

Le 25 mai 2023, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu deux arrêts destinés à être publiés au bulletin, d'une grande portée en matière de prescription. L'un concerne le point de départ des actions en requalification en bail commercial d'un contrat d'une autre nature, l'autre décide que les actions en déclaration de l'existence d'un bail statutaire après l'expiration d'un bail dérogatoire ne sont soumises à aucune prescription.

Sur le plan législatif, on signalera l'ordonnance n° 2023-393 du 24 mai 2023 portant réforme du régime des fusions, scissions, apports partiels d'actifs et opérations transfrontalières des sociétés commerciales.

Il en résulte que dans l'article L. 145-16 du code de commerce, les mots « *aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24* » sont remplacés par les mots « *à l'article L. 236-27* ».

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2023, n° 22-15946, à paraître au bulletin : lorsque le locataire demande la requalification du dernier des contrats dont il est titulaire non soumis au statut en bail commercial statutaire, le délai de prescription de son action court à compter de la signature du dernier contrat.**

Revirement ou non ?

L'affaire qui a donné lieu à l'arrêt commenté est relativement classique. Un propriétaire (en l'espèce une commune) avait consenti successivement sept conventions qualifiées de « convention d'occupation précaire » à un commerçant exploitant par ailleurs un commerce de piano-bar restaurant, pour loger son personnel.

La première convention avait été signée le 9 novembre 2009, la dernière le 1^{er} novembre 2014.

Comme il est fréquent dans ce genre de situation, le bailleur a tenté, après six années de conventions d'occupation précaire successives, « d'améliorer » la situation juridique qui ne correspondait certainement pas à une véritable précarité (encore que le nombre et la durée des conventions d'occupation précaire ne sont pas nécessairement de nature à démontrer l'absence d'un motif de précarité).

La commune a, pour ce faire, proposé à son occupant la signature d'un bail de location saisonnière pour une durée de sept mois à l'issue de laquelle le preneur devrait quitter les lieux.

C'est dans ces conditions que ce dernier a assigné pour revendiquer l'existence d'un bail commercial et l'application du statut.

De son côté, le bailleur a sollicité l'expulsion et la cour d'appel de Chambéry (ch. civ., 1^{ère} sect., 15 mars 2022, n° 20/00129) a approuvé les premiers juges d'avoir jugé, conformément à la jurisprudence, que le point de départ du délai de prescription est la date de conclusion de la convention initiale y compris en cas de reconduction tacite ou de renouvellement par avenants successifs et une telle solution s'impose également en cas de renouvellement par conclusion d'un nouveau contrat similaire dès lors qu'il est légalement considéré qu'un contrat tacitement reconduit est un nouveau contrat.

Aussi, la cour a-t-elle confirmé le jugement du tribunal judiciaire d'Albertville qui avait déclaré la demande prescrite.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation énonce tout d'abord que : « *le délai de prescription biennale applicable à l'action en requalification d'un contrat en bail commercial court, même en présence d'une succession de contrats distincts dérogoires aux dispositions du statut des baux commerciaux, à compter de la conclusion du contrat dont la qualification est recherchée* ».

Il ne faut pas donner ici à l'adjectif « *dérogatoires* » le sens que l'on utilise pour qualifier les contrats conclus en application de l'article L. 145-5 du code de commerce. Il s'agit simplement de contrats étrangers au statut.

En énonçant cette règle, la Cour de cassation rappelle ainsi sa jurisprudence constante selon laquelle le délai de prescription de l'action en requalification d'un contrat quelconque (location saisonnière, convention d'occupation précaire, location-gérance, bail civil, etc.), d'une part, est le délai de deux ans prévu par l'article L. 145-60 du code de commerce et, d'autre part, court à compter de la signature du contrat initial (Cass. 3^{ème} civ., 29 nov. 2018, n° 17-24715 ; Cass. 3^{ème} civ., 20 déc. 2018, n° 17-26684) peu important qu'il ait été tacitement reconduit ou expressément renouvelé (Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 2015, n° 14-19146 ; Cass. 3^{ème} civ., 17 nov. 2016, n° 15-12136 ; Cass. 3^{ème} civ., 17 sept. 2020, n° 19-18435, AJDI 2021, p. 361, obs. J.-P. Blatter).

Cependant, et il s'agit là sans doute de la particularité et de la subtilité de cette affaire, la Cour de cassation retient que la locataire demandait la requalification du dernier contrat conclu entre les parties. En effet, le dispositif de ses conclusions devant la cour d'appel de Chambéry était le suivant :

« *A titre principal,*

Constater que la convention d'occupation a été conclue le 17 décembre 2014,

Par conséquent, dire et juger que l'action en requalification de bail commercial n'est pas prescrite ».

Néanmoins, la cour d'appel, pour décider de l'acquisition de la prescription, n'avait sans doute pas prêté attention à la demande de la société locataire, qui sollicitait expressément la requalification de la dernière des conventions, conclue en 2014 et non de la première signée en 2009 et a par conséquent approuvé le jugement « *qui a retenu que la convention initiale s'était renouvelée, de sorte que le délai de prescription avait commencé à courir le jour de la conclusion de la première convention, soit le 9 novembre 2009* ».

La Cour de cassation, au contraire, retient que « *alors que la locataire demandait la requalification du dernier contrat conclu entre les parties... le point de départ de la prescription de son action courait à compter du 1^{er} novembre 2014* ».

L'arrêt de la cour d'appel de Chambéry se trouve ainsi cassé et l'affaire renvoyée devant la cour d'appel de Lyon.

Dès lors que la Cour de cassation a énoncé la règle de droit selon laquelle « l'action en requalification d'un contrat en bail commercial court, même en présence d'une succession de contrats distincts à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée », il ne s'agit sans doute pas d'un revirement mais d'une précision ô combien importante et à la portée pédagogique certaine à l'égard des praticiens qui ne manqueront pas à l'avenir, non de demander la requalification des contrats permettant la jouissance des lieux par le preneur et encore moins du premier d'entre eux, mais d'un contrat bien précis, à savoir le dernier.

- **[Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2023, n° 21-23007, à paraître au bulletin : la demande à faire constater l'existence d'un bail statutaire né du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire n'est pas soumise à prescription.](#)**

Cet arrêt qui n'en a pas l'air, constitue en réalité un important revirement de jurisprudence sur la question de la prescription de l'action tendant à la constatation de l'existence d'un bail statutaire lorsque le locataire est resté et a été laissé en possession après l'expiration du bail dérogatoire.

On sait qu'en vertu de l'article L. 145-5 du code de commerce, que ce soit dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juin 2014 ou à celle qui lui est postérieure, le maintien dans les lieux du locataire après l'expiration du bail dérogatoire sans opposition du bailleur (et au-delà du délai d'un mois à compter de l'échéance contractuelle depuis la loi du 18 juin 2014) donne naissance à un bail statutaire : « *il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre* », selon le texte.

Il avait été montré depuis bientôt une dizaine d'années qu'il convenait de pratiquer une distinction entre les actions en requalification en bail statutaire d'un contrat d'une autre nature, soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce et les actions en déclaration ou en constatation de l'existence d'un bail statutaire formé de plein droit après l'expiration du bail dérogatoire.

Il ne s'agit pas en effet, dans cette seconde hypothèse de demander la requalification d'un contrat mais seulement de faire constater en justice la formation d'un contrat de plein droit par le seul effet du maintien dans les lieux.

Dès lors, la Cour de cassation avait jugé depuis bientôt dix ans (Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} octobre 2014, n° 13-16806, Bull. civ. III, n° 121), 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* ».

N'étant pas soumise à la prescription biennale, elle aura dû alors être soumise à la prescription quinquennale ainsi que des cours d'appel ont pu en décider (CA Pau, 2^{ème} ch., 1^{ère} sect., 29 juill. 2021, n° 19/03483 ; CA Paris, ch. 5-3, 1^{er} déc. 2021, n° 20/04742, AJDI 2022, p. 203 ; CA Montpellier, 5^{ème} ch. civ., 17 janv. 2023, n° 20/01745).

C'est précisément l'arrêt de la cour d'appel de Pau qui fait l'objet de la cassation par l'arrêt présentement commenté.

Dans cet arrêt, la cour d'appel avait jugé que c'est à l'issue du bail dérogatoire que le preneur aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Aussi, la cour d'appel avait-elle décidé que l'action engagée plus de cinq ans après la fin du (second) bail dérogatoire n'était plus recevable comme atteinte par la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, la cour ayant préalablement certes écarté l'application de la prescription biennale.

La Cour de cassation a relevé d'office un moyen qui l'a conduite à casser l'arrêt de la cour d'appel de Pau au motif que :

« *La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire, né 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 prescription* ».

Si la rédaction est quasiment identique à celle de l'arrêt du 1^{er} octobre 2014, la différence tient évidemment au fait que dans cet arrêt, la Cour de cassation avait jugé que l'action n'était pas soumise à « *la prescription biennale* » et que dans le présent arrêt elle juge que l'action n'est pas soumise « *à prescription* ».

La différence est majeure : ni la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce, ni la prescription quinquennale de l'article 2224 du code de commerce ne s'appliquent, puisque précisément l'arrêt de la cour d'appel, en ce qu'il avait retenu la prescription quinquennale, est cassé.

La justification provient du fait que ce bail statutaire « *résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce* ».

Qu'une action soit engagée ou non pour le faire constater, il résulte bien de cet article que le bail statutaire s'est ainsi formé de plein droit et il n'y a pas lieu d'appliquer une prescription à une action qui n'a pour objet que de faire constater ce qui existe déjà antérieurement par le seul effet de la loi.

02 / Interventions et conférences

Jean-Pierre Blatter présidera le 1er juin prochain la journée d'Actualité Dalloz sur les baux commerciaux et présentera l'actualité jurisprudentielle de l'année écoulée.

Il assurera en outre une matinée entière de formation consacrée à l'actualité législative et réglementaire, ainsi qu'à la jurisprudence en matière de baux commerciaux, le 30 juin prochain, pour les Editions DALLOZ, aux « Incontournables de la Rochelle ».