

Contrat inversé

Par **flag67**, le **02/11/2012** à **23:30**

Je souhaiterais poser une question sur les restitutions en cas d'annulation d'un contrat de bail.

Le bailleur doit restituer les loyers, mais est-ce que le locataire doit une indemnité d'occupation ?

Je crois savoir que doctrine et jurisprudence sont divisés sur le sujet.

Par **Camille**, le **03/11/2012** à **14:10**

Bonjour,

[citation]Le bailleur doit restituer les loyers, mais est-ce que le locataire doit une indemnité d'occupation ? [/citation]

C'est en tout cas ce qui apparaît assez clairement de ces deux arrêts encore assez récents.

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 24 juin 2009
N° de pourvoi: 08-12251
Publié au bulletin

et

Cour de cassation
chambre mixte
Audience publique du vendredi 9 novembre 2007
N° de pourvoi: 06-19508
Publié au bulletin Rejet

[citation]Je crois savoir que [s]doctrine[/s] et jurisprudence sont divisés sur le sujet.[/citation]
Jamais eu l'occasion de rencontrer cette brave dame...
Apparemment, la Cour de cassation non plus !

Par **Camille**, le **03/11/2012** à **14:11**

Re,

Il me semble d'ailleurs qu'il existe des arrêts similaires pour des baux de droit privé ou des ventes annulées après installation de l'(ex-)acheteur dans les lieux.

Par **flag67**, le **03/11/2012** à **15:30**

Puisqu'il semble que c'est le cas je pose une question audacieuse :

Il existe des promesses unilatérales de vente où le bénéficiaire verse au promettant une indemnité d'occupation, indemnité que le bénéficiaire ne récupérera pas s'il décide finalement de ne pas acheter.

Si la vente n'a pas lieu et que la promesse est annulée, la promettant doit rendre l'indemnité d'immobilisation au bénéficiaire.

Mais le bénéficiaire lui ne restitue rien, alors que le promettant a immobilisé son bien pour lui ?

Peut-on considérer alors que le bénéficiaire devra restituer de façon pécuniaire l'immobilisation du bien : c'est à dire verser une indemnité d'occupation fixée par le juge et dont le montant sera peut-être différent de l'indemnité fixée par le contrat ?

Par **Camille**, le **03/11/2012** à **16:13**

Bonjour,

Attention ! Ne pas confondre "indemnité d'occupation" et "indemnité d'immobilisation".

"Indemnité d'immobilisation" = le propriétaire (vendeur) n'a pas pu disposer de son bien comme bon lui semble mais rien n'interdit qu'il ait continué à l'occuper lui-même à et s'y vautrer les doigts de pieds en éventail jusqu'au bout, accessoirement continuer à percevoir les loyers, si ce bien était loué.

Mais, il n'a pas pu, pendant ce temps-là, le proposer à quelqu'un d'autre.

"indemnité d'occupation" = l'acheteur ou le locataire a occupé le bien et à pu s'y vautrer etc. sans que le propriétaire/bailleur n'ait pu en profiter ni directement ni autrement. Puisqu'à l'époque le bien était réputé vendu/loué.

Et ne pas confondre non plus ce qu'on appelle un "acompte sous séquestre", qui porte (très) mal son nom, dans le cadre de ventes avec conditions suspensives, telles que l'obtention d'un prêt immobilier adossé à la vente.

Par **flag67**, le **03/11/2012** à **16:22**

Je ne fais pas la confusion mais un raisonnement par analogie. Le fait d'avoir immobilisé son

bien, c'est quand même une prestation pour le promettant (c'est précisément pour cela qu'il se fait payer une indemnité d'immobilisation).

Du coup s'il y a annulation, pourquoi serait-il le seul à restituer l'indemnité d'immobilisation, sans être remboursé pour le temps où il n'a pas pu proposer son bien à quelqu'un d'autre ?