

Demander la requalification d'un contrat de location en bail commercial : quand agir ?



© 2023 Les Echos Publishing

Jusqu'alors, les juges considéraient que le délai de 2 ans pour demander en justice la requalification d'un contrat de location en bail soumis au statut des baux commerciaux courait à compter de la date de conclusion du contrat initial, même lorsque ce contrat s'était renouvelé.

Changement de donne ! Dans une affaire récente, la Cour de cassation a estimé que le point de départ de ce délai de 2 ans est la date de conclusion du contrat dont la requalification est demandée, et ce même lorsque plusieurs contrats distincts dérogeant au statut des baux commerciaux se sont succédé.

Dans cette affaire, une commune avait consenti à l'exploitant d'un commerce de piano-bar-restaurant, pour le logement de son personnel, sept conventions d'occupation précaire successive, la première ayant débuté le 15 novembre 2009 pour une durée de 6 mois et la dernière le 1^{er} novembre 2014 pour une durée d'un an. Puis elle avait proposé au commerçant « un bail de location saisonnière » pour l'année 2016. Ce dernier avait refusé cette proposition et, le 26 mai 2016, avait agi en justice contre la commune pour que les juges reconnaissent qu'il était titulaire d'un bail commercial soumis au statut

des baux commerciaux.

Le tribunal judiciaire, puis la cour d'appel, avaient considéré que son action était prescrite. En effet, pour eux, le point de départ du délai (2 ans donc) pour une telle action est la date de conclusion de la convention initiale (en l'occurrence le 15 novembre 2009), même si cette convention a été renouvelée ensuite.

Mais la Cour de cassation, devant laquelle le litige avait été porté, a affirmé, au contraire, que ce délai de 2 ans court à compter de la date de conclusion du contrat dont la requalification est demandée, donc à compter de celle du dernier contrat en date (en l'occurrence le 1^{er} novembre 2014). L'action engagée le 26 mai 2016 n'était donc pas prescrite.

[Cassation civile 3e, 25 mai 2023, n° 22-15946](#)

© 2023 Les Echos Publishing