



Action en dénégation du statut des baux commerciaux : quelle prescription ?

Fiche pratique publié le 11/10/2017, vu 1080 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le bailleur qui a offert le paiement d'une indemnité d'éviction après avoir exercé son droit d'option peut dénier au locataire le droit au statut dans les deux ans qui suivent la décision définitive sur la fixation de l'indemnité d'éviction.

Deux ans après avoir délivré à son locataire un congé avec offre de renouvellement, le bailleur de locaux commerciaux lui signifie un nouveau congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, puis, quelques mois plus tard, il le poursuit en expulsion, lui déniait l'application du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation.

La cour d'appel de Paris déclare prescrite l'action en dénégation du droit au statut car elle est intervenue plus de deux ans après la date d'effet du congé.

Cette décision est censurée par la Haute Juridiction. Le bailleur peut dénier au locataire le droit au statut tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité d'éviction.

Mais quelle est la prescription de cette action en dénégation du statut ? La Cour de cassation tranche pour la première fois cette question. En visant l'article L 145-60 du Code de commerce, aux termes duquel toutes les actions exercées en application des dispositions régissant les baux commerciaux se prescrivent par deux ans, elle confirme que la prescription biennale retenue par la cour d'appel de Paris est bien celle applicable.

Autre enseignement nouveau : la prescription court tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité d'éviction.

Précisons qu'ici la contestation du statut est intervenue après que le bailleur a exercé son droit d'option. La solution serait bien sûr la même si, dès l'origine, le bailleur avait délivré un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction.

En pratique : le fait que l'offre d'indemnité d'éviction soit intervenue dans un second temps a eu pour effet de prolonger la durée pendant laquelle le bailleur a pu contester l'application du statut.

Cass. 3e civ. 7-9-2017 n° 16-15.012 FS-PBRI

[Indemnité d'éviction : le bailleur peut-il la refuser ?](#)

Articles sur le même sujet :

- [Sous-louer un bail commercial](#)
- [Rompre un bail commercial](#)

- [Céder un bail commercial](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Révoquer un gérant de SARL](#)
 - [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
 - [Réussir à se faire payer](#)
-
- [Dans quels cas peut-on renouveler le bail ?](#)
 - [Comment obtenir le renouvellement du bail ?](#)
 - [Faut-il conclure un nouveau contrat ?](#)
 - [Peut-on modifier le loyer d'un bail renouvelé ?](#)
 - [Le bailleur peut-il refuser le renouvellement ?](#)
 - [Indemnité d'éviction : mode de calcul](#)
 - [Le droit de repentir du bailleur](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)
 - [La sous-location d'un bail commercial est-elle possible ?](#)
 - [Un locataire peut-il librement céder son bail ?](#)
 - [Le locataire peut-il résilier son bail ?](#)