

Gare au délai pour demander le paiement d'une indemnité d'éviction !



© 2026 Les Echos Publishing

Lorsque, à l'expiration d'un bail commercial, le bailleur ne souhaite pas le renouveler, il doit délivrer au locataire un congé portant refus de renouvellement. Ce dernier a alors droit à une indemnité, dite « d'éviction », destinée à réparer le préjudice que lui cause ce refus (sauf si ce refus est justifié par un motif grave et légitime tel que des défauts de paiement du loyer).

Précision : tant qu'il n'a pas perçu l'indemnité d'éviction, le locataire a le droit de se maintenir dans les lieux.

Et attention, pour obtenir le paiement de cette indemnité d'éviction, le locataire doit impérativement saisir le tribunal dans un délai de 2 ans à compter de la date d'effet du congé. À défaut, il perdrait son droit à percevoir cette indemnité ainsi que, par voie de conséquences, son droit à se maintenir dans les lieux. Et le fait que le congé comporte une offre d'indemnité d'éviction ou que le bailleur ait été de mauvaise foi ne suspend pas ce délai de prescription de 2 ans.

2 ans pour saisir le tribunal...

C'est ce que les juges ont précisé dans une affaire où un bailleur avait délivré à son locataire un congé avec refus de

renouvellement, ce congé comportant une offre d'indemnité d'éviction. À ce titre, il lui avait demandé de lui communiquer les justificatifs permettant de calculer le montant de celle-ci. Le locataire étant resté inactif pendant 2 ans à compter de la date d'effet du congé, le bailleur avait estimé qu'il avait perdu son droit à indemnité d'éviction ainsi que son droit à se maintenir dans les lieux et avait demandé son expulsion.

Saisie du litige, la cour d'appel avait considéré que le bailleur avait été de mauvaise foi lorsqu'il s'était prévalu de la prescription de 2 ans pour réclamer l'expulsion du locataire. En effet, en délivrant au locataire un congé avec offre d'indemnité d'éviction et en lui demandant ensuite de lui fournir des éléments pour calculer le montant de l'indemnité d'éviction, il avait, de fait, reconnu le droit du locataire à une indemnité d'éviction. En outre, pour la cour d'appel, le locataire n'avait aucune raison d'agir en justice puisqu'il n'avait jamais eu l'intention de contester le congé ni le principe du versement d'une indemnité d'éviction dont il attendait de connaître le montant. Pour ces raisons, la prescription de 2 ans ne s'appliquait pas à lui.

... à compter de la date d'effet du congé

Mais la Cour de cassation n'a pas été de cet avis. Pour elle, la mauvaise foi du bailleur n'est pas une cause d'interruption ou de suspension de la prescription de 2 ans de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction, laquelle court à compter de la date d'effet du congé même si ce congé comporte une offre d'indemnité d'éviction. Du coup, une fois ce délai de 2 ans arrivé à expiration, le locataire perd son droit à indemnité d'éviction et devient un occupant sans droit ni titre des locaux.

[Cassation civile 3e, 12 février 2026, n° 24-10578](#)

