

# Quand une indemnité de rupture est prévue dans un bail commercial



© 2023 Les Echos Publishing

La loi prévoit que les actions en justice relatives à l'application du statut des baux commerciaux se prescrivent au bout de 2 ans.

Mais celles qui ne sont pas fondées spécifiquement sur les règles de ce statut relèvent, quant à elles, de la prescription de droit commun de 5 ans. Tel est le cas d'une action engagée pour non-respect d'une clause prévue dans un bail commercial comme, par exemple, une clause prévoyant une indemnité en cas de rupture anticipée du bail commercial.

C'est ce que les juges ont affirmé dans l'affaire récente suivante. Un locataire avait, comme la loi l'y autorise, donné congé à l'expiration de la deuxième période triennale du bail commercial. Le bailleur l'avait alors poursuivi en justice pour obtenir le paiement de l'indemnité de rupture anticipée qui était prévue dans le contrat de bail. Pour dire que l'action du bailleur n'était pas prescrite, contrairement à ce que le locataire prétendait, les juges ont estimé que l'action en paiement d'une indemnité de rupture en cas de résiliation anticipée, stipulée dans un bail commercial, n'a pas son fondement dans les dispositions du statut des baux commerciaux. Elle n'est donc pas soumise à la prescription de 2 ans, mais à celle de 5 ans.

[Cassation civile 3e, 9 mars 2023, n° 21-20358](#)

© 2023 Les Echos Publishing