

Absence de prescription biennale de l'action en constatation de l'existence d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire

Mots-clés : Bail commercial – Bail dérogatoire – Prescription – Champ d'application du statut des baux commerciaux – Terrain nu – Fixité et solidité des constructions

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-5 et L. 145-60

Référence : Cass. 3^e civ., 1^{er} oct. 2014, n° 13-16.806, P+B+I

Repères : Lamy Baux commerciaux, 115-12.

RL>1933 : 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 de l'article L. 145-60 du Code de commerce. Les baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées des constructions avec le consentement exprès du propriétaire sont soumis au statut si un fonds de commerce est exploité par le locataire dans des constructions présentant des critères de solidité et de fixité ; le caractère de solidité des constructions pouvant résulter de la pérennité des constructions et le caractère de fixité pouvant résulter de leur connexion aux réseaux.

Analyse : En l'espèce, par acte authentique du 14 novembre 1994, un propriétaire avait donné à bail deux terrains, pour une durée de vingt-trois mois, courant à compter du 1^{er} juillet 1994 avec autorisation d'y installer deux containers reliés par un toit en tôle pour y exercer une activité d'atelier et de bureaux. Par acte du 15 mars 2010, le propriétaire a assigné le locataire en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation. Le locataire a demandé au tribunal de constater qu'il bénéficiait d'un bail soumis au statut des baux commerciaux.

I – SUR LA CRÉATION D'UN BAIL COMMERCIAL À L'ISSUE D'UN BAIL DÉROGATOIRE DU FAIT DU MAINTIEN EN POSSESSION DU PRENEUR

L'article L. 145-5 du Code de commerce offre la possibilité aux parties à un bail, soumis en principe au statut des baux commerciaux, d'en exclure l'application à la condition que le bail (ou le premier bail dérogatoire en cas de conclusion

de plusieurs baux dérogatoires successifs) soit conclu lors de l'entrée dans les lieux et que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans⁽¹⁾.

L'article L. 145-5 du Code de commerce prévoit que « si, à l'expiration de cette durée (...) le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre »⁽²⁾.

Dans l'arrêt rapporté, les baux de vingt-trois mois avaient été conclus le 14 novembre 1994 et le preneur, selon toute vraisemblance, était resté et avait été laissé en possession à l'issue de cette durée, sans que le bailleur ait manifesté, à tout le moins selon les informations factuelles de l'arrêt commenté, avant l'échéance contractuelle des baux, son intention de ne pas voir le locataire se maintenir dans les lieux. Le bailleur avait seulement assigné le preneur en expulsion le 15 mars 2010⁽³⁾.

Des baux soumis au statut des baux commerciaux s'étaient donc en principe « opérés » à l'échéance des baux dérogatoires. Le preneur invoquait l'existence de tels baux à son profit pour s'opposer à la demande d'expulsion du bailleur.

II – SUR LA PRESCRIPTION DE L'ACTION TENDANT À VOIR CONSTATER L'EXISTENCE D'UN BAIL COMMERCIAL À L'ISSUE D'UN BAIL DÉROGATOIRE

La question se pose toutefois de savoir si l'action tendant à voir juger la création d'un bail commercial, soumis au statut

(1) Avant sa modification par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (Mutelet C., Prigent J. et Rodriguez M.-L., Réforme du régime des baux commerciaux, Rev. loyers 2014/949, n° 1859), l'article L. 145-5 du Code de commerce imposait que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans.

(2) ». Il pouvait donc s'opérer un bail commercial dès le terme du bail dérogatoire. Depuis la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, qui a modifié l'article L. 145-5 du Code de commerce, les parties disposent en principe d'un délai de carence de un mois courant à compter de l'échéance du bail dérogatoire avant de pouvoir invoquer la création d'un bail commercial.

(3) Le fait pour le bailleur de notifier un congé avant le terme du bail dérogatoire suffit en principe à faire obstacle à la création d'un bail soumis au statut, même s'il n'agit pas immédiatement judiciairement en expulsion du preneur (Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, n° 12-19.634, Bull. civ. III, n° 71, Rev. loyers 2013/939, n° 1631, note Quément C., Loyers et copr. 2013, comm. n° 240, note Chavance E.).

des baux commerciaux à l'issue d'un bail dérogatoire, n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce. Ce dernier texte dispose, en effet, que « toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre⁽⁴⁾ se prescrivent par deux ans ». Or, l'action tendant à voir juger qu'un bail commercial s'est opéré à l'issue d'un bail dérogatoire est fondée sur l'article L. 145-5 du Code de commerce.

La Cour de cassation avait déjà précisé qu'un preneur « n'était pas tenu d'agir dans le délai de deux ans à compter de la conclusion du bail dérogatoire pour invoquer le bénéfice du statut des baux commerciaux en défense à l'action » du bailleur tendant à le voir juger occupant sans droit ni titre⁽⁵⁾. A contrario, cette décision incitait à conclure que la demande du preneur était soumise à la prescription biennale, dès lors qu'elle n'était pas formée en défense. Des juges du fond ont également considéré que l'action fondée sur l'alinéa 2 de l'article L. 145-5 du Code de commerce était soumise au délai de prescription de deux ans courant à compter de la date d'expiration du bail dérogatoire⁽⁶⁾.

Il a été toutefois également jugé qu'aucune prescription ne peut être opposée au preneur qui sollicite la constatation judiciaire d'un droit acquis au statut des baux commerciaux à l'issue d'un bail dérogatoire, même s'il agit par voie d'action⁽⁷⁾.

Dans l'arrêt rapporté, les juges du fond avaient estimé que la demande « de requalification » du preneur n'était pas prescrite. En vertu de l'adage *quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum*⁽⁸⁾, ils ont considéré en effet qu'il pouvait toujours invoquer, par voie d'exception, la nullité de la clause fixant la durée du bail à une durée inférieure à celle prévue par l'article L. 145-12 du Code de commerce⁽⁹⁾. Ce raisonnement est critiquable. Tout d'abord, la clause du bail dérogatoire relative à la durée est *ab initio* régulière, sous réserve qu'il soit possible de recourir à un tel bail lorsqu'il a été conclu⁽¹⁰⁾. Ensuite, il semble difficile d'affirmer que l'action de la partie qui invoque à son profit un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire est une

action en requalification. L'objet de cette action n'est pas, en effet, de faire requalifier le bail dérogatoire conclu à l'origine, mais de faire constater la création d'un nouveau bail, soumis au statut, à l'issue du bail précédent.

Dans son arrêt du 1^{er} octobre 2014, la Cour de cassation a considéré l'arrêt objet du pourvoi justifié mais elle a procédé à une substitution de motifs. Elle affirme expressément que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut des baux commerciaux, né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, n'est pas soumise à la prescription biennale.

S'il semble justifié de ne pas soumettre cette demande au régime de l'action en requalification, qui est soumise à la prescription biennale⁽¹¹⁾, la solution interroge néanmoins, dès lors que cette demande reste fondée sur une disposition du statut des baux commerciaux. En énonçant la solution, la Cour de cassation précise que l'existence d'un bail soumis au statut « résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du Code de commerce ». Le sens de cette précision interroge. Ce n'est pas en effet parce qu'un droit résulte du seul effet de la loi que les actions qui y sont relatives ne sont pas soumises à la prescription. Cette précision est-elle énoncée pour marquer la distinction avec l'action en requalification ou en nullité qui a impliqué en amont et dès l'origine un accord de volontés contraire aux dispositions du statut ? Elle pourrait également signifier que le bail commercial se crée automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de le faire judiciairement constater⁽¹²⁾. Dans ce dernier cas, la question se pose même de savoir si une telle demande n'échapperait pas non plus à la prescription de droit commun de cinq années⁽¹³⁾. La solution énoncée par la Cour de cassation est peut-être à mettre en perspective avec le fait que, désormais⁽¹⁴⁾, les clauses contraires à certaines dispositions du statut des baux commerciaux sont réputées non écrites, cette sanction échappant *a priori* à la prescription.

(4) « Chapitre V : Du bail commercial » du « titre IV : Du fonds de commerce » du « Livre 1^{er} : Du commerce en général » du Code de commerce.

(5) Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 1994, n° 92-12.186, JCP N 1996, II, n° 832, note Raynard J., Gaz. Pal. 1994, 2, jur., p. 704, note Barbier J.-D.

(6) CA Paris, ch. 16, sect. A, 29 nov. 2006, n° 05/03451, *Marina c/ Chazar*, AJDI 2007, p. 199. Voir également CA Orléans, ch. com. écon. et fin., 25 juin 2009, *Marquet c/ SCI 4 V et Association Compagnie immobilière d'Indre-et-Loire*, Loyers et copr. 2009, comm. 295, note Brault P.-H. ; CA Douai, 5 nov. 2013, n° 12/06882 ; TGI Paris, 18^e ch., 4 juill. 2013, n° 11/14710, *Société Atmosphère Watersport c/ SAS SET Pierre & Vacances Martinique*.

(7) CA Montpellier, 3 juin 2014, n° 13/00322.

(8) L'action est temporaire, l'exception est perpétuelle.

(9) « La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue. »

(10) Certes, il peut être soutenu qu'une fois que l'action en constatation de l'existence d'un bail commercial est prescrite, seul le bail initial régit la relation des parties et sa durée devient irrégulière.

(11) Cass. com., 11 juin 2013, n° 12-16.103, Bull. civ. IV, n° 96, AJDI 2014, p. 32. Cette solution pourrait être remise partiellement en cause depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 qui a modifié l'article L. 145-15 du Code de commerce qui frappe de nullité les clauses contraires à certaines dispositions du statut des baux commerciaux. Désormais, ces clauses sont réputées non écrites, afin de faire échapper l'action tendant à les sanctionner à la prescription. Si l'action en requalification n'est pas par elle-même concernée et pourrait continuer à être soumise à la prescription biennale, en revanche les clauses d'un bail contraires aux dispositions du statut des baux devraient pouvoir être éradiquées à tout moment.

(12) Cependant, et dès lors qu'une partie voudra voir judiciairement tirer les conséquences de l'existence d'un bail commercial, le juge devra se prononcer sur cette demande de constat de l'existence d'un bail commercial et notamment vérifier si les conditions de cette existence sont remplies.

(13) C. civ., art. 2224.

(14) Depuis la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises qui a modifié les articles L. 145-15 et L. 145-16.

III – SUR LES CONDITIONS D'APPLICATION DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX AUX BAUX PORTANT SUR DES TERRAINS NUS

L'arrêt du 1^{er} octobre 2014 apporte également une précision intéressante sur le champ d'application du statut des baux commerciaux en ce qui concerne les locaux objet du bail.

Il doit être rappelé que les baux dérogatoires initialement conclus étaient des terrains nus sur lesquels le bailleur avait autorisé l'installation de deux containers reliés par un toit en tôle.

La création d'un bail soumis au statut des baux commerciaux à l'issue d'un bail dérogatoire nécessite en principe que les conditions d'application du statut des baux commerciaux soient remplies⁽¹⁵⁾.

L'article L. 145-1, I, 2^o, du Code de commerce dispose que le statut des baux commerciaux est applicable « *aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées – soit avant, soit après le bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire* ». Ces constructions doivent présenter un caractère de fixité, de solidité et de stabilité, cette appréciation relevant du pouvoir souverain des juges du fond, pour entraîner l'application du statut des baux commerciaux⁽¹⁶⁾. L'arrêt rapporté rappelle cette exigence.

Le bailleur soutenait, en l'espèce, que le preneur ne pouvait invoquer l'existence de baux commerciaux à son profit, dès lors que les constructions dont l'édification avait été autorisée ne présenteraient pas ces qualités de solidité et de fixité suffisantes. La cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, a relevé que le caractère de solidité des constructions résultait de leur pérennité et que leur caractère de fixité résultait de leur connexion aux réseaux.

Julien PRIGENT

Avocat à la cour d'appel de Paris

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« *Sur le premier moyen, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :*

(15) Voir, par exemple, à propos de la nécessité de l'existence d'un fonds de commerce : Cass. 3^e civ., 16 juin 2004, n^o 03-11.314, Bull. civ. III, n^o 121, Rev. loyers 2004, p. 632, note Quément C., Loyers et copr. 2004, n^o 185, note Braut Ph.-H. Il n'est pas nécessaire en revanche que le preneur soit immatriculé (Cass. 3^e civ., 30 avr. 1997, n^o 94-16.158, Bull. civ. III, n^o 92, JCP E 1997, II, n^o 972, note Monéger J.).

(16) Voir par exemple Cass. 3^e civ., 10 mai 1965, n^o 60-13.533, Bull. civ. III, n^o 300 ; Cass. 3^e civ., 12 juin 2001, n^o 99-20.775.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 28 janvier 2013), que par acte authentique du 14 novembre 1994, la SCI La Manade (la SCI) a donné à bail à la société AZ Services (la société AZ) deux terrains pour une durée de vingt-trois mois courant à compter du 1^{er} juillet 1994 avec autorisation d'y installer deux containers reliés par un toit en tôle pour y exercer une activité d'atelier et de bureaux ; que par acte du 15 mars 2010, la SCI, représentée par son liquidateur, M. Brange, a assigné la société AZ en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation ; que la société AZ a demandé au tribunal de constater qu'elle bénéficiait d'un bail soumis au statut des baux commerciaux ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de juger que la demande de la société AZ n'est pas prescrite, alors, selon le moyen :

1^o/ que la demande de requalification d'un contrat de location en bail commercial constitue une demande reconventionnelle, soumise en tant que telle à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce ; qu'en l'espèce, M. Brange, ès qualités de liquidateur de la SCI La Manade, faisait valoir que la demande de requalification en bail commercial présentée par la société AZ Services plus de douze ans après l'expiration du bail initialement conclu, n'était plus recevable ; qu'en jugeant néanmoins que cette demande n'était pas prescrite, au motif erroné que la société AZ Services pouvait "invoquer par voie d'exception la nullité de la clause fixant la durée du bail à une durée inférieure à celle visée à l'article L. 145-12 du code de commerce", la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du code de commerce, ensemble les articles 64 et 71 du code de procédure civile ;

2^o/ que les juges du fond ne peuvent méconnaître les termes du litige ; qu'il en est ainsi lorsqu'ils dénaturent les conclusions des parties ; qu'en l'espèce, pour décider que la demande de requalification en bail commercial n'était pas prescrite en application de l'article L. 145-60 du code de commerce, la cour d'appel a retenu que la société AZ Services était en droit d'"invoquer par voie d'exception la nullité de la clause fixant la durée du bail à une durée inférieure à celle visée à l'article L. 145-12 du code de commerce conformément à l'adage "Quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum" (l'action est temporaire, l'exception est perpétuelle)" ; qu'en statuant ainsi, quand elle avait relevé que la société AZ Services sollicitait la requalification du contrat de location en bail commercial, et non la nullité d'une clause figurant au contrat de location, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de l'intimée et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

3^o/ que l'exception de nullité peut seulement jouer pour faire échec à la demande d'exclusion d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté ; qu'en énonçant que la so-

ciété AZ Services était fondée à invoquer par voie d'exception la nullité de la clause fixant la durée du contrat à vingt-trois mois et celle aux termes de laquelle les parties avaient déclaré expressément déroger au statut des baux commerciaux, cependant que le bail avait déjà reçu exécution de plusieurs années, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil ;

Mais attendu que 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 ; que par ces motifs de pur droit substitués à ceux critiqués, l'arrêt est légalement justifié ;

Sur le second moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de retenir que la société AZ est titulaire d'un bail commercial alors, selon le moyen, que sauf si des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, présentant des qualités de solidité et de fixité suffisantes, y sont édifiées avec l'accord exprès du propriétaire, la location d'un terrain nu n'est jamais soumise au statut des baux commerciaux ; qu'en l'espèce, M. Brange faisait valoir que l'autorisation donnée par le propriétaire d'édifier sur les terrains nus donnés en location, s'était limitée à la pose de deux containers, et que ces installations constituaient des biens meubles dont l'enlèvement par un camion spécia-

lisé ne présenterait aucune difficulté, nonobstant leur raccordement à des réseaux d'alimentation, ce dont il se déduisait que le statut était inapplicable ; qu'en se bornant à énoncer, pour juger que la société AZ Services était titulaire d'un bail commercial, que "les constructions en cause, érigées avec l'autorisation du propriétaire, satisfont aux conditions de solidité et de fixité exigées par la jurisprudence" sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le caractère éminemment mobile des installations en cause excluait qu'elles puissent être assimilées à des constructions au sens de l'article L. 145-1 du code de commerce, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ce texte ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que les baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées des constructions avec le consentement exprès du propriétaire étaient soumis au statut si un fonds de commerce était exploité par le locataire dans des constructions présentant des critères de solidité et de fixité, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que le caractère de solidité des constructions résultait de leur pérennité et que leur caractère de fixité résultait de leur connexion aux réseaux, en a déduit à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que le statut des baux commerciaux avait vocation à s'appliquer ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé. »

CASS. 3^e CIV., 1^{er} OCT. 2014, N° 13-16.806, FS-P+B+I