



Délai de l'action en contestation d'un congé sans offre de renouvellement

Jurisprudence publié le **29/10/2015**, vu **1725 fois**, Auteur : [Maître Hakima OTMANE](#)

le délai, dans lequel l'action en contestation de la validité d'un congé sans offre de renouvellement ni d'indemnité d'éviction peut être exercée par le locataire, n'est pas suspendu par son placement en redressement ou liquidation judiciaire (Cass. Civ 3ème, 8 octobre 2015 n°14-18881).

La bailleuse d'un local assigne la société locataire en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, subsidiairement en résiliation du bail commercial et plus subsidiairement en validation du congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction qu'elle lui a délivré à effet du 1er octobre 2010.

La résiliation du bail commercial est prononcée le 18 avril 2012.

Le 19 septembre suivant la société preneuse est mise en redressement judiciaire puis en liquidation judiciaire.

Le 23 janvier 2013, le mandataire liquidateur régularise des conclusions d'appel aux fins de contester le congé et solliciter le versement d'une indemnité d'éviction.

La Cour d'appel accueille ces demandes et considère que l'action en contestation du congé qui doit être exercée dans les deux ans, a été interrompue jusqu'à la reprise de l'instance le 20 décembre 2012. Par conséquent, les juges d'appel estiment que le délai de contestation a commencé à courir le 20 décembre 2012.

Tel n'est pas l'avis de la Haute Cour.

En effet, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au visa des articles 370 du Code de procédure civile et L. 145-60 du Code de Commerce et énonce que le jugement en redressement judiciaire n'a d'effet interruptif que sur une instance en cours et que le délai de l'action en contestation d'un congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction n'est pas suspendu par le jugement prononçant le redressement judiciaire du locataire.

L'action en contestation n'ayant pas été engagée avant le placement en redressement judiciaire de la société preneuse, elle était donc prescrite le 30 septembre 2012.