

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 7 juillet 2016**

**N° de pourvoi: 15-19.485**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300824

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Marlange et de La Burgade, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er avril 2015), que Mmes et MM. Bettie, Valérie, Philippe et Jacques X... et Mme Claude Y... (les consorts X...) ont consenti à la société Com'ca Le Look (Com'ca) plusieurs baux dérogatoires successifs portant sur un local dont ils sont propriétaires, entre le 1er juillet 2006 et le 1er août 2010 ; que, la société Com'ca ayant, par lettre recommandée du 8 septembre 2010, sollicité le bénéfice du statut des baux commerciaux, les consorts X... l'ont assignée par acte du 21 janvier 2011 en fixation du montant du loyer ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de déclarer prescrite leur action en fixation du prix du loyer du bail commercial ayant pris effet le 2 août 2008, alors, selon le moyen, qu'il résulte des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce que le bail dérogatoire conclu avant l'expiration du bail en cours entraîne de plein droit la naissance d'« un nouveau bail » soumis au statut des baux commerciaux ; que, le statut des baux commerciaux ne comporte toutefois aucune disposition relative à la fixation du loyer initial d'un bail commercial, de sorte que l'action en fixation du loyer d'un tel bail n'entre pas dans le champ d'application de la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce, mais relève du droit commun du louage ; qu'en jugeant le contraire, la cour a violé l'article L. 145-60 du code de commerce par fausse application ;

Mais attendu que l'action en fixation du loyer du bail commercial qui s'opère par application de l'article L. 145-5 du code de commerce est soumise au délai de prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce ;

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

Mais sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article L. 145-60 du code de commerce, ensemble l'article 2224 du code civil ;

Attendu qu'en application du second de ces textes, le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ;

Attendu que la demande en fixation du loyer du bail commercial né par application de l'article L. 145-5 du code de commerce suppose qu'ait été demandée, par l'une ou l'autre des parties, l'application du statut des baux commerciaux ; que, dès lors, c'est à cette date que les parties ont connaissance des faits leur permettant d'exercer l'action en fixation du loyer ;

Qu'il s'ensuit que le délai de prescription de l'action en fixation du loyer d'un tel bail court, non pas de la date à laquelle naît le bail commercial, mais de la date à laquelle la demande d'application du statut est formée par l'une ou l'autre des parties, le montant du loyer étant fixé à la valeur locative à compter du jour de cette demande ;

Attendu qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la société Com'ca a revendiqué l'existence d'un bail commercial par lettre recommandée du 8 septembre 2010 ; que c'est à cette date que les consorts X..., tirant les conséquences juridiques de cette demande, ont eu connaissance des faits permettant l'exercice d'une action en fixation du loyer de ce bail ; qu'ils ont introduit leur action le 21 janvier 2011, soit moins de deux ans après cette date ;

Qu'en déclarant cette action prescrite, après avoir retenu que le point de départ du délai de prescription se situait au jour de la naissance du bail commercial, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que l'action en fixation du prix du loyer du bail ayant pris effet le 2 août 2008 et portant sur la boutique dénommée Twenty Story située 2 rue du Renard à Paris est prescrite et que l'expertise ordonnée par le jugement déferé ne pouvait porter sur la recherche des éléments permettant de

déterminer le prix du loyer du bail qui est celui applicable à sa date d'effet, l'arrêt rendu le 1er avril 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Com'ca Le look aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Com'ca Le Look et la condamne à payer aux consorts X... et à Mme Y... la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juillet deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour les consorts X... et Mme Y...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que l'action en fixation du prix du loyer du bail ayant pris effet le 2 août 2008 et portant sur la boutique dénommée Twenty Story située 2, rue du Renard à Paris était prescrite et que l'expertise ordonnée par le jugement entrepris ne pouvait donc porter sur la recherche des éléments permettant de déterminer le prix du loyer du bail qui est celui applicable à sa date d'effet,

AUX MOTIFS QUE « (...) la société Com CA Le look soutient que l'action en fixation du loyer diligentée par les consorts X... est prescrite sur le fondement des articles L. 145-60 du Code de commerce et 122 du Code de procédure civile, aux motifs qu'à l'expiration du premier bail dérogatoire au 1er août 2008, un nouveau bail commercial statutaire d'une durée de neuf ans est né à compter du 2 août 2008 en application des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, que les bailleurs disposaient donc d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2008 pour faire fixer judiciairement le loyer, qu'il n'existe en l'espèce aucune cause de report ou de suspension du délai de prescription, que les parties n'ont pu parvenir à un accord concernant le montant du loyer et qu'en toute hypothèse, un tel accord ne constituerait pas une cause de report ou de suspension de la prescription au sens des articles 2233 et suivants du Code civil. Elle reproche ainsi au jugement entrepris d'avoir estimé, au visa des baux dérogatoires postérieurs au 2 août 2008 qui sont en réalité illicites et devront être annulés, qu'un accord serait intervenu entre les parties pour fixer un loyer allant du 2 août 2008 au 1er août 2010 (terme du dernier bail dérogatoire), que ce montant doit s'appliquer au nouveau bail commercial statutaire à titre provisoire et que cet accord est de nature à reporter le point de départ du délai de prescription, alors que les consorts X... ont reconnu en première instance le caractère

invalide des baux dérogatoires postérieurs au 2 août 2008, ce qui vaut acquiescement, au sens de l'article 408 al 1er du Code de procédure civile, qu'ils ne peuvent valablement le remettre en cause dans le cadre de la procédure d'appel, qu'en conséquence, leur demande subsidiaire de voir dire et juger que le bail commercial ayant pour assiette la boutique « Twenty Story » a pris effet entre les parties le 2 août 2010 ne peut qu'être rejetée. Les consorts X... sollicitent quant à eux la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions, soulignant qu'aucun texte ne prévoit l'application des dispositions de l'article L.145-60 du Code de commerce à l'action en fixation du loyer d'un bail commercial consécutif à un bail de courte durée relevant de l'article L.145-5 du même Code ou encore que le point de départ du délai de prescription serait la prise d'effet du bail commercial, qu'à supposer que la prescription biennale soit applicable au cas présent, ils soutiennent en revanche que le point de départ du délai doit être fixé à la date de la dernière fixation de loyer par les parties, ils invoquent en effet que le délai de prescription d'une action personnelle ou mobilière ne peut courir qu'à compter du jour où le titulaire d'un droit connaît ou est en mesure de connaître les faits permettant de l'exercer; qu'ils étaient persuadés être placés sous le régime d'un bail dérogatoire, que la revendication de la propriété commerciale par le preneur n'est intervenue pour la première fois qu'en septembre 2010, que la prescription biennale n'a donc pu commencer à courir qu'à l'expiration des baux dérogatoires successifs ayant pris fin le 1<sup>er</sup> août 2010, que les parties peuvent déroger aux règles de prescription en vertu des dispositions de l'article 2254 du Code civil, et qu'en exécutant au cas d'espèce trois baux dérogatoires entraînant une fixation provisoire du loyer, malgré la formation d'un bail commercial à compter du 2 août 2008, « les parties ont implicitement mais nécessairement entendu suspendre temporairement l'application d'un loyer fixé à la valeur locative, et l'action en fixation qui en constitue l'accessoire, et ce jusqu'au terme du dernier bail dérogatoire », que subsidiairement, la propriété commerciale étant acquise à l'issue du bail signé le 17 janvier 2008 à effet du 1<sup>er</sup> août 2008, la locataire pouvait toujours déroger dans des baux postérieurs à l'application du bénéfice du statut de sorte que les effets du bail commercial soient reportés au 1<sup>er</sup> août 2010, qu'ils n'ont en effet jamais acquiescé implicitement à l'annulation des baux postérieurs au 2 août 2008; que l'allégation par la locataire que les baux ultérieurs auraient été signés à même date, ou n'auraient pas date certaine ou encore auraient été réalisés en fraude des droits du preneur est sans portée. Si l'action en requalification d'un bail conclu à l'expiration d'un bail ou de baux successifs d'une durée de trois ans (depuis la loi du 18 juin 2014) de deux ans anciennement, n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L 145-60 du code de commerce, en revanche, les conditions de ce nouveau bail qui se forme entre les parties sont gouvernées par les dispositions relatives au statut des baux commerciaux et notamment l'article L 145-60 du code de commerce ; Il s'ensuit que le bail commercial dont les parties ont admis en première instance qu'il avait pris effet le 1<sup>er</sup> août 2008, les consorts X... ne pouvant sur ce point se contredire au détriment d'autrui, le délai de l'action en fixation du loyer a commencé à courir à compter de la formation de ce nouveau bail. Les consorts X... soutiennent cependant que ce délai a été interrompu ou suspendu par l'accord des parties pris au cours de baux dérogatoires successifs postérieurs; Mais les consorts X... ne démontrent ni avoir, à la date de la signature avec la société Com CA Le Look du troisième bail dérogatoire à effet du 1<sup>er</sup> août 2008, ignoré la portée des dispositions du statut des baux commerciaux qui institue un ordre public de protection du preneur à bail et notamment celles de l'article L 145-5 du code de commerce qui prévoient qu'à l'expiration d'une durée de deux années de bail ou de baux dérogatoires, il se forme un bail soumis au statut des baux commerciaux ; ils ne démontrent pas davantage n'avoir pas été en mesure, en tout cas, d'apprécier à cette date la valeur locative des locaux qu'ils donnaient à bail ni encore y avoir dérogé expressément dans le cadre du bail signé le 17 janvier 2008 qui ne contient aucune disposition concernant les modalités de fixation du loyer ; Les

baux successivement conclus à compter du 1er août 2008 avec le preneur pour des courtes durées ne peuvent davantage s'analyser comme des accords valablement consentis entre les deux parties concernant la fixation du prix du loyer jusqu'au 1er août 2010 et ayant interrompu ou suspendu le délai de l'action en fixation du loyer en l'absence de toute disposition valant accord des parties sur ce point ; au surplus, d'une part l'article 2254 du code civil exclut tout aménagement conventionnel de la prescription applicable à l'action en paiement des loyers ; d'autre part , les parties doivent être considérées comme engagées à la date du 1er août 2010 par un bail soumis au statut des baux commerciaux d'une durée de neuf années dont les modalités de ce qui ne peut être considéré que comme une action en fixation d'un nouveau prix du loyer, soit en quelque sorte une "révision" du prix convenu initialement, sont encadrées par des dispositions d'ordre public auxquelles les parties ne peuvent déroger et qui n'ont pas été mises en oeuvre régulièrement par les bailleurs. Il s'ensuit que l'action en fixation du prix du loyer du bail ayant pris effet le 2 août 2008 était prescrite à la date de l'assignation du 21 janvier 2011, le délai de prescription n'ayant été ni interrompu ni suspendu par les baux dérogatoires successivement conclus après le 1er août 2008 ; En conséquence, l'action en fixation du loyer du bail à effet du 2 août 2008 étant prescrite, la mesure d'expertise ordonnée par le tribunal ne peut s'appliquer à la recherche de la détermination du loyer du bail applicable à la boutique dite Twenty story; le prix du loyer applicable au bail commercial qui a pris effet à compter de cette date est donc d'un montant de 950 € par mois, soit 11.400 € par an hors taxes et charges ».

ALORS QUE 1°), il résulte des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce que le bail dérogatoire conclu avant l'expiration du bail en cours entraîne de plein droit la naissance d'« un nouveau bail » soumis au statut des baux commerciaux ; que, le statut des baux commerciaux ne comporte toutefois aucune disposition relative à la fixation du loyer initial d'un bail commercial, de sorte que l'action en fixation du loyer d'un tel bail n'entre pas dans le champ d'application de la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce, mais relève du droit commun du louage ; qu'en jugeant le contraire, la Cour a violé l'article L. 145-60 du Code de commerce par fausse application,

ALORS QUE 2°), subsidiairement, il résulte de la combinaison des articles L. 145-38 et L. 145-60 du Code de commerce que la détermination d'un nouveau loyer en cours de bail fait courir de plein droit un nouveau délai de prescription de l'action en fixation judiciaire du loyer ; qu'en l'espèce, les exposants faisaient valoir que, postérieurement au 2 août 2008, date à laquelle remonte l'acquisition de la propriété commerciale, le preneur avait accepté de signer trois baux dérogatoires successifs valant accord des parties sur la détermination d'un nouveau loyer, ce dont il résultait que le point de départ de l'action en fixation du loyer avait commencé à courir le 2 août 2010, date à laquelle le dernier bail dérogatoire était venu à expiration ; qu'en jugeant néanmoins que les baux dérogatoires en litige ne pourraient s'analyser en un accord valablement consenti sur la fixation des loyers ayant suspendu ou interrompu le délai de l'action en fixation du loyer « en l'absence de toute disposition valant accord des parties sur ce point », la Cour a violé les articles L. 145-38 et L. 145-60 du Code de commerce,

ALORS QUE 3°), plus subsidiairement encore, lorsqu'un premier bail dérogatoire a été signé et que le preneur, maintenu dans les lieux, a acquis le droit à la propriété commerciale en application de l'article L. 145-5 du Code de commerce, celui-ci peut valablement y renoncer en acceptant de signer un nouveau bail dérogatoire d'une durée

inférieure à deux ans ; qu'en l'espèce, ainsi que le faisait valoir les exposants, il est constant que postérieurement au 2 août 2008, date à laquelle remonte l'acquisition de la propriété commerciale, le preneur a accepté de signer trois baux dérogatoires successifs en sorte que celui-ci doit être regardé comme ayant valablement renoncé à la propriété commerciale, et que le bénéficiaire du bail commercial remonte au 2 août 2010 date à laquelle le dernier bail dérogatoire est venu à expiration ; qu'en omettant de répondre à ce moyen non dénué de pertinence la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 1 avril 2015