

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*POINT DE DÉPART DU DÉLAI DE PRESCRIPTION DE L'ACTION EN PAIEMENT DE
L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Notariale et immobilière (JCP N) (15). p. 45

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

13. - POINT DE DÉPART DU DÉLAI DE PRESCRIPTION DE L'ACTION EN PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION.

À la question du point de départ du délai de prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'occupation fondée sur l'article L. 145-28, l'arrêt du 23 mars apporte une réponse logique : « Le délai (...) ne peut commencer à courir avant le jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit au locataire au bénéfice d'une indemnité d'éviction » (*Cass. 3e civ., 23 mars 2011, n° 10-13.898*). Il s'agit d'une confirmation de jurisprudence (V. par ex. *Cass. 3e civ., 24 mars 1999, n° 96-13.373 : RJDA 1999, n° 532*) qui mérite simplement d'être signalé. L'arrêt du 23 mars 2011 rappelle ce bon sens des juristes. En l'espèce, un bailleur de locaux commerciaux avait refusé de renouveler le bail et de payer une indemnité d'éviction, avant, comme l'autorise la loi, d'accepter ce paiement en cours de procédure et de réclamer au locataire, plus de deux ans après la délivrance du congé, une indemnité d'occupation. Le locataire arguait qu'en application de l'article L. 145-60 du Code de commerce, cette demande était prescrite. La fixation de l'indemnité d'occupation est dans ce cas soumise à l'article L. 145-60 qui ne précise pas son point de départ (V. *supra* § 12). Une distinction doit être effectuée. Lorsque le congé est donné avec refus de renouvellement, offre d'une indemnité d'éviction et que ce droit à indemnité n'a pas été contesté par la suite, ce point de départ est la date d'effet du congé. Cependant, en présence d'une contestation, c'est au jour où le droit à indemnité du locataire est définitivement acquis que la prescription commence à courir. Il n'était donc pas logique en l'espèce de reprocher au bailleur de n'avoir pas exercé d'action pour obtenir une indemnité d'occupation alors même qu'il contestait encore le droit à indemnité d'éviction de son locataire. L'équilibr/e est ici en faveur du bailleur. Cette situation est d'autant plus difficile pour le preneur que si pendant le délai où il se maintient dans les lieux dans l'attente par exemple d'une expertise, l'immeuble est entièrement détruit par cas fortuit, il perd tout droit à indemnité d'éviction, conformément à l'article 1722 du Code civil (V. *Cass. 3e civ., 29 juin 2011, supra* § 11).