



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

Prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction

Le 12 février 2026, la Cour de cassation est venue rappeler le cadre légal très strict offert au preneur à bail commercial pour demander une indemnité d'éviction (Cass. Civ. III, 12 février 2026, *pourvoi n° 24-10.578*).

En l'espèce, un bail commercial d'une durée de neuf ans a été conclu avec prise d'effet à compter du 01 janvier 2009.

Le 28 juin 2018, la bailleresse a délivré à son preneur un congé avec refus de renouvellement à effet au 31 décembre 2018 avec offre d'indemnité d'éviction.

Le 04 novembre 2019, le preneur a été mis en demeure par sa bailleresse de communiquer des justificatifs pour calculer son montant.

Le preneur était donc tenu de saisir le juge avant la date du 31 décembre 2020, afin de solliciter le paiement de l'indemnité d'éviction, ce qu'il n'a pas fait.

Le 19 novembre 2021, la bailleresse a assigné en référé le preneur en constatation de la perte de son droit au versement d'une indemnité d'éviction par l'acquisition de la prescription biennale et en expulsion.

La Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE dans son arrêt en date du 16 novembre 2023 dit n'y avoir lieu à référé, motifs pris qu' « *après avoir constaté qu'un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à effet au 31 décembre 2018 avait été délivré au locataire et qu'un courrier du 4 novembre 2019 avait demandé des éléments pour chiffrer l'indemnité d'éviction, avait retenu d'une part, que la bailleresse avait ainsi reconnu le droit à indemnité d'éviction du preneur, qu'elle lui avait rappelé qu'il pourrait se maintenir dans les lieux jusqu'à son versement et précisé son intention de procéder par voie d'expertise judiciaire en cas d'absence de transmission des documents sollicités, d'autre part, que l'attitude de la bailleresse consistant à se prévaloir désormais de la prescription biennale pour solliciter l'expulsion du locataire était empreinte de mauvaise foi, enfin, que le moyen tiré des dispositions de l'article L. 145-60 du code de commerce est inopérant puisque le locataire n'avait jamais entendu contester le congé pas plus que le principe du versement d'une indemnité d'éviction dont il attendait de connaître le montant et n'avait donc aucune raison d'ester en justice. Elle en déduisait que le maintien dans les lieux du locataire ne pouvait être qualifié d'occupation sans droit ni titre* » (Cass. Civ. III, 12 février 2026, *pourvoi n° 24-10.578*).

104 boulevard Frédéric Mistral
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>



La bailleresse a formé un pourvoi en cassation, de sorte que les juges du quai de l'Horloge ont été amenés à se prononcer sur le fait de savoir si l'attitude du bailleur, même perçue comme contradictoire ou de mauvaise foi, suspend ou interrompt la prescription biennale prévue à l'article L. 145-60 du Code de commerce.

La Cour de cassation, est venue censurer la Cour d'appel comme suit au visa des articles 835, alinéa 1er, du code de procédure civile, L. 145-9 et L. 145-28 du Code de commerce : « *en statuant ainsi, alors que la mauvaise foi du bailleur n'est pas une cause d'interruption ou de suspension de la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction, laquelle court à compter de la date d'effet du congé même lorsqu'il est délivré avec offre d'indemnité d'éviction, et que le locataire est occupant sans droit ni titre des locaux à compter de la date de prescription de son action en fixation d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé les textes susvisés.* » (Cass. Civ. III, 12 février 2026, pourvoi n° 24-10.578).

Ce faisant, un comportement implicitement trompeur ne peut pas suspendre ou interrompre la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction, lequel court à compter de la date pour laquelle le congé est donné.

Dès lors, peu importe toute mauvaise foi du bailleur, il appartient au preneur d'interrompre la prescription, précision étant faite que pour la Cour de cassation seules les causes prévues par la loi ou reconnues comme telles peuvent avoir un effet sur la prescription.

Par cet arrêt, la Cour considère qu'une fois le délai expiré, le locataire ne peut plus obtenir l'indemnité d'éviction.

Plus encore, il perd automatiquement son droit au maintien dans les lieux, conformément aux dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce.

Par ricochet, le maintien du preneur dans les lieux devient un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835 alinéa 1 du Code de procédure civile.

Le bailleur est dès lors légitime et bien fondé à saisir le juge des référés sur le fondement de cette disposition pour obtenir la restitution des locaux et mettre ainsi fin à cette occupation sans droit ni titre.

En conséquence, l'inertie du preneur entraîne les pertes de l'indemnité d'éviction et le droit au maintien dans les locaux, de sorte que ce dernier doit être particulièrement



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

vigilant à la date inscrite sur le congé sans offre de renouvellement aux fins d'éviter de se retrouver dans cette configuration.

Pour en savoir plus :

- <https://www.courdecassation.fr/decision/698d7c9acdc6046d47ff4260>



104 boulevard Frédéric Mistral
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2026. Tous droits réservés