

Prescription de la demande en requalification

lundi 5 décembre 2011, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 5 décembre 2011).

La cour d'appel, qui, saisie d'une demande de requalification en bail commercial, en vertu de l'article L. 145-2, 1° du Code de commerce, du bail intitulé bail professionnel conclu pour l'exercice d'une activité hippique non commerciale, établi entre les parties par acte du 30 avril 2003 avec effet au 1er avril 2003, a constaté que l'action avait été engagée le 28 janvier 2006, en a déduit exactement que cette action se trouvait prescrite en application de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

En l'espèce, par acte du 30 avril 2003, intitulé bail professionnel à durée déterminée exclu du champ d'application des baux commerciaux, conclu pour dix ans à compter du 1er avril 2003, M. X... à donné à bail à M. Y... un ensemble immobilier pour l'exercice d'une activité hippique non commerciale.

Par acte du 28 janvier 2006, M. Y... a assigné le bailleur pour se voir reconnaître titulaire d'un bail commercial au titre de l'article L. 145-2, 1° du code de commerce. M. X... a, ainsi que les stipulations du bail le lui permettaient, donné congé au locataire pour le 31 mars 2009, lui offrant de régler l'indemnité forfaitaire prévue au bail en pareille circonstance. De plus, le bailleur a reconventionnellement demandé la validation de ce congé.

M Y. fondait notamment sa demande sur l'article L. 145-2 1°) du code de commerce lequel soumet les baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement aux statuts des baux commerciaux et revendiquait une prescription trentenaire pour agir. MY. soutenait également que ne pouvait pas lui être opposée la prescription biennale puisque le bail n'avait pas encore été qualifié de bail commercial.

La Cour de Cassation a rejeté ce raisonnement en considérant que toute action en requalification d'un bail en bail commercial et soumis à la prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de Commerce.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 23 novembre 2011 n° 10-24.163, 10-27.188](#)