

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*PRESCRIPTION DE L'ACTION EN REQUALIFICATION DU BAIL PROFESSIONNEL EN BAIL
COMMERCIAL*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Notariale et immobilière (JCP N) (15). p. 44-45.

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

... *PRESCRIPTION DE L'ACTION EN REQUALIFICATION DU BAIL PROFESSIONNEL EN BAIL COMMERCIAL.*

La demande en requalification du bail en vertu de l'article L. 145-2, 1° du Code de commerce est soumise à la prescription biennale (*Cass. 3e civ., 23 nov. 2011, n° 10-27.188*). Un bailleur avait donné à bail un ensemble immobilier pour l'exercice d'une activité hippique non commerciale. Le contrat était intitulé bail professionnel à durée déterminée exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux. Il était conclu pour 10 ans. Environ trois ans après sa conclusion, le preneur avait demandé la requalification de son contrat en bail commercial au titre de l'article L. 145-2, 1° du Code de commerce. La question était donc de savoir si cette demande était prescrite conformément à l'article L. 145-60 du même code ou si elle devait obéir au droit commun de la prescription, trentenaire à l'époque des faits. Les juges du fond, approuvés par la Cour de cassation, penchent pour la première solution : la demande est prescrite. La Cour de cassation décide donc, fort logiquement, que l'action en requalification exercée en vertu de l'article L. 145-2, 1° du Code de commerce est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même code. En effet, il ne s'agit pas d'une action fondée sur le droit commun du bail ou tendant à faire respecter une règle de droit commun ou même à obtenir l'exécution d'une clause du bail étrangère aux dispositions du Code de commerce relatives au bail commercial. Au contraire, elle est exercée en vertu d'un article du chapitre du Code de commerce relatif aux baux commerciaux : Or, « l'entrée » dans le statut doit... respecter les règles du statut (V. dans le même sens récemment *CA Limoges, 10 mars 2011, n° 09/01433 : AJDI 2011, 694*). L'exemple de l'action en fixation ou en paiement d'une indemnité d'occupation est à cet égard éclairant. Fondée sur l'article L. 145-28, elle est soumise à la prescription biennale (V. *infra n° 13*). Elle ne l'est pas dans le cas contraire. De même, une action fondée sur une violation d'une convention dérogatoire au statut n'est pas soumise à la prescription biennale (*CA Angers, 5 avr. 2011, n° 10/01184 : AJDI 2011, 867*). L'arrêt du 29 novembre 2011 est beaucoup plus riche d'enseignement que cette seule question du délai de prescription. En effet, il fixe également le point de départ du délai de cette prescription à la prise d'effet du contrat. C'est sans doute ce point qui pourra diviser les spécialistes des baux commerciaux même si on peine à voir quel autre choix était exempt de critique sauf à considérer que ce point de départ devrait être fixé, comme dans le droit commun issu du nouvel article 2224 du Code civil « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » ? Même dans un tel cas, la prise d'effet du contrat n'est-elle pas la date plus opportune pour savoir si on veut demander sa requalification en bail commercial ? ...