



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 67013

Texte de la question

M. Christian Vanneste interroge Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur le statut des baux commerciaux. Celui-ci prévoit, pour sanctionner une clause contraire à ses règles d'ordre public, soit la nullité soit le réputé non écrit. Or l'action en nullité se prescrit en deux ans. Un locataire peut ainsi se voir appliquer une clause contraire au statut des baux commerciaux si le délai pour agir en nullité est prescrit. Les notaires de France, réunis en congrès à Lille en mai 2009, ont préconisé que toute clause contraire aux dispositions d'ordre public de statut des baux commerciaux soit seulement réputée non écrite. Il aimerait savoir ce qu'en pense le Gouvernement et ce qu'elle compte faire sur ce sujet.

Texte de la réponse

Le statut des baux commerciaux est intégré dans le code de commerce aux articles L. 145-1 et suivants. Les dispositions essentielles du statut sont d'ordre public et la nullité sanctionne les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour objet ou effet d'y faire échec. Certes, l'article L. 145-60 dispose que : « toutes les actions exercées en vertu des dispositions précitées se prescrivent par deux ans », mais, passé ce délai de prescription, le preneur peut opposer la nullité par voie d'exception à une demande du bailleur, à la condition qu'il ne soit pas lui-même demandeur ou qu'il n'ait pas exécuté l'obligation qu'il conteste. L'alinéa 2 de l'article L. 145-16 et l'article L. 145-45 prévoient deux cas spécifiques, le premier, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie d'actif, le second, en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, où la sanction est « le réputé non écrit ». La clause réputée non écrite est considérée comme n'ayant pas d'existence et, de ce fait, aucune prescription ne court. Néanmoins, elle s'applique tant qu'aucune décision judiciaire ne l'a pas sanctionnée, sauf si les parties à l'accord décident de la supprimer. Réputer non écrites les clauses du bail, au motif que la prescription est trop courte, apparaît contraire au principe de la sécurité juridique des contrats, dont certaines clauses pourraient ainsi être remises en question plusieurs années après la conclusion des conventions. De surcroît, les baux commerciaux sont conclus entre professionnels des affaires qui peuvent s'assurer, avant signature, que la convention envisagée est conforme au statut. Plus généralement, cette proposition du congrès des notaires semble aller à l'encontre de la diminution de la durée des prescriptions consacrée par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile. À l'heure actuelle, il n'est pas envisagé de généraliser la sanction du « réputé non écrit » en cas de violation des clauses d'ordre public des baux commerciaux.

Données clés

Auteur : [M. Christian Vanneste](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67013

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 décembre 2009, page 12187

Réponse publiée le : 12 octobre 2010, page 11212