

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 juin 2017

N° de pourvoi: 16-15.010

ECLI:FR:CCASS:2017:C300750

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, SCP Piwnica et Molinié, 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, 16 décembre 2015), que l'association Le Bureau des voyages de la jeunesse (l'association) a acquis un immeuble à usage d'auberge de jeunesse qu'elle a, le 31 janvier 1994, cédé à la société Auxicomi qui lui a consenti un crédit immobilier ; que la société Inter Hôtels a repris le contrat de crédit-bail et a, par une convention du 21 mai 1999 excluant l'application du décret du 30 septembre 1953, donné en sous-location l'immeuble à l'association ; que, le 12 octobre 2001, les parties ont résilié amiablement le sous-bail ; que, le 30 juin 2009, la société Inter Hôtels a sommé l'association de libérer les lieux et, le 29 septembre 2009, lui a donné congé ; que, le 26 mars 2010, l'association a assigné la société Inter hôtels en revendication du statut des baux commerciaux, en nullité du congé et de la clause de renonciation au droit de renouvellement du bail, ainsi qu'en paiement d'une indemnité d'éviction ;

Sur le premier moyen :

Attendu que l'association fait grief à l'arrêt de déclarer prescrite son action en requalification du contrat en bail commercial, alors, selon le moyen que l'action tendant à faire juger qu'une clause est non écrite au sens

de l'article L. 145-15 du code de commerce, en sa rédaction applicable aux contrats en cours issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même code ; que l'article L. 145-15 vise notamment les clauses ayant pour effet de dire le statut des baux commerciaux inapplicable à un bail qui

devait pourtant y être soumis et s'applique donc aux actions en requalification d'un contrat de bail en bail commercial ; que pour dire néanmoins que l'action diligentée par l'association était prescrite, la cour d'appel a retenu que la loi n° 2014-626 susvisée, qui ne s'appliquait pas aux contrats en cours, n'avait en tout état de cause pas modifié l'article L.145-60, lequel était par conséquent applicable aux actions en requalification d'un bail en bail commercial ; qu'en jugeant ainsi, la cour d'appel a violé par refus d'application l'article L. 145-15 du code de commerce en sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et par fausse application l'article L. 145-60 du même code ;

Mais attendu que, saisie d'une demande de requalification en bail commercial de la convention locative établie le 21 mai 1999 avec effet au 30 juin 1999, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que la loi du 18 juin 2014, prévoyant que toute clause ayant pour effet de faire échec au droit de renouvellement est réputée non écrite, ne s'appliquait pas aux procédures en cours et relevé que l'action avait été engagée par l'association le 26 mars 2010, plus de deux ans après la conclusion du bail, en a exactement déduit que cette action était prescrite en application de l'article L. 145-60 du code de commerce ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 565 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande de l'association tendant à la requalification du contrat en bail professionnel, l'arrêt retient que cette demande est nouvelle en appel, qu'elle ne tend pas aux mêmes fins que la demande initiale, qu'elle n'en constitue ni le complément ni l'accessoire ni même la conséquence et que la prescription de l'action en requalification en bail commercial n'implique pas comme conséquence nécessaire l'application du statut du bail professionnel ;

Qu'en statuant ainsi, alors que cette demande formée pour la première fois en appel tendait aux mêmes fins que celle soumise au premier juge, en indemnisation du préjudice subi du fait de l'éviction des lieux, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette comme nouvelle la demande de l'association BVJ en requalification du contrat en bail professionnel, l'arrêt rendu le 16 décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Inter Hôtels aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 vingt-deux juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat aux Conseils, pour l'association Le Bureau des voyages de la jeunesse

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que l'action de l'association BVJ en requalification du bail liant les parties en bail commercial est prescrite, et d'AVOIR en conséquence confirmé le jugement en ce qu'il a débouté l'association BVJ de l'ensemble de ses demandes, dit que l'association BVJ était depuis le congé délivré par la société INTER HÔTELS dépourvue de tout titre d'occupation sur les locaux sis 44 rue des Bernardins à PARIS Vème, ordonné, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les deux mois de la signification de la décision, l'expulsion de l'association BVJ et de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique si besoin est, de ces locaux, et condamné l'association BVJ au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au loyer prévu au contrat du 21 mai 1999, soit une somme égale aux sommes payées dans le cadre du crédit-bail augmentée de 50 % du bénéfice d'exploitation propre à l'établissement exploité dans les locaux ;

AUX MOTIFS QUE « la société INTER HÔTELS soutient que l'action en requalification du bail et en nullité du congé est irrecevable comme prescrite au regard du délai de 2 ans prévu par l'article L. 145-60 du Code de commerce, que ce délai court à partir de la conclusion du bail litigieux qui est intervenue, en l'espèce, le 21 mai 1999 avec effet au 30 juin 1999. L'appelante conclut d'une part à l'irrecevabilité de ce moyen puisque, en tant que fin de non-recevoir, il aurait dû être soulevé avant toute conclusion au fond par l'intimée, ce qui n'a pas été fait ; Or, la prescription constitue une fin de non-recevoir tendant à faire déclarer l'adversaire irrecevable sans examen au fond, elle peut être proposée en tout état de cause et donc pour la première fois en appel, peu important que l'adversaire ait conclu au fond. Il importe au surplus de distinguer : - l'action formée par l'association BVJ en nullité du congé qui lui a été délivré le 29 septembre 2009 et qui est soumise à la prescription soit de cinq ans prévue soit à l'article 1304 du Code civil ou à l'article 2244 du même Code, soit de deux ans si le statut des baux commerciaux s'applique au bail : - de l'action en requalification du bail en bail commercial soumis aux dispositions statutaires, et qui obéit à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce. Dans tous les cas, l'association BVJ a agi en nullité du congé dans le délai de cinq ans ou encore de deux ans à compter de sa délivrance. Elle n'est donc pas

prescrite en son action en contestation du congé. L'association invoque l'application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel » qui prévoit que toute clause faisant obstacle au renouvellement du bail doit être réputée non écrite et qu'en conséquence toute action dirigée contre une clause réputée non écrite n'est elle-même soumise à aucune prescription, pour s'opposer à la prescription de son action en requalification du bail ; Or, outre que la loi ne s'applique pas aux litiges en cours, les dispositions de l'article L. 145-60 du Code de commerce dont se prévaut la société INTER HOTELS ont précisément vocation à s'appliquer au bail dont il est prétendu qu'il est soumis au statut des baux commerciaux et la loi du 18 juin 2014 n'a pas apporté de modification à cette disposition. L'appelante fait encore valoir que le point de départ de la prescription de son action en requalification du bail est constitué de la lettre de la Préfecture de police l'informant du classement de son établissement en établissement d'enseignement, c'est-à-dire le 3 décembre 2008, et qu'elle a agi dans le délai de deux ans à compter de ce jour. Or l'association ne peut soutenir valablement qu'elle n'a pas disposé des éléments lui permettant d'entreprendre son action avant d'obtenir l'agrément préfectoral qui lui a été octroyé pour la première fois le 3 décembre 2008. Elle prétend en effet qu'elle exploite dans les lieux loués depuis l'origine un établissement d'enseignement, conformément à son statut ; elle ne peut dans ces conditions soutenir que l'agrément préfectoral était indispensable à l'introduction de son action en justice en requalification du bail, ce qui reviendrait à dire que cette autorisation était nécessaire à l'exercice de son activité et qu'elle exerçait auparavant une activité commerciale non autorisée voire illicite dont la preuve serait impossible à établir. Il s'ensuit que le point de départ de l'action en requalification doit être fixé à la date de la date d'effet du bail, l'association disposant à cette date des éléments suffisants pour lui permettre d'agir en requalification du bail ; Il convient de dire que l'action en requalification formée plus de deux ans après la conclusion du bail signé le 21 mai 1999 à effet au 30 juin 1999 est prescrite. A admettre néanmoins comme le soutient l'association qu'elle était liée en réalité par un bail verbal qui a succédé au bail écrit après l'accord des parties sur la résiliation du bail initial, à compter du 1er janvier 2003, l'action en requalification de ce bail en bail commercial formée plus de deux ans après cette date est également prescrite » ;

ALORS QUE l'action tendant à faire juger qu'une clause est non écrite au sens de l'article L. 145-15 du Code de commerce, en sa rédaction applicable aux contrats en cours issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même Code ; que l'article L. 145-15 vise notamment les clauses ayant pour effet de dire le statut des baux commerciaux inapplicable à un bail qui devait pourtant y être soumis et s'applique donc aux actions en requalification d'un contrat de bail en bail commercial ; que pour dire néanmoins que l'action diligentée par l'exposante était prescrite, la Cour d'appel a retenu que la loi n° 2014-626 susvisée, qui ne s'appliquait pas aux contrats en cours, n'avait en tout état de cause pas modifié l'article L.145-60, lequel était par conséquent applicable aux actions en requalification d'un bail en bail commercial ; qu'en jugeant ainsi, la Cour d'appel a violé par refus d'application l'article L. 145-15 du Code de commerce en sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et par fausse application l'article L. 145-60 du même Code.

SECOND MOYEN DE CASSATION, SUBSIDIAIRE

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté comme nouvelle la demande de l'association BVJ en requalification du bail en bail professionnel ;

AUX MOTIFS QU' « elle demande subsidiairement et pour la première fois en cause d'appel de qualifier le bail à défaut d'être commercial, de professionnel. Or, cette dernière demande est nouvelle en appel, elle ne tend pas aux mêmes fins que la demande initiale ; elle ne constitue ni le complément ni l'accessoire ni même la conséquence de la demande en nullité du congé et en requalification du bail en bail commercial ; la prescription de l'action en requalification du bail en bail commercial n'implique pas davantage comme conséquence nécessaire l'application ipso facto du statut professionnel qui s'il constitue une option pour une association exerçant une activité lucrative, obéit à certaines conditions particulières distinctes de celles du bail commercial » ;

ALORS QUE les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent ; que la demande présentée en première instance sur le fondement des dispositions relatives au bail commercial visant à obtenir la condamnation du bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction tend aux mêmes fins que celle, présentée en appel à titre subsidiaire, visant à obtenir la condamnation du bailleur au paiement de dommages-intérêts pour rupture abusive du bail professionnel, toutes deux ayant pour objet, sur un fondement juridique différent, d'obtenir réparation du préjudice résultant de l'absence de renouvellement du bail litigieux ; qu'en jugeant que ces deux demandes ne tendaient pas aux mêmes fins, la Cour d'appel a violé les articles 564 et 565 du Code de procédure civile.

Le greffier de chambre **Publication** :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 16 décembre 2015