



**AVIS DE Mme COMPAGNIE,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 112 du 12 février 2026 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 24-18.382

Décision attaquée : 30 mai 2024 de la cour d'appel de Paris

La société Vavintel

C/

La société Yvette

INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

**Bail commercial –Mesure *in futurum* - Bénéfice de la suspension du cours de la prescription de la demande de paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article 2239 du code civil -
Reconnaissance du droit à une indemnité d'éviction**

1. La chronologie des faits est la suivante :

27 juin 2017 : signification par la SCI Yvette (la SCI - la bailleresse), à la société Vavintel, (la locataire), d'un congé à effet au 31 décembre 2017 avec refus de renouvellement et offrant le paiement d'une indemnité d'éviction;

6 octobre 2017 : saisine par la SCI du juge des référés aux fins de désignation d'un expert chargé de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction pouvant revenir à la locataire et sur le montant de l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2018;

7 décembre 2017 : ordonnance du juge des référés ordonnant la mesure d'expertise sollicitée;

6 mars 2020 : assignation de la SCI devant le tribunal judiciaire par la société locataire en paiement de l'indemnité d'éviction;

10 juillet 2020 : dépôt du rapport d'expertise;

16 décembre 2022 : sur incident de la bailleresse, le juge de la mise en état a déclaré prescrite la demande de la locataire tendant au paiement d'une indemnité d'éviction.

Sur appel de la locataire, la cour d'appel a confirmé l'ordonnance du juge de la mise en état en ce qu'elle a déclaré prescrite la demande en paiement d'une indemnité d'éviction, retenant que « *La circonstance qu'une partie de la mission confiée à l'expert vise à déterminer les droits de l'autre partie n'est pas de nature à suspendre la prescription à son égard, de sorte qu'il est inopérant de faire valoir que la mission (...) portait également sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction pour prétendre que cette mesure suspendrait la prescription à l'égard de la locataire.* » et que la locataire ne s'étant pas jointe à la demande d'expertise aux fins de détermination de l'indemnité d'éviction, la mesure d'expertise n'a pas eu d'effet suspensif à son égard.

La société locataire forme le présent pourvoi composé d'un moyen unique comportant deux branches, la seconde branche étant subsidiaire. Elle fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré prescrite sa demande tendant au paiement de l'indemnité d'éviction.

Se prévalant d'une violation de l'article 2239 du code civil, elle fait valoir que l'objet de la mesure d'instruction ordonnée portant sur les droits réciproques des parties aux fins notamment de déterminer la créance de la locataire, même si elle n'était pas demanderesse à la mesure, elle aurait dû en conséquence pouvoir bénéficier de la suspension du cours de la prescription pendant toute l'exécution de la mesure de l'instruction (première branche). Elle souligne qu'une reconnaissance d'un effet étendu de la suspension à la partie n'ayant pas sollicité cette mesure, évite l'introduction d'une action au fond pour interrompre le cours de la prescription et que cela participe d'une bonne administration de la justice.

Elle considère que l'arrêt a violé les articles 2240 du code civil et L. 145-60 du code de commerce, en ne retenant pas l'existence d'une reconnaissance par la bailleresse de son droit au paiement d'une indemnité d'éviction, alors que cette dernière a adressé à l'expert un dire dont les termes faisaient sans équivoque ressortir une telle reconnaissance interruptive du cours du délai de la prescription (deuxième branche).

2. Sur le bénéfice du caractère suspensif du cours de la prescription d'une expertise in futurum

Aux termes du premier alinéa de l'article 2241 du code civil, une demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription. Cet effet interruptif se double d'un effet suspensif pendant toute l'instance qui s'ensuit en application de l'article 2242 du même code.

Il est de jurisprudence constante que **l'interruption du délai de prescription attachée à une demande en justice ne profite qu'à celui qui a agi.**

Selon l'article 2239 du code civil, « *la prescription est également suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès.*

Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ».

La question s'est posée de la portée de l'effet suspensif de l'article 2239 du code civil.

Par arrêt publié du 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.001, la deuxième chambre civile a jugé que « **la suspension de la prescription, en application de l'article 2239 du code civil, lorsque le juge accueille une demande de mesure d'instruction** présentée avant tout procès, qui fait, le cas échéant, suite à l'interruption de cette prescription **au profit de la partie ayant sollicité cette mesure en référé** et tend à préserver les droits de la partie ayant sollicité celle-ci durant le délai de son exécution, **ne joue qu'à son profit** ».

La demande de mesure *in futurum* n'a donc d'effet interruptif du délai de la prescription qu'à l'égard de celui qui la demande et la mesure prononcée n'a également un effet suspensif qu'à l'égard de cette personne.

Les différentes chambres de la Cour de cassation ont, par la suite, adopté cette solution : 3^e Civ. arrêt publié du 19 mars 2020, pourvoi n° 19-13.459 ; 1^{er} Civ, pourvoi n° 19-12.255.

Comme le souligne Madame la conseillère-rapporteuse, cette jurisprudence a été variablement reçue par la doctrine :

- un premier courant, cité par le mémoire en défense, approuve cette interprétation des textes précités, soulignant que la suspension prend le relais de l'interruption résultant de la demande en justice qui ne profite qu'au seul demandeur à l'instance;
- un second courant cité par le mémoire ampliatif soutient qu'au regard de la lettre du texte de l'article 2239 du code civil relève que ce texte, contrairement à l'article 2241 du même code, ne spécifie pas que le bénéfice des effets de la suspension de la prescription est limité à son auteur;

- le dernier courant également cité par le demandeur au pourvoi, sans contester la jurisprudence précitée, plaide pour une exception lorsque la mesure d'expertise *in futurum* tend à préserver les droits respectifs des parties¹.

Ainsi que l'exposent le rapport et le mémoire en défense, le conseil d'Etat a repris dans son arrêt du 20 décembre 2020, le principe d'un bénéfice de l'effet suspensif de la mesure *in futurum* au seul auteur de l'action en référé énoncé par la cour de cassation, tout en précisant dans un *obiter dictum*, que cet effet s'étend à la partie défenderesse si elle s'est associée à la demande d'expertise.

Entre les trois courants sus-énoncés, votre chambre a fait le choix récemment, **par arrêt publié du 6 mars 2025**², de ne pas établir une exception au principe énoncé dans les arrêts précités du 31 janvier 2019 et du 19 mars 2020, en jugeant que « **le moyen , qui postule que l'effet suspensif de prescription peut profiter au défendeur à la mesure d'expertise selon les chefs de mission confiés à l'expert, n'est pas fondé.**».

Dans la présente espèce, ayant rappelé à bon droit que l'interruption de la prescription de l'instance résultant de l'article 2241 du code civil puis sa suspension résultant de l'article 2239 de ce même code, ne jouent qu'au profit de la partie ayant demandé la mesure d'instruction en référé, la cour d'appel a relevé que la mission d'expertise portant notamment sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction a été sollicitée par la seule SCI, la locataire s'y étant opposée en énonçant des « protestations et réserves ». Elle en a de ce fait exactement déduit que cette mesure d'instruction n'a eu d'effet suspensif qu'à l'égard de la SCI.

Je conclus donc au **rejet** de la première branche.

1. Sur la reconnaissance par le bailleur du droit au paiement d'une indemnité d'éviction

En application de l'article 2240 du code civil, le cours d'une prescription peut être interrompu par la reconnaissance expresse ou tacite, claire et **non équivoque** par le débiteur de son obligation³. Ainsi la reconnaissance par le bailleur du droit au paiement d'une indemnité d'éviction postérieurement à la date d'effet du congé interrompt le délai de prescription biennale prévue à l'article L. 145-60 du code de commerce⁴.

La Cour de cassation procède à un contrôle de la renonciation du bailleur à se prévaloir de la prescription, en exigeant l'existence de faits positifs traduisant, sans équivoque, la volonté de renoncer. Madame la conseillère - rapporteure souligne que l'intensité du contrôle exercé est variable, allant d'une caractérisation relevant du pouvoir souverain des juges du fond à un contrôle lourd, en passant par un contrôle léger.

¹ J-J. Taisne, Jcl. Civil code - Fasc. Prescription - Suspension de la prescription.

² Civ3e, 6 mars 2025, n°23-16.269.

³ Civ I, 17 mars 1993, pourvoi n°90-13691 ; Com, 17 février 1998, pourvoi n°96-12115 ; Com, 27 mai 2003, pourvoi n°01-03395.

⁴ 3^e Civ. 29 avril 1986, pourvoi n°84-12.668, Bull n°54.

Comme elle le rappelle, la Cour de cassation a approuvé dans plusieurs arrêts, les juges du fond ayant jugé que ne constituent pas une reconnaissance non équivoque par le bailleur du droit au paiement d'une indemnité d'éviction, la demande d'expertise aux fins d'évaluation de l'indemnité d'éviction, sa participation à la mesure d'instruction et la formulation de dires sur le montant de l'indemnité d'éviction.

En l'espèce, la cour d'appel a rappelé à bon droit que le seul fait de délivrer un congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L.145-9 du code de commerce ne vaut pas reconnaissance du droit à cette indemnité de la part du bailleur et n'interrompt donc pas la prescription qui court à l'encontre du preneur, lequel doit assigner avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date d'effet du congé conformément au dernier alinéa de ce texte. Elle a ensuite souligné que la saisine du juge des référés pour obtenir une mesure d'instruction *in futurum* a pour finalité d'« *établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution du litige* ». Puis elle a relevé que dans le dispositif de son assignation en référé, la SCI faisait la distinction entre l'indemnité d'occupation qu'elle affirmait comme étant due et l'indemnité d'éviction pour laquelle elle utilisait des termes dubitatifs (« pouvant revenir à la société Vavintel ») ce dont elle a souverainement déduit que la demande de mesure d'expertise ne caractérisait pas une reconnaissance non dépourvue d'équivoque du droit de la locataire. Enfin elle a jugé souverainement que le dire adressé à l'expert qui, selon le mémoire ampliatif, se bornait à discuter la méthode d'évaluation suivie par l'expert, ne comporte aucune reconnaissance non équivoque de la bailleresse de son obligation de payer une indemnité d'éviction. Dès lors, elle a retenu à bon droit l'absence d'une reconnaissance par la SCI du droit à indemnité d'éviction de la locataire susceptible d'interrompre le cours du délai de la prescription biennale qui a débuté le 31 décembre 2017 pour s'achever le 31 décembre 2019, antérieurement à l'assignation du 6 mars 2020.

Je conclus donc au **rejet** du moyen.

Il résulte de tout ce qui précède que la cour d'appel n'a pas violé les articles 2240 du code civil et L. 145-60 du code de commerce en confirmant l'ordonnance du juge de la mise en état ayant jugé l'action en paiement d'une indemnité d'éviction de la locataire prescrite.