



**AVIS DE Mme COMPAGNIE,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 109 du 12 février 2026 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 24-10.578

Décision attaquée : 16 novembre 2023 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence

La Ville de [Localité 4], agissant par son maire

C/

M. [E] [F]

INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

Bail commercial - Office du juge des référés - Trouble manifestement illicite - Indemnité d'éviction

1. Il sera renvoyé au rapport pour un exposé détaillé des faits et de la procédure. Il sera seulement précisé qu'à la suite de la délivrance d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction, la Ville de [Localité 4] (le bailleur) a assigné M. [E] [F] (le preneur) en référé aux fins de voir constater la résiliation du bail, la perte du droit au paiement d'une indemnité d'éviction et ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef.

Le premier juge ayant fait droit à toutes les demandes du bailleur, sur appel du preneur, la cour d'appel a infirmé la première décision et dit n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes du bailleur.

La Ville de [Localité 4] a formé pourvoi de cet arrêt.

Ce pourvoi comporte deux moyens. Le présent avis ne portera que sur le premier moyen composé de cinq branches, les propositions de Mme la conseillère-rapporteur, de rejet non spécialement motivé du second moyen n'appelant pas d'observations particulières.

Le premier moyen fait grief à l'arrêt d'avoir dit n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble de ses demandes, en violation des dispositions de l'article L.145-60 du code de commerce, pour ne pas avoir retenu la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction et l'existence d'un trouble manifestement illicite découlant du maintien du preneur dans les lieux, sans droit ni titre, alors que :

- l'arrêt ne pouvait déduire de l'offre faite de paiement d'une indemnité d'éviction et de l'indication de son droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, que le locataire ne pouvait se voir opposer la prescription biennale de son action (1^{ère} branche);
- le mécanisme de la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction n'est pas subordonné à la contestation en justice par le preneur du congé ou de l'indemnité d'éviction et qu'il appartient au preneur de saisir la juridiction pour voir fixer le montant de cette indemnité (2^{ème} branche);
- en l'absence de demande par le bailleur d'une expertise judiciaire pour voir fixer l'indemnité d'éviction, il appartient au preneur de saisir le juge d'une action en fixation de cette indemnité dans le respect du délai biennal de prescription (troisième branche);
- la reconnaissance par le bailleur du droit au paiement d'une indemnité d'éviction interrompt le délai de prescription qui recommence à courir pendant deux ans (quatrième branche);
- la mauvaise foi du bailleur, à supposer qu'elle soit établie, n'est pas assimilable à une fraude et ne peut donc conduire à écarter la prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction (cinquième branche).

Le mémoire en défense soutient que le moyen manque en fait en ce qu'il affirme que la cour d'appel aurait écarté la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction, alors qu'elle n'a seulement considéré que l'occupation des locaux n'était pas manifestement illicite, la proposition de paiement d'une indemnité d'éviction lui ayant conféré

le droit de rester dans les lieux, aux charges et conditions du bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction.

3. Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, « *Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. (...) ».*

L'existence d'un trouble manifestement illicite doit être établie **avec l'évidence requise devant le juge des référés**. L'illicéité du trouble doit être manifeste: il doit donc « sauter aux yeux » que la règle de droit, au sens large du terme, a été violée dans des conditions justifiant, sans contestation possible, qu'il soit mis fin à l'acte perturbateur¹.

La Cour de cassation contrôle la notion de trouble manifestement illicite².

La jurisprudence retient que constitue un trouble manifeste illicite, l'occupation de locaux sans droit ni titre³.

Le caractère manifestement illicite du trouble n'est en revanche pas établi lorsqu'un doute sérieux existe quant au droit revendiqué par le demandeur⁴.

S'agissant plus particulièrement de l'occupation des locaux à la suite de la délivrance par le bailleur d'un congé sans offre de renouvellement et avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, l'article L.145-28 alinéa 1^{er} du code de commerce dispose qu'« *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.*

Ce droit au maintien dans les locaux constitue la garantie du paiement de l'indemnité d'éviction. Dès lors, lorsqu'il ne peut prétendre à une indemnité d'éviction, le locataire perd le droit de se maintenir dans les lieux après la date d'effet du congé avec refus de renouvellement.

Le droit au maintien dans les lieux cesse notamment quand:

- le locataire n'a pas respecté les charges et obligations du bail expiré ;
- le bailleur peut invoquer contre le locataire un des motifs énoncés l'article L.145-17 du code de commerce ;
- l'action en fixation de l'indemnité d'éviction est prescrite.

¹ V. Dalloz action Droit et pratique de la procédure civile - Chapitre 236 - Compétence des juges des référés – Alain Lacabarats – 2021-2022 n° 236.242.

² Ass. plén., 28 juin 1996, pourvoi n° 94-15.935, Bull n°6.

³ 3e Civ., 20 janvier 2010, pourvoi n° 08-16.088 , Bull. n°19; 3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-25.469, Bull.n°145 , 3e Civ., 4 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.119.

⁴ 3e Civ., 12 septembre 2024, pourvoi n° 23-11.543

En application des articles L.145-9 (dernier alinéa) et L.145-60 du code de commerce, la demande en paiement de l'indemnité d'éviction doit être formée par le preneur dans un délai de deux ans à compter de la date d'effet du congé. La seule inaction du locataire à compter de cette date suffit à faire courir le délai de prescription biennale, même si son droit à une indemnité d'éviction n'est pas contesté⁵.

Il s'ensuit que le preneur ne peut attendre passivement que le bailleur lui fasse une proposition d'indemnité d'éviction ; il doit adopter une démarche proactive.

Cette jurisprudence, comme le rappelle madame la conseillère-rapporteuse, est contestée par une partie de la doctrine qui fait valoir que le locataire attendant la fin des pourparlers avec le bailleur n'a pas démerité et ne devrait pas se voir opposer le cours de la prescription⁶.

En application de l'article 2240 du code civil, le cours de la prescription peut être interrompu par la reconnaissance expresse ou tacite, claire et non équivoque par le bailleur du droit au paiement d'une indemnité d'éviction⁷. La Cour de cassation procède à un contrôle de la renonciation du bailleur à se prévaloir de la prescription, en exigeant l'existence de faits positifs traduisant, sans équivoque, la volonté de renoncer.

De jurisprudence constante, le seul fait de délivrer un congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L.145-9 code de commerce ne vaut pas reconnaissance de ce droit à indemnité. Il en va de même du fait de s'abstenir de contester ce droit⁸. Ces événements ne sont donc ni interruptifs ni suspensifs de prescription.

Dans la présente espèce, pour établir l'existence d'un trouble manifestement illicite, la Ville de [Localité 4] se prévalait de la prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction, le locataire n'ayant pas agi dans le délai de deux ans prescrit à l'article L.145-60 du code de commerce à compter de la réception du courriel lui ayant demandé la production de documents comptables et fiscaux nécessaires à l'évaluation de cette indemnité, et en l'absence de tout autre événement interruptif ou suspensif du cours du délai de prescription, pour en déduire qu'il était devenu depuis le 31 décembre 2018, date d'effet du bail expiré, occupant sans droit ni titre. Il soutenait que le locataire ne pouvait se prévaloir d'aucune contestation sérieuse.

M. [F] se prévalait de son droit au maintien dans les lieux en attendant le versement de l'indemnité d'éviction que la Ville lui avait reconnu dans le congé sans offre de renouvellement et le courrier reçu le 4 novembre 2019, pour laquelle il attendait une proposition de la Ville de [Localité 4] depuis l'envoi des documents comptables sollicités. Il était placé dans une impossibilité d'agir en justice en attendant le retour de la Ville.

⁵ 3^{ème} Civ., 31 mai 2007, pourvoi n°06-12.907, Bull n°92.

⁶ Voir page 7 du rapport.

⁷ Civ I, 17 mars 1993, pourvoi n°90-13691 ; Com, 17 février 1998, pourvoi n° 96-12115 ; Com, 27 mai 2003, pourvoi n° 01-03395.

⁸ 3^{ème} Civ, 31 mai 2007, pourvoi n°06-12.907, Bull. n°92.

Il soutenait que le cours de la prescription avait été suspendu par la réception du courrier de la Ville reçu le 4 novembre 2019 et qu'il n'avait véritablement pris connaissance du refus de la Ville de lui verser une indemnité d'éviction qu'avec l'assignation en référé.

La cour d'appel a relevé que le 28 juin 2018, la Ville de [Localité 4] a délivré congé au preneur lui offrant le paiement d'une indemnité d'éviction qu'elle n'avait pas encore évaluée et précisant que le congé n'emporte pas l'obligation de quitter les lieux avant d'en avoir reçu le paiement ; que par la suite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 28 octobre 2019, reçue le 4 novembre, elle lui a demandé la communication sous quinzaine des éléments comptables et fiscaux utiles pour calculer le montant de l'indemnité d'éviction, précisant qu'à défaut de retour, elle solliciterait une mesure d'expertise et que par courriel du 19 novembre 2019, le comptable du locataire a adressé à la bailleresse les documents attendus.

Elle en a déduit que la bailleresse a reconnu le droit du locataire à une indemnité d'éviction, en même temps qu'elle lui a rappelé qu'il pouvait se maintenir dans les lieux jusqu'à son versement.

La cour d'appel a ensuite considéré qu'en se prévalant de la prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction, alors qu'elle avait auparavant reconnu le droit au paiement d'une telle indemnité et le droit au maintien dans les lieux jusqu'à son versement, la bailleresse avait fait montre d'une attitude empreinte de mauvaise foi.

Il faut noter à ce stade que le preneur ne se prévalait pas d'une fraude de la bailleresse qui aurait pu conduire à suspendre la prescription de la demande d'indemnité d'éviction.

La cour d'appel est ensuite passée du constat de l'attitude emprunte de mauvaise foi de la bailleresse, à la conclusion que le « *moyen tiré des dispositions de l'article L.145-60 du code de commerce est, à cet égard, inopérant* » car M. [F] n'entendant pas contester le congé avec refus de renouvellement et attendant la proposition de la bailleresse, n'avait aucune raison d'ester en justice. Cela revient en quelque sorte à considérer que l'inertie procédurale de M. [F] serait fondée et légitime, et qu'elle ferait obstacle au cours de la prescription.

Il disposerait donc d'un motif légitime pour se maintenir dans les lieux, ce qui ferait obstacle à la qualification d'occupant sans droit ni titre et donc à l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Ce faisant, il me semble que la cour d'appel évince la discussion sur la prescription de la demande d'indemnité d'occupation.

Le premier juge était, au contraire, entré dans cette discussion répondant au motif de droit invoqué par la bailleresse au soutien de sa demande d'expulsion de la locataire: il avait déduit de ses constatations que le point de départ de la prescription était reporté une première fois au 4 novembre 2019, puis au 19 novembre 2019, date d'envoi par le locataire des documents comptables sollicités, pour retenir qu'en l'absence d'action du locataire dans le délai de deux ans courant à compter de cette date, le caractère sérieux de la contestation de M. [F] n'apparaissait pas suffisamment démontré.

La position adoptée par la cour d'appel m'apparaît contraire à votre jurisprudence précitée du 31 mars 2007 quant à la nécessaire action du locataire pour obtenir le paiement de l'indemnité d'éviction. Ici, M. [F] n'invoquait aucun argument susceptible de remettre en cause la prescription de la demande d'indemnité d'éviction qui était établie avec l'évidence requise à la procédure de référé (il en aurait été autrement s'il avait invoqué la fraude et

avait produit des éléments au soutien de son existence, que seul le juge du fond aurait été à même d'apprécier).

Je considère également que nous ne sommes pas dans une situation identique à celle rappelée par Madame la conseillère-rapporteuse dont votre Chambre a été saisie dans l'arrêt du 15 décembre 2021, pourvoi n°20-22.078. Dans cette espèce, il était demandé au juge des référés de **prononcer la déchéance** d'un preneur de son droit à une indemnité d'éviction et à son droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement d'une indemnité d'éviction. Répondre à cette demande imposait donc une discussion non seulement sur l'existence d'une faute du locataire mais également sur la gravité de cette faute, ce qui excède l'office du juge des référés, juge de l'évidence.

Ici tel n'est pas le cas, le juge des référés n'avait qu'à constater la course du temps depuis la réception de la lettre sollicitant les pièces comptables puisque la bailleuse concédait à cet événement un effet interruptif du délai de prescription et que le locataire ne soulevait aucune difficulté dans la constatation de cette prescription, susceptible de constituer une contestation sérieuse.

De ce fait, en statuant ainsi, alors que le juge des référés ne pouvait s'abstraire de la discussion sur la prescription biennale de la demande d'indemnité d'éviction du seul fait qu'un droit au paiement d'une telle indemnité a été reconnu dans le congé avec refus de renouvellement délivré et postérieurement à la date d'effet du congé, à l'occasion de la demande de communication de pièces pour évaluer son montant, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L.145-60 du code de commerce.

Je conclus donc à la **cassation**.

En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la publication de l'avis :