

Point de départ de la prescription biennale en requalification du bail

dimanche 24 septembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

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 la conclusion du contrat.

En droit, l'article L 145-60 du Code de Commerce dispose que :

"Toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans."

Le sujet souvent discuté est de déterminer le point de départ de cette demande, car de celle-ci dépend l'action. Dans une décision qui aura les honneurs du bulletin, la Cour de Cassation rappelle que le point de départ est la date de signature de la convention.

En l'espèce, une société qui exploite un fonds de commerce d'hôtel dans des locaux donnés à bail depuis 1946, a loué, le 1er janvier 1989, un terrain contigu à celui de l'hôtel, à usage de parking pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Le 25 septembre 2012, les bailleurs ont donné congé à la locataire pour le 31 décembre suivant.

Le 12 décembre 2012, celle-ci les a assignés en nullité du congé au motif que ce congé n'était pas conforme aux dispositions du statut des baux commerciaux. Les bailleurs ont soulevé la prescription biennale de l'action.

Pour déclarer recevable l'action, l'arrêt retient que, le bail consenti à la société, immatriculée au registre du commerce et exploitant un hôtel sur une parcelle contigüe, 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 23 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.

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 la conclusion du contrat, peu important que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du Code de commerce.

Cour de cassation, Chambre civile 3, 14 Septembre 2017 n° 16-23590