appel de renvoi devra donc évaluer ce préjudice pour la période qui débute au mois d'avril 2016 (date d'expulsion effective du locataire finalement invalidée) pour s'achever au mois de décembre 2020 (date de paiement de l'indemnité d'éviction).

Emmanuel Cordelier, Maître de conférences des universités, avocat à la cour

Cass. 3e civ., 25 janv. 2023, n° 21-19.089, n° 96 B