

## La suspension de la prescription ne profite qu'au bailleur qui a demandé l'expertise préventive

CA Paris 13-6-2024 n° 22/08263, ch. 5-3.

Le locataire qui n'a formulé que des réserves lors de la demande d'expertise émise par le bailleur afin d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction ne peut pas prétendre à une suspension ou à une interruption de la prescription de son action en demande de paiement de l'indemnité.



Lorsque le bailleur notifie un congé avec refus de renouvellement, le locataire souhaitant obtenir le versement d'une indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant l'expiration du délai de deux ans suivant la date d'effet du congé pour éviter la prescription biennale prévue à l'article L 145-60 du Code de commerce (C. com. art. L 145-9, al. 5). La prescription est interrompue par la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel elle court (C. civ. art. 2240), ainsi que par toute demande en justice, même en référé, jusqu'à l'extinction de l'instance (C. civ. art. 2241 et 2242). De plus, elle est suspendue lorsque le juge accorde une mesure d'instruction demandée avant tout procès (C. civ. art. 2239).

Après avoir proposé le renouvellement du bail à son locataire, un bailleur exerce son droit d'option en décembre 2018 et refuse le renouvellement tout en offrant de verser une indemnité d'éviction. En février 2019, il saisit le juge des référés pour qu'il désigne

un expert chargé d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction que le locataire pourrait réclamer. En janvier 2021, le locataire demande au tribunal le paiement de cette indemnité. Le bailleur soutient alors que la demande est prescrite, puisqu'elle a été formulée plus de deux ans après la date à laquelle le congé a été donné. Le locataire conteste cette assertion en affirmant que la prescription a été interrompue puis suspendue par la mesure d'expertise ordonnée, laquelle servait des objectifs communs aux parties et équivalait à une reconnaissance par le bailleur du droit à indemnité du locataire.

La cour d'appel de Paris rejette l'argumentation du locataire et déclare, au contraire, que l'action en paiement de l'indemnité d'éviction était prescrite pour les raisons suivantes.

En premier lieu, lorsque le juge des référés accepte une demande d'expertise visant à évaluer l'indemnité d'éviction, l'interruption de la prescription durant l'instance, suivie de sa suspension, ne s'applique qu'à la partie qui a demandé cette mesure, en l'occurrence le bailleur. Le locataire ne s'étant pas joint à la demande d'expertise et ayant seulement formulé des protestations et réserves, cela ne lui confère pas un droit à l'interruption. De plus, le fait que la mission assignée à l'expert ait pour but de déterminer les droits du locataire n'est pas suffisant pour suspendre la prescription à son égard.

En premier lieu, lorsque le juge des référés approuve une demande d'expertise destinée à évaluer l'indemnité d'éviction, l'interruption de la prescription pendant l'instance, suivie de sa suspension, ne bénéficie qu'à la partie ayant sollicité cette mesure, en l'occurrence le bailleur. Comme le locataire ne s'est pas associé à la demande d'expertise et a seulement émis des réserves et des protestations, cela ne lui confère pas le droit à l'interruption. De plus, le fait que la mission confiée à l'expert vise à établir les droits du locataire n'est pas suffisant pour suspendre la prescription à son égard.

En second lieu, la saisine du juge des référés par le bailleur en vue d'obtenir une expertise judiciaire relative à l'évaluation de l'indemnité d'éviction potentiellement due, ainsi que la participation à cette expertise, ne constituent pas une reconnaissance claire et sans ambiguïté de la part du bailleur du droit du locataire à percevoir cette indemnité. Cela est dû à l'utilisation de formulations conditionnelles ; par conséquent, il n'y a pas eu interruption de la prescription.

#### **A noter :**

1°) Le présent arrêt représente une occasion de rappeler que l'interruption et la suspension de la prescription résultant du prononcé d'une mesure d'instruction ne profitent qu'à la partie ayant formulé cette demande (Cass. 3e civ. 19-3-2020 n° 19-13.459 FS-PBRI : RJDA 7/20 n° 405). Pour pouvoir bénéficier de l'interruption et de la suspension, le locataire, qui était défendeur dans l'action en référé, aurait dû s'associer à la demande en émettant également des prétentions relatives à l'évaluation de l'indemnité d'éviction. De simples protestations ou réserves ne sont pas suffisantes.

2°) En ce qui concerne la reconnaissance par le bailleur du droit du locataire à recevoir une indemnité d'éviction, il a déjà été établi que le simple fait pour le bailleur de remettre un congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, conformément à l'article L 145-9 du même Code, ne constitue pas une reconnaissance de ce droit à indemnité (Cass. 3e civ. 30-3-2017 n° 16-13.236 F-D : RJDA 8-9/17 n° 537) et n'interrompt donc pas le délai de prescription. La reconnaissance peut s'effectuer sans formalisme, mais elle doit être explicite et sans ambiguïté.