

## Prescription de l'action en requalification d'une convention en bail commercial

**Mots-clés :** Bail commercial – Action en requalification – Prescription biennale – Point de départ

**Texte visé :** Code de commerce – Article L. 145-60

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2017, n<sup>o</sup> 16-23.590, P+B

**Repère :** Le Lamy Baux commerciaux, n<sup>o</sup> 550-4

RL >2696 **L'action en requalification d'une convention en bail commercial se prescrit par deux ans à compter de la conclusion du contrat, même s'il a été renouvelé par avenants successifs.**

### I – FAITS

L'exploitant d'un hôtel, titulaire d'un bail datant de 1946, se voit consentir en 1989, par un autre bailleur, un bail portant sur un terrain contigu à usage de parking pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction.

Après plusieurs renouvellements, le bailleur du terrain donne congé (en 2012) avec un préavis de trois mois ce que conteste le preneur qui l'assigne en nullité de l'acte, délivré sans respect du formalisme prévu par le statut des baux commerciaux.

Son action est déclarée recevable par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence qui, si elle juge que le bail en cause, poursuivi pendant plus de 23 ans, à usage de parking réservé aux clients de l'hôtel au vu et au su du bailleur, était susceptible de relever du statut des baux commerciaux « *sous réserve de répondre aux conditions visées à l'article L. 145-1 du Code de commerce* », l'action en nullité du congé ne pouvait, selon elle, être engagée par la locataire qu'à partir de la date à laquelle lui avait été dénié le caractère accessoire au bail commercial principal et le statut protecteur des baux commerciaux.

À l'appui de son pourvoi, la baillesse fait essentiellement valoir que le délai de prescription biennale d'une action tendant à la reconnaissance du statut des baux commerciaux court à compter de la conclusion du contrat.

La Cour de cassation lui donne gain de cause au visa de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

### II – ANALYSE

L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, confirme une jurisprudence assez bien établie quant à la nature et au point

de départ de la prescription de l'action en requalification d'une convention en bail commercial.

Il arrive qu'un bailleur, cherchant à éluder le statut contraignant des baux commerciaux, propose au preneur la conclusion d'un bail y échappant, comme un contrat de location-gérance ou, comme dans l'espèce en cause, un « *bail de terrain nu* » visant les dispositions du Code civil.

Le preneur n'est pour autant pas totalement démuné puisqu'il dispose de la faculté de faire requalifier ledit contrat en *bail commercial*.

Se prévalant alors du statut des baux commerciaux, il ne fait pas de doute que son action en requalification est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce selon lequel « *toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans* ».

La généralité de ce texte ne devrait laisser place à aucun doute même si on pourrait estimer que le régime de la prescription dépend de la nature juridique du contrat.

Ce n'est pas l'orientation choisie par la Haute cour : dès lors qu'il est sollicité une requalification en bail commercial, c'est bien la prescription biennale qui s'applique<sup>(1)</sup>.

Restait alors à définir le point de départ du délai de prescription.

Faute de précision donnée par l'article L. 145-60 du code précité, on aurait pu recourir au droit commun de la prescription qui, aux articles 2224 et 2277 du Code civil, prévoit que la prescription court à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

Or celui qui y a intérêt peut agir dès la conclusion du contrat.

C'est ainsi que par plusieurs arrêts, la Cour de cassation a retenu que le point de départ du délai de prescription était fixé à la date de conclusion du contrat<sup>(2)</sup> peu important qu'il ait été tacitement reconduit<sup>(3)</sup>.

Se posait alors la question de savoir s'il en était de même en présence d'un contrat renouvelé.

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 oct. 2008, n<sup>o</sup> 07-16.185, AJDI 2009, p. 123, obs. Mbotangar A., Loyers et copr. 2009, comm. n<sup>o</sup> 94, obs. Brault Ph.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2011, n<sup>o</sup> 10-24.163, AJDI 2012, obs. Monéger J., D. 2011, p. 2991, obs. Rouquet Y.

(3) Cass. com., 11 juin 2013, n<sup>o</sup> 12-16.103, AJDI 2014, p. 32, obs. Blatter J.-P., D. 2013, p. 1543, obs. Rouquet Y.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, la cour d'appel, faisant application du droit commun de la prescription, avait fait partir le délai à compter de la date à laquelle le bailleur avait dénié le droit au bénéfice du statut des baux commerciaux.

Or la Cour de cassation avait déjà jugé en 2015 que même dans l'hypothèse d'un contrat renouvelé par avenants successifs, le délai de prescription ne devait courir qu'à compter de la date de conclusion du contrat<sup>(4)</sup>, de sorte que c'est sans surprise que, par l'arrêt commenté du 14 septembre 2017, cette solution a été confirmée par la Cour.

Le preneur aurait en l'espèce été mieux inspiré de rester dans les lieux à l'issue du congé et d'attendre que le bailleur l'assigne en validation du congé et expulsion pour ensuite lui opposer l'exception de nullité qui, comme il est constamment jugé, est perpétuelle<sup>(5)</sup>.

La solution retenue par la Cour de cassation, si elle paraît sévère – surtout en présence de renouvellements successifs sur une période de 23 ans – reste juste en droit, car conforme au but recherché par le législateur qui, en matière de baux commerciaux, a souhaité encadrer le contentieux dans des délais brefs.

Le preneur ne reste pas démuné pour autant car disposant de l'exception de nullité et également de la faculté, certes limitée, d'invoquer la fraude laquelle corrompt tout et suspend la prescription<sup>(6)</sup>.

On peut toutefois s'interroger d'une part, sur la question de savoir s'il n'y aurait pas lieu d'unifier les régimes de prescription et, d'autre part, sur la pérennité de cette décision au regard de la loi *Pinel* du 18 juin 2014<sup>(7)</sup> qui, en soumettant les clauses statutaires d'ordre public au régime du réputé non-écrit entend éluder la prescription biennale.

Il reste à admettre qu'une action en requalification d'un contrat en bail soumis au statut des baux commerciaux est équivalente à une action tendant à faire réputer non-écrite une clause contraire à l'ordre public statutaire, ce qui n'est pas évident, d'autant que le législateur n'a pas modifié l'article L. 145-60 du Code de commerce.

**Bertrand de LACGER**

*Avocat à la Cour d'appel de Paris*

#### TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Attendu que pour déclarer recevable l'action, l'arrêt retient que, le bail consenti à la société *Hôtel Pension Floride*, immatriculée au registre du commerce et exploitant un hôtel sur une parcelle contiguë, étant susceptible de relever du statut des baux commerciaux sous réserve de répondre aux conditions de l'article L. 145-1 du Code de commerce et s'étant poursuivi pendant plus de vingt-trois ans à usage de parking réservé aux clients de l'hôtel, au vu et au su du bailleur, l'action en nullité du congé ne pouvait être engagée par la société locataire qu'à partir de la date à laquelle lui avait été dénié le droit au bénéfice du statut des baux commerciaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le point de départ de la prescription biennale applicable à la demande tendant à la requalification d'une convention en bail commercial court à compter de la date de conclusion du contrat, peu important que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE (...) ».

CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 14 SEPT. 2017, N° 16-23.590, P+B

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2015, n° 14-19.146, D. 2015, p. 2559, RTD civ. 2016, p. 364, obs. Barbier H.

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 mai 2008, D. 2008, p. 1690, obs. Rouquet Y.

(6) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2015, n° 14-13.882, D. 2016, p. 1613, obs. Dumont-Lefrand M.-P. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 janv. 2013, AJDI 2013, p. 609.

(7) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, JO 19 juin.