

## La prescription de l'action en fixation du loyer du bail statutaire né d'un bail dérogatoire

**Mots-clés :** Bail commercial – Bail dérogatoire – Fixation du loyer – Prescription biennale – Point de départ

**Textes visés :** Code de commerce – Article L. 145-60 – Code civil – Article 2224

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 juill. 2016, n° 15-19.485, P+B+I

**Repère :** Le Lamy Baux commerciaux, n° 115-12

**RL>2413** L'action en fixation du loyer d'un bail statutaire faisant suite à un bail dérogatoire est enfermée dans le délai de prescription de deux ans de l'article L. 145-60 du Code de commerce et court à compter de la date à laquelle le statut a été revendiqué par l'une des parties.

### I – FAITS

Un premier bail dérogatoire est conclu en 2006 pour une durée de deux ans suivi de deux autres jusqu'à ce que le preneur, maintenu en possession, réclame en 2010 l'application du statut des baux commerciaux.

Le bailleur ne le conteste pas mais l'assigne en 2011 en fixation du loyer.

Après avoir eu gain de cause en première instance, la cour d'appel déclare prescrite l'action du bailleur sur le fondement de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

À l'appui de son pourvoi, le bailleur fait valoir, dans un moyen unique en trois branches, que cette action n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 et subsidiairement que le point de départ de l'action remontait à la date d'expiration du dernier bail dérogatoire.

La Cour de cassation maintient l'application de l'article L. 145-60 et fait droit à la demande du bailleur en soulignant toutefois un moyen d'office novateur en la matière.

### II – ANALYSE

Cet arrêt, publié non seulement au *Bulletin*, mais également sur le site de la Cour de cassation, tranche à notre connaissance pour la première fois la question de la prescription de l'action en fixation du loyer d'un bail commercial né d'un bail dérogatoire.

Le bail dérogatoire, dont le régime existant depuis 1965<sup>(1)</sup>, a été modifié successivement par les lois n° 2008-776 du 4 août 2008<sup>(2)</sup>, dite loi *LME* et n° 2014-626 du 18 juin 2014<sup>(3)</sup>, dite loi *Pinel*, est considéré comme un bail commercial à l'essai et présente l'avantage pour les deux parties d'une certaine souplesse en ce qu'en dehors de l'article L. 145-5 du Code de commerce, il n'est régi que par la convention des parties et les dispositions du Code civil.

L'article L. 145-5, dans sa rédaction applicable au litige faisant l'objet de l'arrêt commenté, disposait de manière assez simple que « les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans. Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre. Il en est de même à l'expiration de cette durée en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail, pour le même local ».

Pour autant, il a toujours été source d'un abondant contentieux notamment dans le cadre de litiges en requalification du bail dérogatoire en bail statutaire.

Dans l'espèce commentée, le preneur aurait pu revendiquer le statut des baux commerciaux dès 2008 mais il s'était semble-t-il entendu avec le bailleur, sans doute dans l'ignorance de ses droits, sur des baux dérogatoires successifs et probablement aussi sur un nouveau loyer.

Sa revendication du statut n'était donc pas contestable au vu de l'alinéa 2 du texte précité qui, dans son ensemble, n'a été modifié ni par la loi *LME* ni par la loi *Pinel*.

Le bailleur n'a d'ailleurs pas cherché à remettre en cause le droit du preneur au statut des baux commerciaux<sup>(4)</sup> mais a profité d'une jurisprudence alors récente décidant que le loyer du nouveau bail est fixé à la valeur locative<sup>(5)</sup> pour agir en fixation de loyer.

(1) L. n° 65-356, 12 mai 1965, JO 13 mai.

(2) L. n° 2008-776, 4 août 2008, JO 5 août.

(3) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, JO 19 juin.

(4) Étant rappelé que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut n'est pas soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-5 : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 2014, n° 13-16.806, Bull. civ. III, n° 121, D. 2014, p. 1997, obs. Rouquet Y.

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 2005, n° 05-12.587, Bull. civ. III, n° 246, AJDI 2006, p. 465, note Dumont M.-P. ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A,

C'est en revanche à la question de la prescription qu'il s'est heurté.

S'il pouvait difficilement être soutenu que son action n'était enfermée dans aucun délai de prescription, restaient cependant à déterminer son régime et son point de départ.

Le bailleur s'était prévalu de la prescription du droit commun du louage (de cinq ans<sup>(6)</sup>).

Il relevait pourtant d'une certaine logique qu'à partir du moment où il n'était pas contesté que le preneur était bien titulaire d'un bail soumis au statut après avoir été maintenu en possession au terme du premier bail dérogatoire de deux ans, seule la prescription biennale qui, aux termes de l'article L. 145-60 concerne les « actions exercées en vertu du présent chapitre », soit celles relatives au bail commercial, devait jouer.

Il est en effet retenu de longue date que ne relève de la prescription quinquennale que les actions fondées sur le droit commun ou les stipulations du bail et non celles engagées sur les dispositions particulières du chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du Code de commerce<sup>(7)</sup>.

Or, une action en fixation de loyer, au surplus à la valeur locative, est propre au statut de sorte que la Cour de cassation ne pouvait que rejeter le pourvoi de ce chef.

Restait à trancher la question délicate du point de départ de la prescription, là où le législateur, tout comme les tribunaux, sont restés muets.

Dans l'arrêt commenté, le bailleur faisait partir le délai de prescription à la date à laquelle le dernier bail dérogatoire venait à expiration.

La Cour de cassation juge au contraire, sur le fondement de l'article 2224 du Code civil, que ce délai 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.

C'est donc, selon la Haute Cour, la demande de revendication du statut par le preneur qui a fait courir le délai de prescription biennale.

Il semble en effet assez légitime que faute de précision du point de départ du délai par l'article L. 145-60, la Cour de cassation fonde sa décision sur le droit commun.

Toutefois, à notre sens, le preneur n'avait pas à formuler de demande particulière pour prétendre à la propriété commerciale qui est acquise de droit s'il est laissé en possession à l'issue du bail dérogatoire par le bailleur de sorte

que la solution dégagée par la Cour, si elle se comprend, pourrait être discutée.

L'avenir dira si elle sera confirmée.

**Bertrand de LACGER**

*Avocat à la cour d'appel de Paris*

### TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) 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 (...);

*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 (...);*

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE ».

**CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 7 JUILL. 2016, N<sup>o</sup> 15-19.485, P+B+I**

12 janv. 2005, Loyers et copr. 2005, comm. n<sup>o</sup> 50, obs. Brault P.-H.

(6) C. civ., art. 2224 (issu de L. n<sup>o</sup> 2008-561, 17 juin 2008, JO 18 juin).

(7) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 déc. 1992, n<sup>o</sup> 91-13.585, Rev. loyers 1993, p. 90.