Image not found or type unknown

Maintien dans les lieux du locataire au terme d’un bail dérogatoire

publié le **24/03/2015**, vu **2649 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Un preneur à bail commercial voit ses actions soumises à titre principal à une prescription de deux ans.

Aux termes de l’article L.145-60 du code de commerce :

« toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans ».

Ainsi, un preneur à bail commercial voit ses actions soumises à titre principal à une prescription de deux ans.

Tel est notamment le cas de l’action qui tant à obtenir la requalification d’une convention en bail commercial.

Or, une décision de la Cour de cassation, rendue le 1er octobre 2014, apporte une précision sur la nature de cette action soumise par l’effet de la loi à une prescription biennale.

Dans cette affaire, un locataire bénéficiait depuis 1994 d’un bail dérogatoire renouvelé de façon constante par son bailleur.

L’objet de ce bail dérogatoire reposait sur l’exploitation d’un terrain nu à construire.

Par acte du 15 mars 2010, le liquidateur du bailleur assignait son locataire en expulsion et en paiement d’une indemnité d’occupation.

Le locataire, en se maintenant tout de même dans les lieux, saisissait le tribunal compétent afin d’amener le juge à relever l’existence d’un bail commercial, et partant de bénéficier de son régime protecteur.

La Cour de cassation devait ainsi déterminer si l’action du locataire était soumise ou non à la prescription biennale applicable en vertu du statut des baux commerciaux.

Selon elle, conformément à l’article L.145-5 du code de commerce, le bail commercial est né de plein droit par le maintien dans les lieux, indépendamment de l’action du preneur.

A ce titre, l’attendu de la Cour sur ce point est limpide :

« la demande tendant à faire constater l’existence d’un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l’issue d’un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l’article L. 145-5 du code de commerce, n’est pas soumise à la prescription biennale » (Civ. 3e, 1eroctobre 2014, n°13/16.806).

La Cour de cassation réaffirme que l’action qui tend à faire constater l’existence d’un bail

commercial n’est pas soumise à la prescription biennale, contrairement à l’action en demande d’obtention d’un bail de neuf ans à la suite d’un bail de deux ans.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés