

En bref par Sylvaine Porcheron, avocat à la cour d'appel de Paris, spécialiste en droit immobilier

L'action en restitution du dépôt de garantie est une action de droit commun soumise à la prescription quinquennale

Cour d'appel de Paris, 17 décembre 2020, n° 20/02969

BAIL COMMERCIAL - Obligation du bailleur - Dépôt de garantie - Restitution - Prescription - Point de départ

Selon l'article L. 145-60 du code de commerce, les actions exercées en vertu du chapitre V du code de commerce se prescrivent par deux ans. Le bailleur soutient que l'article L. 145-40 du code de commerce traite du dépôt de garantie de sorte que la prescription biennale s'applique.

Le bail qui liait les parties stipule que le dépôt de garantie, dont le montant est équivalent à six mois de loyers, sera remboursé au preneur en fin de jouissance après le déménagement et la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourra être débiteur envers le bailleur.

Si l'action en paiement des intérêts dus en application de l'article L. 145-40 du code de commerce est soumise à la prescription biennale, la cour relève que l'action introduite par l'intimée tend à la restitution du dépôt de garantie et non à l'application des dispositions de l'article L. 145-40 du code de commerce et qu'en tout état de cause, il est admis que cet article ne s'applique pas à une somme restant due en raison de la restitution du dépôt de garantie versé pour un bail ayant pris fin.

Par conséquent, l'action en restitution du dépôt de garantie est une action de droit commun soumise à la prescription quinquennale en l'absence d'application de l'article 2224 du code civil.

Par application de l'article 2233 du code civil, la prescription ne court pas à l'égard d'une créance à terme, jusqu'à ce que ce terme soit échu. Au vu des dispositions du bail précité, la créance de restitution du dépôt de garantie n'était pas exigible avant la fin de jouissance, dans le cas d'espèce s'entend de la résiliation du bail, laquelle est intervenue au plus tôt six mois après l'exploit valant congé en date du 16 février 2015, soit le 16 août 2015, et le congé ayant été donné avant l'issue de la première période triennale, en réalité le 31 décembre 2015.

Il s'ensuit que le point de départ du délai doit être fixé ainsi et que l'action en restitution du dépôt de garantie ayant été introduite par assignation en date du 14 mai 2019, elle n'est pas prescrite.

Une demande ayant pour objet l'annulation d'une clause d'un acte de cession de fonds de commerce, même si elle tend à obtenir une diminution de loyer, ne relève pas du juge des loyers

Cour d'appel de Nancy, 25 novembre 2020, n° 20/00972

BAIL COMMERCIAL - Cession de fonds - Annulation - Prescription - Juge des loyers - Compétence - Mémoire

Conformément aux dispositions d'ordre public de l'article R. 145-23 du code de commerce, le président du tribunal de grande instance statuant en tant que juge des loyers commerciaux, dispose d'une compétence exclusive pour se prononcer sur les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, quel que soit le montant du loyer. Il est statué sur mémoire.

La demande présentée par la société locataire, quand bien même tend-elle *in fine* à obtenir une diminution du loyer, ayant toutefois pour objet l'annulation d'une clause d'un acte de cession de fonds de commerce, le paiement de différents montants au titre d'un enrichissement injustifié ou de la répétition de l'indu ainsi que de dommages et intérêts, ne relevait pas de la compétence d'attribution du juge des loyers, mais, à la date de l'assignation, de celle du tribunal de grande instance.

Il convient de constater que :

- la société locataire a saisi le président du tribunal de grande instance d'une requête aux fins d'être autorisée à assigner la SCI baille à jour fixe devant la chambre des loyers commerciaux ;

- l'ordonnance du président en date du 1^{er} août 2018 autorise la société à assigner à jour fixe la SCI devant « M^{me}, M. le président du tribunal de grande instance, chambre des loyers, pour l'audience du 18 octobre 2018 devant le juge des loyers commerciaux » ;

- le 16 août 2018, la SCI a été assignée à comparaître devant « le tribunal de grande instance, chambre des loyers commerciaux ».

Il s'évince de ces constatations qu'en dépit d'un libellé inexact, le tribunal de grande instance ne comprenant pas de « chambre des loyers commerciaux », la société locataire n'a pas entendu saisir le président du tribunal de grande instance statuant en tant que juge des loyers commerciaux mais bien le tribunal de grande instance selon la procédure à jour fixe et que la SCI a été assignée devant le tribunal de grande instance. Dans ces conditions, il ne peut être fait grief à l'appelante de ne pas avoir respecté la procédure spéciale applicable au juge des loyers commerciaux, quand bien même le président du tribunal a-t-il statué en cette qualité.

Le jugement doit donc être infirmé en tant qu'il a considéré que la procédure était entachée d'une nullité de fond (absence de mention entraînant l'extinction de la procédure).

Conformément à l'article 568 du code de procédure civile, la cour qui infirme un jugement qui, statuant sur une exception de procédure, a mis fin à l'instance, peut évoquer les points non jugés si elle estime de bonne justice de donner à l'affaire une solution définitive.

Les parties ayant conclu au fond, il convient, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'évoquer les points non jugés.

Sur la prescription :

La demande qui a pour objet l'annulation d'une clause d'un acte de cession de fonds de commerce (et non pas de bail), le paiement de différents montants au titre d'un enrichissement injustifié ou de la répétition de l'indu ainsi que de dommages et intérêts ne relevant