



Action en fixation du prix du loyer du bail commercial et prescription

publié le **30/09/2016**, vu **2429 fois**, Auteur : [Maître Stéphanie Abidos](#)

Le renouvellement du bail commercial, par principe de droit, donne fréquemment lieu à des négociations quant au montant du loyer à venir. En cas de désaccord, la seule issue est la voie judiciaire par l'introduction d'une action en fixation du prix du loyer. Mais encore faut il que cette action ne soit pas prescrite.

Le renouvellement du bail commercial, par principe de droit, donne fréquemment lieu à des négociations quant au montant du loyer à venir. En cas de désaccord, la seule issue est la voie judiciaire par l'introduction d'une action en fixation du prix du loyer. Mais encore faut il que cette action ne soit pas prescrite.

En l'espèce, des baux dérogatoires successifs portant sur un local avaient été accordés. Lors du dernier renouvellement, le locataire avait sollicité le bénéfice du statut des baux commerciaux. Il s'en était suivi un désaccord sur le montant du loyer entre le locataire et ses bailleurs.

Ces derniers avaient alors introduit une action en fixation du prix du loyer ce que le locataire avait contesté au motif que l'action était prescrite.

Il convient de rappeler que par application de l'article L.145-60 du Code de commerce, cette action est prescrite dans un délai de deux ans.

Les bailleurs contestent l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, celle-ci ayant décidé que le délai de prescription de l'action en fixation du prix du loyer du bail commercial courant à compter de la date à laquelle était né le bail commercial, leur action était donc prescrite.

Or la Cour de cassation, après avoir rappelé que « le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; » et que « la demande en fixation du loyer du bail commercial né par application de l'article L. 145-5 du code de commerce suppose qu'ait été demandée, par l'une ou l'autre des parties, l'application du statut des baux commerciaux ; que, dès lors, c'est à cette date que les parties ont connaissance des faits leur permettant d'exercer l'action en fixation du loyer ; [...] » stipule que « le délai de prescription de l'action en fixation du loyer d'un tel bail court, non pas de la date à laquelle naît le bail commercial, mais de la date à laquelle la demande d'application du statut est formée par l'une ou l'autre des parties, le montant du loyer étant fixé à la valeur locative à compter du jour de cette demande ».

C'est donc en toute logique que l'arrêt de la Cour d'appel de Paris est cassé.

Cass. Civ III, 7 juillet 2016 (15-19.485)