

Les membres de Blatter Seynaeve vous présentent leurs vœux de paix, de bonheur et de santé pour l'année 2023 et restent à votre entière disposition dans leurs domaines de compétence.

La période des fêtes de fin d'année entraîne, comme à l'accoutumée, une baisse de la production jurisprudentielle.

Néanmoins, deux arrêts intéressants, rendus par la Cour de cassation au cours du mois de décembre 2022, sont présentés ci-après.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 15 déc. 2022, n° 22-17505 : il n'y a pas lieu de transmettre au Conseil Constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ayant pour objet de déterminer si l'article L. 145-46-1 du code de commerce est conforme à la Constitution et au bloc de constitutionnalité, notamment à la liberté d'entreprendre et au principe d'égalité en ce qu'il prévoit d'accorder au locataire d'un local à usage commercial ou artisanal le bénéfice du droit de « préemption » seulement lorsque le propriétaire envisage de vendre ce local et non en cas de vente forcée dudit local sur adjudication.**

La Cour de cassation avait été saisie de cette question prioritaire de constitutionnalité portant sur la question de savoir s'il était conforme à la Constitution d'exclure le droit de préférence du preneur lorsque la vente forcée du local dont il est locataire intervient sur adjudication et non dans le cadre d'une vente volontaire décidée par le propriétaire.

La Cour de cassation décide qu'il n'y a pas lieu de transmettre cette question au Conseil Constitutionnel.

La Cour de cassation a en effet antérieurement déjà jugé que le droit de préférence organisé par l'article L. 145-46-1 du code de commerce n'est pas applicable en cas de vente judiciaire sur adjudication (Cass. 3ème civ., 17 mai 2018, n° 17-16113, AJDI 2018, p. 605, obs. J.-P. Blatter) et qu'il ne l'est pas non plus lorsqu'il s'agit d'une vente de gré à gré d'un bien immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire autorisée par le juge commissaire (Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19174, AJDI 2022, p. 361, obs. J.-P. Blatter).

La Cour de cassation décide tout d'abord que la question ne présente pas un caractère sérieux au motif que le cas où le propriétaire d'un local commercial envisage de le vendre se distingue de celui de la vente par adjudication, la différence de traitement entre ces deux opérations reposant donc sur une différence de situation. En ce sens le texte ne porte pas atteinte au principe d'égalité.

Il ne porte pas atteinte non plus à l'exercice de la liberté d'entreprendre, laquelle n'implique aucun droit d'acquérir le bien loué dans lequel est exercée une activité commerciale ou artisanale.

Enfin, la Cour de cassation relève que le locataire peut, comme toute personne, se porter enchérisseur s'il justifie de garanties de paiement.

Compte tenu des arrêts précédemment rendus par la Cour de cassation sur la distinction entre la vente faite d'autorité de justice et la vente volontaire envisagée par le propriétaire, la présente décision était prévisible.

- **[Cass. 3ème civ., 7 décembre 2022 n° 21-23103, à paraître au Bulletin : l'article L. 145-15 du code de commerce réputant non écrites certaines clauses d'un bail contraires aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux n'est pas applicable à une demande en requalification d'un contrat en bail commercial, une telle action restant soumise à la prescription biennale.](#)**

Le moyen qui avait été soutenu à l'appui du pourvoi formé contre un arrêt de la cour d'appel de Pau était fort habile.

Un bail d'une durée de sept ans, excluant expressément l'application du statut des baux commerciaux, avait été consenti sur un terrain nu supportant une station de lavage décrite comme entièrement démontable.

Après que la société bailleresse a donné congé à la locataire et l'avoir assignée en expulsion, celle-ci s'est prévalu du caractère non écrit de la clause de durée du contrat et a sollicité l'annulation du congé.

La cour d'appel de Pau avait déclaré prescrites les demandes de la société locataire qu'elle avait analysé comme une action en requalification du contrat. Alors qu'étaient soulevées devant elle les dispositions de l'article L. 145-15 du code de commerce, voulant ainsi faire réputer non écrite la clause relative à la durée de sept ans du contrat, la cour d'appel a jugé que l'application de cet article aurait pour effet de faire revivre un droit éteint par la prescription.

Le pourvoi soutenait que la locataire, contrairement à ce que la cour d'appel avait jugé, n'avait formé aucune action en requalification du contrat en bail commercial et se bornait à opposer à l'action en validité du congé en expulsion l'inopposabilité de la clause fixant à sept ans la durée du bail, ainsi que la nullité du congé. La cour d'appel avait ainsi, selon le pourvoi, dénaturé les conclusions de la société locataire en jugeant que le moyen de défense soulevé par celle-ci constituait une « action en requalification en bail commercial ».

La locataire avait en effet soutenu, sur le fondement de la jurisprudence de la Cour de cassation qui décide que les dispositions de l'article L. 145-15 réputant non écrites les clauses d'un contrat énumérées par ledit article sont d'application immédiate à un contrat en cours (sans que cela constitue une application rétroactive de ce texte : Cass. 3ème civ., 21 avril 2022, n° 21-10375), que la clause fixant à sept ans la durée du contrat devait être réputée non écrite et par conséquent entraîner la nullité du congé délivré pour le terme contractuel.

L'arrêt de la cour d'appel trouve néanmoins les faveurs de la Cour de cassation qui, procédant à l'application de la règle de droit par un contrôle, dit « lourd », et non à une simple approbation d'une appréciation souveraine, juge que la cour d'appel a énoncé à bon droit que l'article L. 145-15 du code de commerce réputant non écrites certaines clauses d'un bail n'est pas applicable à une demande en requalification d'un contrat en bail commercial. Elle en conclut que la demande de la locataire, qui tendait à la requalification en bail statutaire de la convention de location de terrain nu était soumise à la prescription de deux ans, commençant à courir à compter de la conclusion de la convention.

On tirera de cet arrêt plusieurs conséquences.

La deuxième est qu'une action en requalification d'un contrat quelconque en bail statutaire est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce (solution constante : Cass. 3ème civ., 17 nov. 2016, n° 15-12136).

La troisième est que le point de départ de ce délai de prescription est la date de conclusion de la convention, conformément à une jurisprudence constante (Cass. 3ème civ., 20 déc. 2018, n° 17-26684).

Ces conséquences sont bien connues et n'appellent pas de commentaire.

Quant à la première de ces conséquences, elle conduit à considérer que, quel que soit l'angle adopté pour parvenir en définitive à faire juger qu'une convention est un bail commercial, la demande implique, nécessairement, que la qualification du contrat soit examinée. Au cas particulier, ce n'est que parce que le contrat aurait été un bail commercial soumis au statut que la clause fixant la durée à sept ans aurait été réputée non écrite. Dans le cas contraire, un bail soumis au code civil peut stipuler une pareille durée convenue entre les parties.

Même si la demande n'était pas formulée en ces termes, il s'agissait bien d'une action en requalification du contrat à laquelle pouvait alors être opposée la prescription. La position de la Cour de cassation, ainsi décryptée doit donc être approuvée.