

JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir



Marie Pastier-Mollet
Avocat
au Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
au Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

BAUX COMMERCIAUX

Point d'actualité sur les délais de prescription

L'article L145-60 du Code de commerce prévoit que toutes les actions exercées en vertu du statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans. Par plusieurs arrêts récents, la Cour de cassation a rappelé que cette prescription biennale n'est toutefois pas applicable lorsque l'action, bien que relative à un bail commercial, ne trouve pas son fondement dans le statut des baux commerciaux. Voici les principaux points à retenir des dernières décisions rendues par la Haute Juridiction à ce sujet.

1 REQUALIFICATION D'UN CONTRAT EN BAIL COMMERCIAL

Toute action en requalification d'un contrat (notamment, une "convention d'occupation de terrain nu") en bail commercial se prescrit par deux ans à compter de la conclusion du contrat sur le fondement de l'article L145-60 du Code de commerce. Il a ainsi été jugé que les dispositions de l'article L145-15 du Code de commerce, qui prévoient pourtant que "les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit au renouvellement" ou à certaines dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux "sont réputés non écrits" et donc imprescriptibles, ne sont pas applicables à une telle action¹.

¹ Cass. 3^{ème} civ., 7 décembre 2022, n° 21-23.103.

² Cass. 3^{ème} civ., 9 mars 2023, n° 21-20.358.

³ Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2023, n° 21-19.707.

⁴ Visé à l'article R. 145-23 du Code de commerce.

⁵ Cass. 3^{ème} civ., 25 janvier 2023, n° 21-20.009.

⁶ Articles L. 641-12 3° et L. 622-14 2°

du Code de commerce.

⁷ Cass. com., 18 janvier 2023, n° 21-15.576.

2 PAIEMENT D'UNE INDEMNITÉ DE RÉSILIATION ANTICIPÉE

L'action en paiement d'une indemnité de résiliation anticipée d'un bail commercial contractuellement prévue en cas de délivrance d'un congé par le preneur avant une échéance fixée n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L145-60 du Code de commerce, mais à celle de droit commun de cinq ans.

Il a, en effet, été jugé qu'une telle action n'a pas son fondement dans le statut des baux commerciaux et est soumise aux dispositions de l'article L110-4 du Code de commerce, selon lesquelles "les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes²".

3 INDEMNITÉ D'OCCUPATION ET EXERCICE DU DROIT D'OPTION

La prescription applicable à l'action en paiement de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux, par le preneur ayant exercé son droit d'option (i.e. ayant finalement refusé le renouvellement du bail commercial après en avoir accepté le renouvellement, au moins dans son principe) dépendent de la période d'occupation considérée, étant précisé que le délai court dans tous les cas à compter du jour où le bailleur a pris connaissance de l'exercice par le preneur de son droit d'option :

- pour la période précédant l'exercice du droit d'option : l'indemnité d'occupation trouve son origine dans l'article L145-47 du Code de commerce et, à ce titre, l'action en fixation et/ou en paiement de celle-ci est soumise à la prescription de deux ans prévue par l'article L145-60 du Code de commerce ;
- pour la période suivant l'exercice du droit d'option : l'action en paiement de cette indemnité ne relève pas du statut

des baux commerciaux et est donc soumise à la prescription de droit commun de cinq ans prévue par l'article 2224 du Code civil³.

4 FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé doivent être portées, quel que soit le montant du loyer, devant le juge des loyers commerciaux. Dans ce cas, il est statué "sur mémoire⁴" et la notification de ce mémoire interrompt la prescription de l'action portée devant ce juge.

Les autres contestations doivent être portées devant le tribunal judiciaire, "qui peut accessoirement se prononcer sur les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé". Il a été jugé que, dans ce cas, seules les causes de droit commun d'interruption du délai de prescription sont applicables et que la notification du mémoire préalable, qui ne figure pas parmi ces causes, n'interrompt donc pas la prescription⁵.

5 RÉSILIATION DU BAIL D'UN PRENEUR EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

L'action du bailleur en demande ou en constatation de la résiliation du bail commercial à raison du défaut de paiement des loyers et charges par un preneur placé en liquidation judiciaire ne peut être engagée qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement d'ouverture⁶.

La Cour de cassation a, à cet égard, précisé que "lorsque la liquidation judiciaire est ouverte sur résolution du plan, il ne s'agit pas d'une conversion de la procédure de redressement en cours, mais d'une nouvelle procédure collective, de sorte que, dans cette hypothèse, le point de départ du délai de trois mois est la date du jugement prononçant la résolution du plan et ouvrant la liquidation judiciaire⁷".