

Commentaires rédigés par Me Emmanuelle Chavance

## **Sur l'absence de caractère interruptif de l'assignation en référé-expertise à l'égard du défendeur**

Lorsqu'une expertise aux fins d'évaluer les indemnités d'éviction et d'occupation est ordonnée en référé, la prescription est interrompue à compter de l'assignation uniquement à l'égard de la personne qui a sollicité la mesure d'expertise.

L'attention des praticiens est attirée sur l'absence d'effet interruptif de simples protestations et réserves formulées lors d'une procédure en référé expertise, de sorte qu'il est vivement conseillé de saisir le juge du fond avant l'expiration du délai de deux ans, même si l'expertise était toujours en cours.

**Réf.** : CA Paris 13 juin 2024 n°22/08263

## **Sur le point de départ de l'action en requalification**

L'action en requalification en bail commercial est soumise à la prescription biennale dont le point de départ est fixé au jour de la signature de la dernière convention en présence d'une succession de baux dérogatoires.

La Cour d'appel de Paris applique le dernier arrêt de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 25 mai 2023, n° 21-23.007) qui en présence d'une succession de contrats, reporte le point de départ du délai de prescription à la signature du dernier contrat dont il est demandé la requalification.

**Réf.** : CA Paris 5 septembre 2024 n°23/17295

## **Sur l'appréciation de la portée juridique d'un avenant**

L'acte qui modifie la désignation de locaux, le loyer, la date de prise d'effet et la destination, instaure entre les parties un nouveau bail qui remplace le bail d'origine.

**Réf.** : CA Bordeaux 3 septembre 2024 n°22/02906

Vous pourrez retrouver les commentaires complets dans le numéro d'octobre 2024 de « Loyer et Copropriété » aux éditions LexisNexis.