

25 mai 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-23.007

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300347

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'une durée égale ou inférieure à deux ans - Preneur laissé en possession - Nouveau bail - Régime applicable - Action en constatation de l'existence d'un bail soumis au statut des baux commerciaux - Prescription - Exclusion

La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 mai 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 347 FS-B

Pourvoi n° S 21-23.007

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 25 MAI 2023

La société Jungle Park, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], [Localité 2], a formé le pourvoi n° S 21-23.007 contre l'arrêt rendu le 29 juillet 2021 par la cour d'appel de Pau (2e chambre, section 1), dans le litige l'opposant au Groupement forestier de [X], dont le siège est [Adresse 4], [Localité 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Jungle Park, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat du Groupement forestier de [X], et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 mars 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, Mme Andrich, faisant fonction de conseiller doyen, MM. Echappé, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 29 juillet 2021), le 14 juin 2004, l'indivision de [V] [X], aux droits de laquelle est venu le Groupement forestier de [X] (le groupement forestier), a consenti à la société Jungle Park (la société) un « bail commercial de courte durée ». Le 1er mai 2006, a été conclu un nouveau bail ayant pour terme le 30 septembre 2006.
2. A l'échéance du contrat, la société est restée dans les lieux et a été laissée en possession, le groupement forestier émettant des quittances de loyer jusqu'au 31 décembre 2016, date à partir de laquelle il a facturé des indemnités d'occupation.
3. Le 19 avril 2017, la société a assigné le groupement forestier en constatation de l'existence d'un bail soumis au statut des baux commerciaux né du fait de son maintien en possession à l'issue du bail dérogatoire.

Motivation

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui est irrecevable.

Mais sur le moyen relevé d'office

5. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu l'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 :

6. Il résulte de ce texte que si, à l'expiration du bail dérogatoire conclu pour une durée au plus égale à deux ans le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

7. Pour déclarer prescrite l'action de la société, l'arrêt retient que l'action en constatation de l'existence d'un bail soumis au statut des baux commerciaux est soumise aux dispositions de l'article 2224 du code civil et que, le premier bail ayant été signé le 14 juin 2004, la société aurait dû agir au plus tard dans un délai de cinq ans, soit le 14 juin 2009.

8. En statuant ainsi, alors que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire, né du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à prescription, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande du Groupement forestier de [X] de communication sous astreinte des bilans comptables certifiés des dix dernières années mentionnant le chiffre d'affaire annuel, l'arrêt rendu le 29 juillet 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne le Groupement forestier de [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le Groupement forestier de [X] et le condamne à payer à la société Jungle Park la somme de 3 000 euros ;

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-cinq mai deux mille vingt-trois.

Décision attaquée

Cour d'appel de pau 21
29 juillet 2021 (n°19/03483)

Textes appliqués

Article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 1er octobre 2014, pourvoi n° 13-16.806, Bull. 2014, III, n° 121 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 25-05-2023
- Cour d'appel de Pau 21 29-07-2021