

commerce, la société Garage Lamy ne peut prétendre, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du bail, à l'indemnisation de la jouissance des lieux par la société MDVA ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la société MDVA avait bénéficié de la jouissance des locaux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ; Et sur la seconde branche du troisième moyen : Vu l'article 1382 du Code civil ; Attendu que l'arrêt retient, au titre des préjudices subis par la société MDVA, que la société Garage Lamy doit réparer, des sommes au titre des pertes sur les stocks initial et constitué ; Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si le même

préjudice n'avait pas déjà été réparé par l'arrêt du 29 janvier 2004, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté la société Garage Lamy de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation et condamné cette dernière à payer à la société MDVA des sommes au titre des pertes sur les stocks, l'arrêt rendu le 4 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

CASS. 3^e CIV., 24 JUIN 2009, N° 08-12.251, P+B

Prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction

Mots-clés : Bail commercial – Congé refus de renouvellement – Indemnité d'éviction – Prescription – Référé.

Textes visés : Code de commerce – Article L. 145-60

Références : Cass. 3^e civ., 8 juill. 2009, n° 08-13.962, P+B, JBMS « Margot » c/ Escudié M. Lacabarats, prés. ; M. Assié, cons. rapp. ; M. Cuinat, av. gén. ; Mme Berdeaux, greff.

1042 Est prescrite l'action en fixation de l'indemnité d'éviction exercée par le preneur plus de deux ans après l'ordonnance de référé désignant l'expert.

Analyse :

I.- Les faits

Après délivrance d'un congé refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction, le bailleur fait nommer – suivant ordonnance de référé du 9 janvier 2002 – un expert aux fins d'estimation des indemnités d'éviction et d'occupation. Plus de deux ans après sa désignation (le 9 janvier 2004), le preneur forme une demande de renouvellement, ce qui ne l'empêche pas de solliciter pour la première fois par conclu-

sions du 24 avril 2004 le paiement de l'indemnité d'éviction.

Une fois le rapport d'expertise déposé et après avoir assigné le preneur en fixation de l'indemnité d'occupation, le bailleur lui oppose la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

Le preneur reproche aux juges du fond d'avoir jugé sa demande prescrite aux motifs résultant des articles 2242 et 2244 anciens du Code civil, que l'ordonnance de référé ne pouvait pas faire courir un nouveau délai de prescription, faute d'avoir mis fin à l'instance, et que le délai était suspendu jusqu'au jour du dépôt du rapport d'expertise.

La Cour de cassation rejette l'argumentation du preneur sur le fondement de l'article L. 145-60 du Code de commerce. >

II.- Analyse

Avant la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME), une distinction était faite entre les actions du preneur en contestation du congé et en paiement d'une indemnité d'éviction relevant de la forclusion de deux ans^[6] – insusceptibles d'interruption et de suspension – et celles exercées en vertu du statut soumises à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce. S'il était acquis avant la LME que l'action du preneur après un congé refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction n'est pas soumise à la forclusion^[7], il subsistait un doute sur la soumission de cette action à la prescription biennale.

Sans revenir sur le débat doctrinal, la Cour de cassation a tranché la controverse depuis un arrêt remarqué du 31 mai 2007 décidant que la prescription biennale n'est pas soumise à la condition que le droit du preneur à une indemnité d'éviction soit contesté^[8].

La solution dégagée par cet arrêt est désormais constante^[9].

Si, en conséquence, dans l'espèce commentée, le preneur ne pouvait pas échapper à la prescription biennale, il ne lui restait plus qu'à tenter de se prévaloir de l'une des causes de suspension ou d'interruption prévues par les articles 2242 et suivants du Code civil (désormais articles 2240 et suivants du Code civil^[10]).

Il ne fait pas de doute que conformément à l'article 2244 ancien du Code civil, la citation en référé interrompt la prescription mais l'ef-

fet interruptif cesse au jour de l'ordonnance et non, comme soutenu par le preneur, au jour du dépôt du rapport.

En effet, le juge des référés saisi d'une demande d'expertise épuise sa compétence au jour où il statue sur cette demande.

La décision rendue par la Cour de cassation est en ce point conforme à la jurisprudence^[11] et doit être approuvée.

Pour échapper à la prescription, il aurait donc fallu en l'espèce que le preneur assigne le bailleur au fond avant l'expiration du délai de deux ans à compter de l'ordonnance de référé ou se prévale de l'article 2248 ancien du Code civil si pendant l'expertise le bailleur avait par un dire explicite reconnu le droit à indemnité d'éviction du preneur.

La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 reprend les trois causes antérieures d'interruption (demande en justice, reconnaissance du droit, acte d'exécution forcée) mais ajoute de nouvelles causes de suspension, notamment « (...) lorsque le juge fait droit à une mesure d'instruction présentée avant tout procès » étant précisé que « le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée »^[12].

Cette innovation serait toutefois réservée aux expertises *in futurum*, ce qui en limite l'intérêt. Il reste alors aux parties la faculté – issue également de la loi du 17 juin 2008 – d'aménager conventionnellement la durée de la prescription qui peut être abrégée (avec un minimum d'un an) ou allongée (avec un maximum de dix ans).

notes

[6] Article L. 145-9 du Code de commerce

[7] Cass. 3^e civ., 3 juill. 1984, n° 83-11.500, Gaz. Pal. 1984, 2, pan, p. 276, Rev. loyers 1984, p. 369, note Berthault J.-C. ; Cass. 3^e civ., 4 mars 1992, n° 90-18 242, Bull. civ. III n° 70 ; Cass. 3^e civ., 29 sept. 1999, n° 97-21.171, Bull. civ. III, n° 191 ; Cass. 3^e civ., 29 avr. 2002, n° 01-01.497, AJDI 2002, p. 522.

[8] Cass. 3^e civ., 31 mai 2007, n° 06-12.907, AJDI 2008, p. 32, note Blatter J.-P., Rev. loyers 2007, n° 880, n° 594, p. 391, note Vaissié M.-O., Administrer 2007, n° 403, p. 75, note Barbier J.-D.

[9] CA Versailles, 12^e ch., sect. 2, 29 nov. 2007, Laboratoires Oméga Pharma France c/ SNC La B2, Administrer 2008, n° 407, p. 22, note Lipman-W. Boccara D. ; CA Paris, 16^e ch. B, 20 mars 2008, Consorts Soulier c/ Kaci Chaouche, Administrer 2008, n° 412, p. 42, note Lipman-W. Boccara D.

[10] Issus de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ; Aube F., Réforme de la prescription et droit des baux commerciaux, AJDI 2009, p. 344.

[11] Cass. 3^e civ., 19 déc. 2001, n° 00-14.425, Rev. loyers 2002, p. 148, note de Maillard G., Administrer 2002, n° 342, p. 19, note Boccara B., Lipman-W. Boccara D. ; Cass. 3^e civ., 18 sept. 2003, n° 01-17.584, D. 2003, I.R., p. 2548 ; CA Paris, 16^e ch. B, 20 mars 2008, Consorts Soulier c/ Kaci Chaouche, précité ; CA Paris, 16^e ch. B, 14 mai 2009, SCI Spider c/ SNC Bernolynne, Administrer 2009, n° 424, p.36, note Lipman-W. Boccara D.

[12] C. civ., art. 2239 nouv.



On peut raisonnablement craindre que cette nouvelle disposition tourne plus à l'avantage des bailleurs sauf peut-être en période de crise où les preneurs disposent d'une plus grande marge de manœuvre. ■

Bertrand de LACGER
Avocat à la cour d'appel de Paris
Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

Qu'ayant relevé que le congé comportant offre de payer une indemnité d'éviction avait été délivré le 27 avril 2001 pour le 31 octobre 2001, que la prescription avait été interrompue par

l'assignation initiale des bailleurs du 6 novembre 2001 ; qu'elle avait repris effet à la date de l'ordonnance de référé du 9 janvier 2002 désignant un expert en vue de la détermination du montant de l'indemnité d'éviction et que plus de deux ans s'étaient écoulés entre cette date et les conclusions du 26 avril 2004 par lesquelles la locataire avait demandé le paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel a exactement déduit de ses constatations que cette demande était prescrite en application des dispositions de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

CASS. 3^e CIV., 8 JUILL. 2009, N° 08-13.962, P+B

Sur l'existence d'un bail unique portant sur des locaux distincts

Mots-clés : Bail commercial – Pluralité de locaux distincts – Fonds de commerce général – Nom commercial du locataire – Bail unique (oui) – Congé – Renouvellement (oui).

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-16, L. 145-38, L. 145-48

Référence : Cass. 3^e civ., 7 juill. 2009, n° 08-17.304, D, Société Banque Chaix c/ Société Compagnie Chaix II M. Lacabarats, prés. ; Mme Maunand, cons. ; M. Cuinat, av. gén.

1043 La cour d'appel a pu déduire de l'exploitation, par le locataire commercial, d'un fonds de commerce général lié à son nom commercial, au sein de plusieurs locaux distincts, l'existence d'un bail unique et ainsi valider le congé et fixer le point de départ du bail renouvelé, nonobstant l'existence d'une clientèle spécialement attachée à chaque agence.

Sur le pouvoir d'appréciation souveraine des juges du fond en matière de fixation de l'indemnité d'éviction

Mots-clés : Bail commercial – Indemnité d'éviction – Méthode de calcul – Montant – Espaces réservés à la vente – Réserve – Intérêt commercial – Appréciation souveraine (oui).

Texte visé : Code de commerce – Article L.145-14

Référence : Cass. 3^e civ., 7 juill. 2009, n° 08-15.764, D, Seridji c/ SCI Bac 48 – Niddam M. Lacabarats, prés. ; Mme Maunand, cons. ; M. Cuinat, av. gén.

1044 La cour d'appel a pu, retenant la méthode de calcul la plus appropriée, fixer souverainement le montant de l'indemnité d'éviction, en considérant que les étages supérieurs à usage de réserve présentaient un intérêt commercial moindre que le rez-de-chaussée et le sous-sol affectés à la vente.