



La prescription et le bail commercial

publié le **21/09/2011**, vu **4453 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsque le locataire reçoit un congé sans offre de renouvellement et sans paiement de l'indemnité d'éviction, il est d'une haute importance d'introduire une action judiciaire à l'encontre du bailleur dans un délai de deux ans à compter de la date de délivrance du congé. A défaut d'une action dans le délai, le locataire sera sévèrement sanctionné puisqu'il sera prescrit et ne pourra plus agir contre son bailleur. Il convient de rappeler que toutes les actions fondées sur les dispositions du droit des baux commerciaux se prescrivent par deux ans(article L 145-60 du code du commerce.

Lorsque le locataire reçoit un congé sans offre de renouvellement et sans paiement de l'indemnité d'éviction, il est d'une haute importance d'introduire une action judiciaire à l'encontre du bailleur dans un délai de deux ans à compter de la date de délivrance du congé.

A défaut d'une action dans le délai, le locataire sera sévèrement sanctionné puisqu'il sera prescrit et ne pourra plus agir contre son bailleur.

Il convient de rappeler que toutes les actions fondées sur les dispositions du droit des baux commerciaux se prescrivent par deux ans(article L 145-60 du code du commerce.

Un bailleur avait donné congé à son locataire avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction puis il avait obtenu en référé la désignation d'un expert pour évaluer cette indemnité.

Quatre ans après, le locataire avait réclamé le paiement de l'indemnité d'éviction en soutenant que son action n'était pas prescrite car elle relevait de la prescription de droit commun.

Après avoir rappelé que la prescription biennale de l'article L 145-60 s'applique même si le droit à indemnité d'éviction du locataire n'est pas contesté, la cour d'appel de Paris a jugé au contraire que cette demande était prescrite.

En effet, le locataire aurait dû agir dans le délai de deux ans à compter de la date d'effet du congé ; en outre, même si, huit jours après avoir commencé à courir, la prescription avait été interrompue par l'assignation en référé, cette interruption avait cessé le mois suivant lors du prononcé de l'ordonnance désignant l'expert, sans pouvoir être prolongée pendant le cours de l'expertise ou être reportée à la date de dépôt du rapport de l'expert.

La prescription court à compter du jour où l'obligation du bailleur est devenue exigible, c'est-à-dire à la date d'effet du congé.

Le locataire doit donc faire preuve de vigilance et ne pas rester passif lorsque bailleur tarde à verser l'indemnité d'éviction offerte.

Une demande en justice, même en référé, interrompt la prescription .

Je me tiens à votre disposition pour tous contentieux .

Cabinet Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67