



Les délais de prescriptions dans les baux commerciaux

Fiche pratique publié le 15/09/2019, vu 26871 fois, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

Toutes les actions exercées en vertu du statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans. Les autres actions trouvant leur fondement juridique, dans le bail lui-même, se prescrivent par cinq ans.

I) Le prescription biennale « classique »

1) Fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative

Pour le preneur, (C. com., art. L. 145-33) et pour le bailleur (C. com., art. L. 145-34).

Que l'action soit menée par le preneur ou par le bailleur la prescription est de deux ans, à compter de la demande de prise d'effet du bail renouvelé (Civ. 3e, 20 oct. 2016, n° 15-19.940)

- Soit le lendemain de l'échéance contractuelle ;

- soit, si le bail s'est poursuivi par tacite prolongation, la date d'effet du congé avec offre de renouvellement du bailleur ou le premier jour du trimestre civil suivant la demande de renouvellement du preneur (C. com., art. L. 145-8).

Seule la notification du mémoire préalable, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte extrajudiciaire, est interruptive de prescription (C. com., art. R. 145-23) et, à défaut de cette importante notification, le bail est renouvelé aux mêmes clauses et conditions, notamment de loyer.

Mais il faut noter que la notification du mémoire préalable fait courir une nouvelle prescription de deux ans qui devra lui même être interrompue par la délivrance de l'assignation devant le juge des loyers commerciaux (C. com., art. R. 145-27).

2) Fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation après refus de renouvellement

L'action du preneur en condamnation du bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction se prescrit par deux ans à compter de la date d'effet du congé délivré par le bailleur.

L'action du bailleur en fixation de l'indemnité d'occupation jusqu'à parfaite libération des lieux se prescrit également par deux ans à compter de la date d'effet du congé avec refus de renouvellement.

Notons, enfin, que l'article 2239 du code civil, dans sa rédaction résultant de la loi du 17 juin 2008,

prévoit que la prescription est suspendue quand le juge ordonne une mesure d'instruction (expertise) ; le délai de prescription recommence à courir à compter du jour où la mesure d'instruction est exécutée, soit à compter du dépôt du rapport d'expertise définitif (Civ. 3e, 6 juill. 2017, n° 16-17.151)

Il est à noter aussi un cas particulier en cas de congé portant refus de renouvellement du bail commercial pour faute grave et légitime du preneur.

Il conviendra alors de saisir le juge dans le délai de deux ans pour contester éventuellement le motif invoqué, mais aussi et surtout, dans la même assignation, de solliciter règlement d'une indemnité d'éviction, car la seule contestation du motif de non renouvellement ne sera pas interruptif du délai de deux ans pour solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction.

3) L'action en requalification d'une convention

L'action en requalification d'une convention (bail civil, bail professionnel, etc.) en bail commercial se prescrit par deux ans à compter de la signature de ladite convention (Civ. 3e, 14 sept. 2017, n° 16-23.590)

Cette prescription se différencie de celle s'appliquant à la revendication d'un bail commercial après échéance d'un bail dérogatoire : la prescription biennale ne s'applique pas à ce type d'action, soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil (Civ. 3e, 1er oct. 2014, n° 13-16.806)

4) L'action en fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative, après revendication par le preneur d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire

L'action en fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative, après revendication par le preneur d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire, se prescrit par deux ans à compter de la date à laquelle le locataire a formé sa demande, et non à compter de la date de prise d'effet du bail commercial (Civ. 3e, 7 juill. 2016, n° 15-19.485)

5) La rétractation de l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur a fait délivrer congé avec refus de renouvellement et offre de paiement de l'indemnité d'éviction, il peut rétracter cette offre dans les deux ans à compter de la date à laquelle il a connaissance d'une infraction suffisamment grave et légitime pour être privative de ladite indemnité (Civ. 3e, 9 nov. 2017, n° 16-23.120)

6) Les actions en répétition de l'indu visant une clause du bail.

Elles ne sont pas soumises à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, car elles trouvent leur fondement non pas dans le statut, mais dans le contrat de bail (clauses de charges, d'indexation, etc.).

7) La prescription des intérêts dus pour les loyers perçus d'avance excédant deux termes

Le fondement juridique est, dans ce cas, l'article L. 145-40 du code de commerce, et la prescription est donc biennale car basée sur le statut.

8) La contestation des charges locatives matière de charges locatives tant pour le bailleur que pour le locataire.

En matière de contestation du montant des charges réclamées au locataire par le bailleur, c'est la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil qui s'applique aux deux parties.

Toutefois, depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, qui a notamment inséré un article L. 145-40-2 dans le code de commerce, le locataire pourrait, de manière imprescriptible, tenter une action visant à réputer non écrite une charge mentionnée locative, en contradiction avec le code de commerce.