



70

# Un café, une JP

1 minute pour s'informer sur l'actualité de la procédure

## Expulsion d'un local commercial et arrêt de l'exécution provisoire



Cour d'appel de Paris, Premier Président, Pôle 1, 5ème Chambre, 28 septembre 2023, n° 23/07984

**#Référé #514-3CPC #Expulsion**

**LX**  
ACADÉMIE



# Les faits

Un jugement constate que le congé avec refus de renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction délivré à une société commerciale est régulier et justifié pour motifs graves et légitimes avec effet au 31 janvier 2020.

La locataire est, par ailleurs, condamnée au paiement de sommes au titre des arriérés de loyers et d'une indemnité d'occupation pour la période courant postérieurement à la prise d'effet du congé jusqu'à libération effective des lieux ou remise des clés.

Enfin son expulsion est ordonnée et il est rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

La société commerciale a fait appel de cette décision et a saisi le Premier Président d'une demande d'arrêt de l'exécution provisoire.



# La décision

Il résulte de l'article 514-3 du code de procédure civile qu'en cas d'appel, l'arrêt de l'exécution provisoire de la décision de première instance peut être sollicité lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

- Le premier critère est défini comme suit : « **Le moyen sérieux d'annulation ou de réformation est celui qui présente des chances raisonnables de succès.** ».

Ici, un nouveau décompte serait à établir entre les parties compte tenu de paiements qui n'auraient pas été imputés, lequel décompte pourrait aboutir à l'infirmité de la décision.

- Les conséquences manifestement excessives seraient établies dès lors que :
  - (i) il existe un vrai risque que la locataire ne puisse plus exploiter son fonds de commerce en cas d'expulsion,
  - (ii) le paiement des sommes en cause pourrait porter gravement atteinte à l'équilibre financier qu'elle a réussi à préserver malgré la crise sanitaire.



# À retenir

La jurisprudence rappelle régulièrement que

- (i) toute expulsion ordonnée par une décision assortie de l'exécution provisoire entraîne pour celui qui en est l'objet certaines difficultés mais n'implique pas, en soi, l'existence de conséquences manifestement excessives
- (ii) le caractère manifestement excessif des conséquences de l'exécution provisoire ordonnée doit être apprécié au regard de la situation des parties (Cour d'appel de Paris, Premier Président, Pôle 1, 5ème Chambre, 23 mai 2023, n° 23/02613) ;

Avec la présente décision, elle précise ce que peut être ce risque :



**Celui qu'une société ne puisse plus exploiter son fonds de commerce en cas d'expulsion.**



The logo consists of the letters 'L' and 'X' in a bold, white, sans-serif font. The 'L' is on the left and the 'X' is on the right, both rendered in a thick, blocky style.

ACADÉMIE

[www.lx.legal](http://www.lx.legal)