

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 19 mars 2013), que l'établissement public France Télécom a, par acte du 22 mai 1995, consenti à l'établissement public La Poste, aux droits de laquelle vient la société La Poste (La Poste), une convention d'occupation précaire pour une durée de 30 ans courant à compter du 1er janvier 1994 et portant sur un immeuble appartenant au domaine public ; qu'un avenant portant modification du propriétaire bailleur a été signé le 21 avril 1997, la société France Télécom ayant été transformée en société anonyme par la loi du 26 juillet 1996 qui a déclassé les biens de la personne morale de droit public France Télécom et les a transférés à la nouvelle société de droit privé ; que la société France Télécom a vendu l'immeuble le 29 décembre 1999 à la société Méditerranée immobilier, aux droits de laquelle vient la SCI Sciriolus (la SCI) ; que la SCI a, le 19 septembre 2007, délivré à La Poste un congé à effet au 1er juillet 2008 avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, au visa des articles L. 145-9 et L. 145-14 du code de commerce, puis l'a assignée en expulsion ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsqu'un congé est délivré au locataire, ce congé produit effet, dans les termes où il a été signifié, quelle que soit l'appréciation qu'on puisse porter sur son fondement juridique, dès lors qu'il n'a pas été contesté dans le délai de deux ans ; qu'en l'espèce, il était constant, et il n'était pas contesté, que La Poste n'a pas contesté le congé délivré le 19 septembre 2007 dans le délai de deux ans qui lui était imparti ; qu'en décidant, en cet état, de rejeter la demande de la SCI Sciriolus invitant le juge à constater que La Poste était sans droit ni titre du fait du congé et de l'absence de contestation, les juges du fond ont violé les articles L. 145-9 et L. 145-60 du code de commerce ;

2°/ qu'il importe peu qu'il y ait une contestation sur la qualification de la convention et qu'en définitive, le juge décide, notamment, que la convention ne relève pas des baux commerciaux ; qu'en effet, une telle contestation ne peut être élevée que dans le cadre d'une contestation formulée dans le délai de deux ans ; que de ce point de vue, l'arrêt a été rendu en violation des articles L. 145-9 et L. 145-60 du code de commerce ;

3°/ que dès lors que la SCI Sciriolus demandait formellement que le juge constate que La Poste était sans droit ni titre, faute d'avoir contesté le congé du 19 septembre 2007, dans le délai de deux ans, les juges du fond ne pouvaient statuer sans s'expliquer sur la forclusion découlant de ce délai ; que faute de ce faire, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles L. 145-9 et L. 145-60 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que la décision de déclasser le bien comprenant les locaux occupés par La Poste et d'en transférer la propriété pleine et entière à la société France Télécom, devenue société de droit privé, n'avait pas affecté le caractère précaire de la convention d'occupation à défaut d'intention de nover et que la SCI et La Poste demeuraient liées par la convention du 22 mai 1995 et son avenant du 21 avril 1997, sans qu'il y ait lieu à application du statut des baux commerciaux, ce dont il résultait que la prescription biennale n'avait pu courir, la cour d'appel en a exactement déduit, procédant à la recherche prétendument omise, que le congé délivré par la SCI était inopérant ;

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

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de lui déclarer opposables la convention du 22 mai 1995 et l'avenant du 21 avril 1997, alors, selon le moyen, que le bail de plus de douze ans, qui n'a pas été publié, peu important la connaissance qu'en a l'acquéreur, est inopposable pour la période excédant douze ans ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 30 3° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

Mais attendu qu'une convention d'occupation précaire, n'étant pas un bail, n'a pas à être publiée pour être opposable aux tiers, quelle que soit sa durée ; que la convention d'occupation précaire du 22 mai 1995 et l'avenant du 21 avril 1997 étaient ainsi opposables à la SCI nonobstant leur absence de publication ;

Que par ces motifs de pur droit substitués à ceux critiqués, l'arrêt attaqué est légalement justifié ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les premier et troisième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Sciriolus aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Sciriolus à payer la somme de 3 000 euros à la société La Poste ; rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Sciriolus.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a confirmé le jugement ayant rejeté les demandes de la SCI SCIRIOLUS visant notamment à constater la caducité de la convention originaire et obtenir que la société LA POSTE, considérée comme occupant sans droit ni titre, soit tenue de libérer les locaux, puis décidé que les relations demeurent régies par la convention du 22 mai 1995 et son avenant, retenu qu'il n'y avait pas lieu à application du statut des baux commerciaux, décidé enfin que la SCI SCIRIOLUS ne justifiait d'aucune raison impérieuse permettant la reprise des locaux au regard de l'article 3 de la convention originaire ;

AUX MOTIFS QUE « la SCI SCIRIOLUS a conclu le 27 décembre 2012, que LA POSTE a conclu le 2 janvier 2013 ; que l'ordonnance de clôture est intervenue le 2 janvier 2013 » ;

ALORS QUE, dans l'hypothèse où les conclusions sont déposées le jour même de l'ordonnance de clôture, il est présumé qu'elles ont été produites antérieurement à l'heure à laquelle l'ordonnance de clôture est intervenue ; qu'en contrepartie, le juge a l'obligation soit qu'il les écarte, soit qu'il les maintienne à la procédure, les deux parties devant être traitées sur un pied d'égalité, de rechercher si elles ont été déposées en temps utile pour que l'adversaire y réponde ; qu'en constatant que les conclusions de LA POSTE avaient été déposées le jour même de la clôture, sans effectuer cette recherche, les juges du fond ont violé les articles 15, 783 et 907 du Code de procédure civile.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a confirmé le jugement ayant rejeté les demandes de la SCI SCIRIOLUS visant notamment à constater la caducité de la convention originaire et obtenir que la société LA POSTE, considérée comme occupant sans droit ni titre, soit tenue de libérer les locaux, puis décidé que les relations demeurent régies par la convention du 22 mai 1995 et son avenant, retenu qu'il n'y avait pas lieu à application du statut des baux commerciaux, décidé enfin que la SCI SCIRIOLUS ne justifiait d'aucune raison impérieuse permettant la reprise des locaux au regard de l'article 3 de la convention originaire ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « à défaut de caducité des conventions du 22 mai 1995 et du 21 avril 1997 et dès lors que ces conventions lient la SCI SCIRIOLUS et la SA LA POSTE sauf reprise par le propriétaire justifiée par une raison impérieuse, la demande de caducité doit être repoussée et qu'il y a lieu de décider n'y avoir lieu à appliquer le statut des baux commerciaux ; que dès lors, le congé avec offre de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, délivré à la requête de la SCI SCIRIOLUS par acte extrajudiciaire du 19 septembre 2007 est inopérant » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, lorsqu'un congé est délivré au locataire, ce congé produit effet, dans les termes où il a été signifié, quelle que soit l'appréciation qu'on puisse porter sur son fondement juridique, dès lors qu'il n'a pas été contesté dans le délai de deux ans ; qu'en l'espèce, il était constant, et il n'était pas contesté, que LA POSTE n'a pas contesté le congé délivré le 19 septembre 2007 dans le délai de deux ans qui lui était imparti ; qu'en décidant, en cet état, de rejeter la demande de la SCI SCIRIOLUS invitant le juge à constater que LA POSTE était sans droit ni titre du fait du congé et de l'absence de contestation, les juges du fond ont violé les articles L.145-9 et L.145-60 du Code de commerce ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, il importe peu qu'il y ait une contestation sur la qualification de la convention et qu'en définitive, le juge décide, notamment, que la convention ne relève pas des baux commerciaux ; qu'en effet, une telle contestation ne peut être élevée que dans le cadre d'une contestation formulée dans le délai de deux ans ; que de ce point de vue, l'arrêt a été rendu en violation des articles L.145-9 et L.145-60 du Code de commerce ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et en tout état de cause, dès lors que la SCI SCIRIOLUS demandait formellement (conclusions du 27 décembre 2012, p. 13 et 14) que le juge constate que LA POSTE était sans droit ni titre, faute d'avoir contesté le congé du 19 septembre 2007, dans le délai de deux ans, les juges du fond ne pouvaient statuer sans s'expliquer sur la forclusion découlant de ce délai ; que faute de ce faire, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles L.145-9 et L.145-60 du Code de commerce.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a confirmé le jugement ayant rejeté les demandes de la SCI SCIRIOLUS visant notamment à constater la caducité de la convention originaire et à obtenir que la société LA POSTE, considérée comme occupant sans droit ni titre, soit tenue de libérer les locaux, puis décidé que les relations demeurent régies par la convention du 22 mai 1995 et son avenant, retenu qu'il n'y avait pas lieu à application du statut des baux commerciaux, décidé enfin que la SCI SCIRIOLUS ne justifiait d'aucune raison impérieuse permettant la reprise des locaux au regard de l'article 3 de la convention originaire ;

AUX MOTIFS EXPRESSEMENT DECLARES COMME SUBSTITUES A CEUX DU PREMIER JUGE QUE « les parties conviennent que la convention précaire établie le 22 mai 1995 entre l'établissement public France Télécom et celui tout autant public La Poste a date certaine et à ce titre, est opposable à la SCI Sciriolus pour avoir été dûment enregistrée à la recette des impôts de Montpellier Ouest le 11 juillet 1995 ; que de même, les locaux occupés par La Poste faisant alors partie du domaine public de France Télécom à la date de la signature de la convention d'occupation, seule une convention précaire et temporaire pouvait exister, laquelle exclut implicitement l'application des dispositions relatives au statut des baux commerciaux, en stipulant qu'elle "s'inspire des dispositions du code civil sur le louage" ; que les parties signataires convenaient, en ce qui concerne les locaux de bureaux, entre autres dispositions : \* une durée de la location de 30 ans, commençant le 1er janvier 1994 et prenant fin le 30 décembre 2003 ; \* la possibilité d'une reprise, en cours de contrat, des locaux par l'exploitant propriétaire ne pouvant intervenir que pour une raison impérieuse, "bien que s'agissant d'une convention précaire" ; \* le renouvellement de la convention, au terme de celle-ci, par tacite reconduction, pour une durée de neuf ans, ledit renouvellement ne pouvant être refusé par le propriétaire que pour vendre les locaux, objet de la convention ou pour les occuper lui-même ; \* le paiement d'une indemnité fixée à trois fois ou une fois le montant de la redevance payée la dernière année, selon que 1 ' éviction de l'occupant intervient au terme de la convention ou d'une période de renouvellement de 9 ans ; \* en cas de vente de l'immeuble ou des locaux loués, le fait de tenir le nouveau propriétaire aux obligations imposées à l'exploitant propriétaire par la présente convention ; qu'il est tout aussi constant que par l'effet de la loi n° 96-660 du 26 juillet 1996, l'immeuble abritant les locaux, objet de cette convention précaire, est sorti du domaine public pour avoir été transféré de plein droit à l'entreprise nationale France Télécom, au 31 décembre 1996, et déclassé à cette même date ; que lors, l'avenant n° 1 "portant modification du propriétaire bailleur", signé le 21 avril 1997 entre la SA France Télécom et l'établissement public La Poste, a consacré ce transfert aux termes de son article 1 tandis que l'article 2 stipule que : "Tous les autres termes du contrat sont inchangés " ; qu'il s'en évince toutefois que, contrairement à ce que laisse entendre la SCI Sciriolus, la convention du 22 mai 1995 et cet avenant forment un tout indivisible dont le sort ne saurait être dissocié, les deux actes procédant toujours d'une économie commune ; qu'ainsi, la SCI Sciriolus est inopérante à solliciter la caducité de la convention du 22 mai 1995 par suite du déclassement de l'immeuble dont s'agit et à se prévaloir notamment du caractère "illégitime" des motifs de précarité à la date de cette convention, tout en revendiquant la requalification de l'avenant du 21 avril 1997 en une nouvelle convention de bail qui relèverait désormais du statut des baux commerciaux ; qu'en effet, la décision de déclassement du bien comprenant les locaux occupés par La Poste et d'en transférer la propriété pleine et entière à la société France Télécom, devenue société de droit privé, ne peut avoir affecté la nature de la convention précaire d'occupation alors qu'aux termes ni de l'avenant précité ni de dispositions ultérieures, aucune des parties n'a entendu nover leurs relations, une telle intention ne pouvant se présumer ; que la SCI Sciriolus et la SA La Poste demeurent liées par la convention précaire du 22 mai 1995 et son avenant n° 1 du 21 avril 1997, dont le terme est toujours fixé au 31 décembre 2023, sauf à ce qu'une reprise par le

propriétaire soit justifiée par une raison impérieuse ; qu'en conséquence, par des motifs substitués, la cour confirmera la décision déférée en ce qu'elle a débouté la SCI Sciriolus de sa demande de caducité de la convention précaire du 22 mai 1995 et y ajoutant, dira n'y avoir lieu à application du statut de baux commerciaux entre elle et la SA La Poste, ni de ce chef, à requalification de la "convention" du 21 avril 1997 » ;

ALORS QUE, si en principe le transfert d'une convention conclue à l'origine entre personnes publiques, vers des personnes privées ou encore la circonstance que le bien ait relevé à l'origine du domaine public pour ressortir ensuite au domaine privé, n'affectent pas le statut originnaire de la convention, c'est à la condition que la convention originnaire puisse conserver son économie nonobstant les modifications qui affectent la situation des parties ou son objet ; qu'en l'espèce, les parties étaient convenues originnairement de la possibilité d'une rupture avant terme pour raison impérieuse, en considération des exigences propres au domaine public ; que de surcroît, une procédure particulière était mise en place, par le texte prévoyant la rupture pour raison impérieuse, comportant l'intervention, en vue d'un commun accord par les directions générales de LA POSTE et de FRANCE TELECOM, à défaut d'une commission mixte d'arbitrage LA POSTE/FRANCE TELECOM ; qu'en s'abstenant de rechercher, dès lors que la caducité était invoquée, si l'économie des conventions originnaires pouvait se maintenir, nonobstant les modifications intervenues, les juges du fond, en écartant la caducité, ont privé leur décision de base légale au regard du principe de l'autonomie de la volonté et des règles gouvernant la caducité.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a confirmé le jugement ayant rejeté les demandes de la SCI SCIRIOLUS visant notamment à constater la caducité de la convention originnaire et à obtenir que la société LA POSTE, considérée comme occupant sans droit ni titre, soit tenue de libérer les locaux, puis décidé que les relations demeurent régies par la convention du 22 mai 1995 et son avenant, retenu qu'il n'y avait pas lieu à application du statut des baux commerciaux, décidé enfin que la SCI SCIRIOLUS ne justifiait d'aucune raison impérieuse permettant la reprise des locaux au regard de l'article 3 de la convention originnaire ;

AUX MOTIFS QUE « A l'appui de sa fin de non-recevoir tirée de l'inopposabilité du "bail commercial du 21 avril 1997", la SCI Sciriolus se prévaut des articles combinés 28 10 b et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, relatifs aux baux d'une durée de plus de douze années qui sont, s'ils n'ont été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou des hypothèques ; qu'il n'est pas sérieusement discuté que les dispositions de l'article 28 1° b du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière peuvent trouver application dès que la convention liant les parties, même de caractère précaire, constitue un bail de plus de douze ans au sens de l'article 28 précité ; que de même, il ne peut pas être contesté que la SCI Sciriolus qui a succédé, dans la propriété de l'immeuble, à la société Méditerranée Immobilier, suivant acte authentique du 28 juin 2002, laquelle avait elle-même succédé à la SA France Télécom, suivant acte authentique du 21 décembre 1999, tient ses droits du même auteur que La Poste, en qualité d'ayant cause à titre particulier ; que toutefois, pour pouvoir opposer à cette dernière le défaut de publicité, la SCI Sciriolus doit avoir la qualité de tiers au sens de l'article 30 du décret du 4 janvier 1955, à la condition de ne pas être de mauvaise foi, c'est-à-dire de ne pas avoir eu connaissance de l'acte antérieur ; qu'aux termes de son acte d'acquisition de l'immeuble comprenant les locaux litigieux, en date du 28 juin 2002, auprès de la société Méditerranée Immobilier, la SCI Sciriolus avait une parfaitement connaissance de l'existence de plusieurs baux faisant l'objet des biens vendus et précisément de la "convention précaire au profit de La Poste, résultant d'un acte sous seing privé en date à Montpellier, du 22 mai 1995, avec avenant sous seing privé en date du 21 avril 1997", l'acquéreur déclarant "avoir parfaite connaissance de ces baux par suite d'une remise d'une copie qui lui en a été faite avant ce jour, par le vendeur" et dispensant "le notaire d'en rapporter la teneur aux

présentes" ; qu'il en était tout: autant lors de la vente de l'immeuble consentie précédemment, suivant acte du 21 décembre 1999, par la SA France Télécom au profit de la société Méditerranée Immobilier ; qu'aussi, à la date d'acquisition par elle de l'immeuble dont s'agit, soit le 28 juin 2002, force est de constater que la durée de douze années requise par l'article 28 1° b du décret du 4 janvier 1955 n'était pas atteinte et ne pouvait l'être qu'à compter du 22 mai 2007 tandis que pendant près de cinq ans, la SCI Sciriolus, en sa qualité de bailleur de La Poste, avait une parfaite connaissance de la convention antérieure du 22 mai 1995 et de l'avenant du 21 avril 1997 ; qu'une telle connaissance, avant même que les dispositions du décret du 4 janvier 1955 puissent être appliquées, suffit pour écarter les règles de la publicité foncière ; que la convention du mai 1995 et l'avenant du 21 avril 1997 sont donc opposables à la SCI Sciriolus dont la fin de non-recevoir soulevée à cet effet sera rejetée et le jugement déféré confirmé à ce titre » ;

ALORS QUE le bail de plus de douze ans, qui n'a pas été publié, peu important la connaissance qu'en a l'acquéreur, est inopposable pour la période excédant douze ans ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 30 3° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.