

Arrêt n° 1131 du 1er octobre 2014 (13-16.806)- Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2014:C301131

Bail commercial

Rejet

Bail commercial

Demandeur(s) : La société La Manade ; et autre

Défendeur(s) : La société AZ services

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

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 1er 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. X..., 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°/ 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. X..., ès qualité 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°/ 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°/ 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 société 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. X... 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 spécialisé 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 ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Président : M. Terrier

Rapporteur : Mme Proust, conseiller référendaire

Avocat général : M. Bailly, avocat général référendaire

Avocat(s) : SCP Célice, Blancpain et Soltner ; Me Carbonnier
