

Point de départ de la prescription de l'action en requalification avant la loi PINEL

samedi 12 décembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

La prescription de la demande en requalification d'un contrat de location-gérance en bail commercial court à compter de la conclusion du contrat, peu important que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs.

Afin d'échapper aux contraintes inhérentes au régime des baux commerciaux, le bailleur peut, en lieu et place d'un contrat statutaire, avoir la tentation de conclure une convention moins protectrice des intérêts de son cocontractant tel, comme au cas particulier, un contrat de location-gérance.

La qualification retenue doit toutefois être conforme à la réalité de la situation car, non lié par les stipulations contractuelles, le juge du fond pourra, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, procéder à la requalification de la convention (pour une illustration, V. Civ. 3e, 26 nov. 1997, n° 95-20.558, Bull. civ. III, n° 209 ; RJDA 1998, n° 40).

La difficulté, pour le preneur, tient au fait qu'il doit exercer son action dans le délai de la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce (V. Civ. 3e, 29 oct. 2008, n° 07-16185 ; 22 janv. 2013, n° 11-22984).

Cette difficulté est d'autant plus grande qu'aux termes de la jurisprudence, ce délai de prescription court à compter de la conclusion du contrat, indépendamment du fait que sa date d'effet a été différée (Paris, 13 nov. 2013, n° 11/18546, AJDI 2014. 382) ou qu'il a été tacitement reconduit (Com. 11 juin 2013, n° 12-16.103).

L'intérêt de l'arrêt rapporté est de juger dans le même sens à propos d'un contrat de location-gérance renouvelé par avenants successifs.

Cette solution va dans le sens d'une partie de la doctrine car, qu'il soit tacite ou exprès, le renouvellement du contrat ne saurait faire revivre une action définitivement prescrite, faute de quoi elle deviendrait par l'effet du renouvellement du contrat imprescriptible, alors pourtant que les motifs de nullité invoqués existent depuis l'origine des relations contractuelles.

Il reste qu'en substituant la sanction du réputé non écrit (imprescriptible) à celle de la nullité à l'égard des stipulations contractuelles contraires à l'ordre public du statut des baux commerciaux, la loi « Pinel » du 18 juin 2014 (C. com., art. L. 145-15) a certainement rebattu les cartes (estimant que, désormais, « la prescription ne saurait permettre de légitimer des atteintes au statut, résultant notamment du choix d'une qualification extrastatutaire »).

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 3 décembre 2015 n° 14-19146