

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 décembre 2015

N° de pourvoi: 14-19.146

ECLI:FR:CCASS:2015:C301339

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Haas, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 mai 2012), que la société Baccarat, locataire de locaux commerciaux, a donné en location gérance à la société B & B Paris un fonds de commerce de restauration, réception et salon de thé, à compter du 1er décembre 2003 ; que ce contrat a été renouvelé selon avenants successifs, pour une année à compter du 5 octobre 2006 puis pour dix-neuf mois à compter du 1er juin 2007 ; qu'ayant reçu dénonciation du contrat au 31 décembre 2008, la société B & B Paris a assigné la société Baccarat pour voir requalifier le contrat de location gérance en contrat de sous-location commerciale ;

Attendu que la société B & B Paris fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable, comme prescrite, l'action en requalification, alors, selon le moyen, que si la prescription biennale de l'action en requalification d'un contrat en bail commercial a pour point de départ la date de conclusion du contrat, il s'agit nécessairement de la date du contrat renouvelé en cas de renouvellement ; qu'en fixant à la date du contrat litigieux, le 10 juillet 2003, le point de départ de la prescription et non pas à la date de l'acte du 1er juin 2007 ayant renouvelé le contrat, au prétexte que cet acte ne remettait pas en cause les éléments permettant dès l'origine l'éventuelle requalification, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que la demande de la société B & B Paris

tendant à la reconnaissance du statut des baux commerciaux était soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce et que le délai de prescription courait à compter de la conclusion du contrat, la cour d'appel, qui a constaté que le contrat de location gérance avait été conclu le 18 juillet 2003, en a exactement déduit que l'action engagée par la société B & B Paris, les 15 et 16 décembre 2008, était prescrite, peu important que le contrat ait été renouvelé par avenants successifs ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société B & B Paris, représentée par M. Burlot, ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société B & B Paris, représentée par M. Burlot, ès qualités ; la condamne à payer la somme de 3 000 euros à la société Baccarat ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société B & B Paris, représentée par M. Burlot, ès qualités

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable, comme étant prescrite, l'action en requalification du contrat en bail commercial engagée par la société B & B PARIS, et dit que ses autres demandes étaient sans objet ;

AUX MOTIFS QUE « pour prétendre à la recevabilité de son action tendant à voir requalifier en contrats de sous-location le contrat de location gérance et ses avenants successifs des 5 octobre 2006 et 1er juin 2007 et se voir reconnaître le bénéfice du statut des baux commerciaux, la société B&B Paris soutient que le point de départ de la prescription est nécessairement celui du jour où le bénéfice de ce statut lui a été refusé, qu'elle n'avait aucun intérêt à agir en requalification du contrat avant la dernière notification, le 27 juin 2008, de la fin du contrat, qu'au surplus, le bailleur a mis fin par deux fois aux relations et les avenants de renouvellement ne peuvent être assimilés à la prorogation du contrat initial, qu'il n'a donc été mis fin à la situation contractuelle que le 31 décembre 2008 par la notification du 27 juin précédent, que dès lors aucune prescription n'était acquise au 15 décembre 2008, date de son assignation, qu'il a déjà été jugé dans une instance relative à la succession de baux dérogatoires que l'action de la preneuse se prescrit à compter du jour où le bénéfice du statut de la propriété commerciale lui est

contesté que le tribunal a commis une erreur de droit en faisant rétroagir le point de départ de la prescription au 30 mars 2006 alors que postérieurement à cette date, les conventions entre les parties ont été renouvelées ; mais que la société B&B Paris ne peut assimiler sa situation à celle d'un locataire bénéficiant d'une succession de baux de courte durée conclus en application de l'article L 145-5 du code de commerce et dont le droit au bénéfice du statut naît du maintien dans les lieux à l'expiration de la convention ou de son renouvellement ; qu'en l'espèce, la requalification du contrat de location-gérance et le statut des baux commerciaux revendiqué par la société B&B Paris ne dépendent pas du refus de renouvellement de la convention mais de l'existence, dès l'origine, des éléments permettant la conclusion d'un contrat de location-gérance ; qu'à l'appui de son argumentation sur le fond, la société B&B Paris fait principalement valoir qu'au jour du contrat, la société Baccarat ne possédait pas de clientèle attachée au fonds ce qui fait obstacle à la location-gérance ; qu'elle ne soutient toutefois pas que les éléments du fonds de commerce, objet du contrat dont la requalification en sous-bail commercial est demandée, lui ont été dissimulés à l'époque ; que le point de départ de la prescription biennale prévue par l'article L 145-60 du code de commerce dont les parties ne contestent pas l'application, se situe donc à la date de la prise d'effet du contrat ; qu'en effet à partir de cette date, la société B&B Paris avait nécessairement connaissance des éléments de fait pouvant lui permettre d'agir et de faire reconnaître son droit, si les conditions en étaient réunies, au bénéfice du statut des baux commerciaux ; que les deux avenants à l'acte initial du 10 juillet 2003 n'ont eu pour effet que d'annuler les effets des lettres de résiliation précédemment notifiées par la société Baccarat, de renouveler la durée du contrat initial, de formaliser des engagements de mise en oeuvre de mesures correctives par la société B&B Paris et, en ce qui concerne l'avenant de 2007, de modifier en outre le montant de la redevance ; qu'ils stipulent pour le surplus que les clauses et conditions du contrat initial demeurent inchangées, les parties convenant au surplus de ce que chacun des avenants "s'incorpore au contrat et ne fasse qu'un avec lui" ; que ces actes qualifiés d'"avenant en renouvellement" sont sans incidence sur l'existence à l'origine des éléments permettant l'éventuelle requalification du contrat ; que pour ses motifs, la prescription biennale étant acquise au jour de l'assignation, la société B & B Paris est irrecevable en son action tendant à la requalification du contrat en contrat de sous-bail commercial ; que ses autres demandes formées à titre subsidiaire "dans l'hypothèse où serait accueillie la demande de la société Baccarat en nullité de la convention litigieuse, par application de l'article L 144-40 du code de commerce" sont sans objet » ;

ALORS QUE si la prescription biennale de l'action en requalification d'un contrat en bail commercial a pour point de départ la date de conclusion du contrat, il s'agit nécessairement de la date du contrat renouvelé en cas de renouvellement ; qu'en fixant à la date du contrat litigieux, le 10 juillet 2003, le point de départ de la prescription et non pas à la date de l'acte du 1er juin 2007 ayant renouvelé le contrat, au prétexte que cet acte ne remettait pas en cause les éléments permettant dès l'origine l'éventuelle requalification, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 9 mai 2012

