

## Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction

GPL450v8

Par  
Olivier JACQUIN  
Avocat au barreau de  
Paris, Jacquin Avocats

### L'essentiel

Dans cette chronique, nous étudierons trois arrêts récents de la cour d'appel de Paris portant sur les modalités de fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires, et noterons (i) l'impact d'une activité non autorisée par le bail sur la valorisation du fonds de commerce évincé, (ii) l'impact de la présence d'une partie « habitation » attachée à un local commercial dans une procédure d'éviction, et enfin (iii) l'impact, sur la valorisation de l'indemnité principale d'éviction, de la prise à bail de nouveaux locaux par le preneur en cours de procédure.

### PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 66
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 68

## I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

### Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de vente au détail de prêt-à-porter féminin et masculin, maroquinerie et parfumerie

GPL451k7

L'essentiel Locaux situés 71/73 rue de Paris à Charenton-le-Pont (94220)

#### Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode du droit au bail : 161 000 €
- par la méthode basée sur la rentabilité du fonds (EBE) : 1 208 850 €
- par la méthode des usages professionnels : 1 076 136 €

#### Indemnités accessoires d'éviction :

- Frais de emploi : 107 613 €
- Frais de réinstallation : 41 855 €
- Trouble commercial : 34 686 €
- Frais de déménagement : 1 887 €
- Frais juridiques et administratifs : 3 000 €
- Indemnités de licenciement : sur justificatifs

Indemnité d'occupation au 1<sup>er</sup> avril 2015 : 57 600 € HT et HC (soit 581 €/m<sup>2</sup> - coefficient d'abattement pour précarité de 10 %)

CA Paris, 5-3, 22 mars 2023, n° 20/05363, SCI Charenton c/ SAS Marionnaud Lafayette, M<sup>me</sup> Recoules, prés. ch., M. Berthe, M<sup>me</sup> Gironde, cons. ; M<sup>e</sup> Denizot, cabinet Nicolas & Denizot Associés, M<sup>e</sup> Trautman, M<sup>e</sup> Garzon, SELEURL AGDC Avocat, av. : décision consultable sur [https://lexo.so/0Hv\\_Q9](https://lexo.so/0Hv_Q9)

### Note

#### I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, le preneur avait sollicité le renouvellement de son bail pour le 1<sup>er</sup> avril 2015 par acte extrajudiciaire en date du 19 décembre 2014. Le bailleur le lui a refusé par acte extrajudiciaire en date du 10 mars 2015.

Un jugement, après expertise, a été rendu le 13 mars 2020, condamnant le bailleur au paiement des indemnités principale et accessoires d'éviction, et condamnant le preneur au paiement de l'indemnité d'occupation au 1<sup>er</sup> avril 2015. La société bailleuse a relevé appel total de la décision par déclaration en date du 16 mars 2020.

Dans le cadre de la décision entreprise, les parties s'accordaient pour dire que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce.

Aux termes de l'arrêt étudié, la cour d'appel de Paris a analysé les trois méthodes de calcul de l'indemnité principale d'éviction qui lui avaient été soumises, à savoir :

- l'approche par la valeur vénale du droit au bail (1) ;
- l'approche par l'excédent brut d'exploitation (EBE) (2) ;
- l'approche par la méthode des « usages professionnels » (3).

**1. Concernant le calcul de la valeur vénale du droit au bail.** La cour rappelle, dans un premier temps, que « la valeur du droit au bail se déduit de la différence entre la valeur locative de marché et la valeur du loyer si celui-ci avait été renouvelé, à laquelle il est d'usage d'appliquer un coefficient de situation en fonction de l'attractivité commerciale de la zone où sont situés les locaux ».

Ce faisant, la cour retient comme prix unitaire de marché 775 €/m<sup>2</sup> B HT et HC.

En outre, en l'absence de motif de déplafonnement avéré, la cour retient à juste titre le montant du loyer plafonné à la somme annuelle de 63 833 € HT et HC.

La surface pondérée des locaux s'établissant à 110 m<sup>2</sup> B et le coefficient de situation retenu étant de 7,5, la cour d'appel a pu estimer la valeur du droit au bail, en tant que « valeur plancher » de l'indemnité d'éviction, à la somme de 161 000 €.

Pour retenir un coefficient de situation de 7,5, la cour retient la « très bonne qualité d'emplacement en centre-ville et dans un environnement d'enseignes ».

**2. Concernant le calcul de la valeur marchande du fonds par l'approche de l'EBE.** Avant de dire que le bailleur était débiteur d'une indemnité d'éviction, la cour était saisie d'une demande de résiliation judiciaire du bail commercial au motif que le locataire avait modifié la destination du bail pour y adjoindre l'activité d'institut de beauté, sans l'accord exprès du bailleur, constituant ainsi, selon ce dernier, un motif suffisamment grave et légitime pour résilier judiciairement le bail.

La cour, après avoir soulevé que le bailleur avait donné son autorisation pour la réalisation par le preneur de travaux permettant la création d'un institut de soins esthétiques, a retenu que le premier ne pouvait ignorer avoir connaissance de l'activité de cette nouvelle activité exercée par le second.

En conséquence, le bail ne pouvait être résilié pour ce motif.

Toutefois, dans le cadre de la valorisation de la valeur marchande du fonds de commerce par l'EBE, la cour a rappelé qu'elle n'était « pas en mesure d'identifier la rentabilité résultant des seules activités autorisées par le bail », de sorte que cette méthode d'évaluation ne pouvait être retenue.

À la lecture de ce qui précède, il est étonnant de constater que la cour d'appel, dans cet arrêt, distingue l'impact d'une activité non autorisée par le bail sur la survie d'un bail et la valorisation de la valeur marchande du fonds.

Il est surprenant d'exclure cette méthode au motif que le bailleur n'avait pas autorisé l'activité d'institut de soins alors qu'il avait expressément donné son accord pour la réalisation de travaux permettant la création de cabines de soins esthétiques. Cette autorisation valait, à notre sens, autorisation d'extension de la destination du bail. Mais la Cour ne l'a pas entendu ainsi.

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de café-bar-restaurant

GPL451k8

L'essentiel Locaux situés 53 rue Hoche à Pantin (93500)

#### Indemnité principale d'éviction :

- par la méthode du droit au bail : 41 000 €
- par la méthode basée sur la rentabilité du fonds (EBE) : 76 200 €
- par la méthode des usages professionnels : 89 400 €

**3. Concernant le calcul de la valeur marchande du fonds par l'approche des « usages professionnels ».** De la même manière, la cour d'appel a retenu le chiffre d'affaires moyen réalisé par le preneur hors chiffre d'affaires réalisé au titre de l'activité « d'institut de soins » puisque celle-ci n'avait pas été autorisée par le bailleur.

Ainsi, après avoir retenu un chiffre d'affaires moyen (hors institut de soins) de 1 266 042 € et après application d'un taux de 85 % en raison de la situation des locaux dans « une agglomération de taille moyenne, l'emplacement du commerce [étant] favorable et son chiffre d'affaires présent[ant] une augmentation régulière, ce qui révèle une commercialité favorable », la cour d'appel a estimé la valeur marchande du fonds, par l'approche des usages professionnels, à la somme totale de 1 076 136 €.

Compte tenu des paragraphes 1, 2 et 3 qui précèdent, la cour d'appel a retenu l'approche par les usages professionnels pour déterminer l'indemnité principale d'éviction, et a donc retenu la somme de 1 076 136 € à ce titre.

#### II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

**Frais de emploi :** 107 613 € (10 % de l'indemnité principale d'éviction)

**Trouble commercial :** 34 686 € (10 jours de chiffre d'affaires). Habituellement, il est retenu trois mois d'EBE. Mais puisqu'en l'espèce, la cour d'appel était dans l'incapacité de définir le montant de l'EBE sans la partie « institut de beauté », elle s'est référée au chiffre d'affaires.

**Frais d'installation :** 41 855 €. Pour fixer cette somme, la cour d'appel s'est basée sur un devis d'un montant de 188 528 € établi par le preneur, qui portait sur un local d'une surface utile de 158,10 m<sup>2</sup>, alors que les locaux dont s'agit présentaient une surface utile de 117 m<sup>2</sup>.

Après avoir ramené le devis au prorata de la surface utile concernée, la cour a retenu un taux d'abattement de 70 % au titre de la vétusté des aménagements du preneur.

**Frais de déménagement :** 1 887 €

**Frais de licenciement :** sur justificatifs

**Frais juridiques et administratifs :** 3 000 €

#### III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a retenu un prix unitaire de renouvellement de 581 €/m<sup>2</sup> B HT et HC et une surface pondérée de 110 m<sup>2</sup> B.

Ainsi, après application d'un coefficient d'abattement au titre de la précarité de 10 %, l'indemnité d'occupation des locaux litigieux ressortait, au 1<sup>er</sup> avril 2015, à la somme annuelle de 57 600 € HT et HC.

#### Indemnités accessoires d'éviction :

- Indemnités de emploi : 8 940 € (environ 10 % de l'indemnité principale)
- Indemnité pour trouble commercial : 4 800 €
- Frais de déménagement : 2 000 €

**Indemnité d'occupation au 10 décembre 2016 : 22 560 € HT et HC (coefficient d'abattement pour précarité de 10 %)**

CA Paris, 5-3, 25 janv. 2023, n° 21/00953, M<sup>me</sup> [M] c/ SCI X, M. Balay, prés. ch., M. Berthe, M<sup>me</sup> Girousse, cons. ; M<sup>es</sup> Dominguez, Alarent, AARPI D.D.A. Avocats, av.

Note

### I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, le bailleur avait délivré à son locataire un congé sans offre de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à effet du 10 décembre 2016.

Après une procédure en référé-expertise, la société bailleuse a fait assigner sa locataire au fond aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction et celui de l'indemnité d'occupation.

La société locataire a interjeté appel de la décision rendue par le TJ de Bobigny le 11 janvier 2021.

Dans le cadre de la détermination de l'indemnité principale d'éviction, les parties s'accordaient pour dire que l'éviction entraînerait la perte du fonds de commerce, et les trois méthodes de valorisation habituellement admises par les juridictions avaient été abordées, à savoir :

- par le droit au bail
- par l'excédent brut d'exploitation (EBE)
- par la méthode des « usages professionnels »

Les locaux objets de l'éviction étaient composés d'une partie commerciale d'une surface de 56,20 m<sup>2</sup> pondérée et d'un appartement à l'étage d'une surface utile de 27 m<sup>2</sup>.

Après avoir constaté que la méthode des « usages professionnels » faisait ressortir l'indemnité principale d'éviction la plus importante, la cour d'appel a, à juste titre, retenu cette méthode.

En cours de procédure, le preneur a communiqué ses nouveaux bilans et comptes de résultat pour les exercices 2019 à 2021 puisque le rapport d'expertise judiciaire s'était arrêté à l'exercice 2018.

L'indemnité d'éviction se calculant à la date la plus proche de la sortie effective du preneur, comme le rappelle d'ailleurs la cour d'appel dans l'arrêt étudié, c'est donc en

toute logique que celle-ci a pris en compte les derniers exercices du preneur.

Pour ce faire, la cour a également procédé au calcul de l'indemnité principale d'éviction par branche d'activités exercées par le preneur.

En l'espèce, elle a retenu un taux de 50 % pour l'activité de « café », et de 85 % pour celle de « restauration » exercée par le preneur.

Ce faisant, et après calcul, l'indemnité principale d'éviction ressortait à la somme totale de 89 402 €.

### II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

**Sur l'indemnité de emploi : 8 940 €** représentant les 10 % d'usage de l'indemnité principale d'éviction.

**Sur l'indemnité pour trouble commercial : 4 800 €** représentant 3 mois d'EBE.

**Frais de déménagement : 2 000 €**

Soit une indemnité d'éviction totale d'un montant de 105 142 €.

### III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Dans le cadre de la détermination de l'indemnité d'occupation de locaux commerciaux comportant également une partie habitation, il est d'usage de procéder à la distinction des valeurs locatives entre la partie commerciale et la partie habitation.

C'est ce qu'a fait la cour d'appel dans l'arrêt étudié.

Après avoir retenu un prix unitaire de 325 €/m<sup>2</sup> B / AN HT et HC pour la partie commerciale, et de 21 €/m<sup>2</sup>/mois pour la partie habitation, la cour a fixé l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 25 069 € se décomposant comme suit :

- 56,20 m<sup>2</sup> B x 325 €/m<sup>2</sup> B AN HT et HC, soit 18 265 € pour la partie commerciale
- 27 m<sup>2</sup> x 21 €/m<sup>2</sup> x 12 mois, soit 6 804 € pour la partie habitation

À cette indemnité d'occupation, la cour d'appel a appliqué un taux d'abattement de 10 % qui est d'usage au titre de la précarité dans laquelle se trouve le locataire du fait de l'éviction.

Ainsi, l'indemnité d'occupation des locaux au 10 décembre 2016 ressort à la somme annuelle de 22 560 € HT et HC.

## II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux à usage de commerce de confection pour hommes, femmes et enfants <sup>GPL45108</sup>

L'essentiel Locaux situés 29 rue du Commerce à Paris (75015)

**Indemnité d'éviction principale : 300 672 € (valeur du droit au bail)**

**Indemnités d'éviction accessoires :**

- Indemnités de emploi : 26 260 € (frais exposés par le preneur pour l'acquisition d'un droit au bail)

- Trouble commercial : 23 669 €

- Frais de déménagement : 1 500 €

- Frais au titre du double loyer : 20 833 €

- Frais de réinstallation : 29 648 €

**Indemnité d'occupation au 1<sup>er</sup> juillet 2016 : 109 372,25 € annuelle HT et HC (10 % d'abattement au titre de la précarité)**

CA Paris, 5-3, 19 avr. 2023, n° 21/01082, SARL Rudy's c/ SNC B. Harrison, M<sup>me</sup> Recoules, prés. ch., M. Berthe, cons. rapp. ; M<sup>es</sup> Hardouin et Benzerah, av. : décision consultable sur <https://lextnext.com/uybsTR>

Note

### I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

Dans cette affaire, la société locataire s'est vu refuser le renouvellement de son bail par le bailleur à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2016, ce dernier lui offrant en contrepartie le bénéfice d'une indemnité d'éviction conformément à l'article L. 145-14 du Code de commerce.

L'expert judiciaire désigné en référé a déposé son rapport le 15 octobre 2018, et le tribunal judiciaire de Paris a rendu son jugement le 11 juin 2020, dont la société locataire a relevé appel.

**Sur l'indemnité de transfert.** Pour considérer que l'indemnité principale d'éviction due au locataire devait correspondre à une indemnité de transfert, la cour d'appel retenait que celui-ci s'était réinstallé le 2 mars 2022 dans des locaux commerciaux à proximité immédiate des locaux litigieux (à 70 mètres).

Ces nouveaux locaux, présentant un linéaire façade plus important, permettaient ainsi de conserver la clientèle du preneur, de sorte que son activité n'en était pas compromise.

Par conséquent, s'agissant d'une indemnité de transfert, le preneur doit être indemnisé, au titre de son indemnité principale, à hauteur de la valeur du droit au bail <sup>(1)</sup>.

**Sur les modalités de calcul du droit au bail.** Pour rappel, le droit au bail se calcule en fonction de la méthode dite du « différentiel de loyer », c'est-à-dire qu'il résulte de la « différence pouvant exister entre le loyer que le locataire aurait réglé si son bail avait été renouvelé et la valeur locative de marché, laquelle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre de la signature d'un nouveau bail ou de la cession d'un bail en cours. À cette différence annuelle, s'applique un coefficient de situation » <sup>(2)</sup>.

Compte tenu de l'acquisition par le preneur d'un nouveau droit au bail en cours de procédure, ce dernier demandait que le prix de marché payé dans les nouveaux locaux soit pris en compte pour la détermination de la valeur du droit au bail.

De manière pragmatique et logique, la cour d'appel répondait que « le droit au bail sur les locaux commerciaux

loués et acquis par le preneur est un des éléments constitutifs du fonds de commerce qui figure à son actif. Son éviction des locaux loués entraîne donc à tout le moins la perte de cet élément d'actif, perte qui doit être compensée à sa valeur réelle. C'est donc la valeur du droit au bail des locaux évincés, en cas de maintien et de simple transfert du fonds, qui doit être prise en considération pour déterminer la perte d'actif effectivement subie par le preneur au titre de l'indemnité principale. Son nouveau droit au bail figure à son patrimoine, résulte d'un choix de gestion sur la prise de nouveaux locaux dont les caractéristiques sont nécessairement distinctes et n'est pas constitutive d'un préjudice alors qu'il n'est par ailleurs ni allégué ni démontré que les nouveaux locaux seraient identiques ou à tout le moins similaires à ceux dont le preneur a été évincé ».

Cette motivation s'inscrit dans la lignée des jurisprudences récentes rendues en la matière <sup>(3)</sup>, à ce détail près que la cour d'appel, dans l'arrêt étudié, n'exclut pas totalement la possibilité de prendre en compte le prix de marché par le preneur dans le cadre des nouveaux locaux dès lors que ceux-ci seraient « similaires » à ceux objets de l'éviction, ce qui, au demeurant, est presque impossible à démontrer.

**Sur le calcul du droit au bail.** Ce faisant, la cour d'appel a retenu une surface pondérée de 37 m<sup>2</sup> P, un prix de marché unitaire de 1 500 €/m<sup>2</sup> P AN HT et HC, un loyer plafonné de 17 916 € AN HT et HC, et un coefficient de situation de 8, le tout faisant ressortir un droit au bail d'un montant de 300 672 €.

**Sur la prise en compte des loyers décapitalisés.** Sur ce point, la cour d'appel rappelle que « la quote-part correspondant à la décapitalisation du prix des locations nouvelles ne correspond pas nécessairement à un complément de loyer mais peut avoir le caractère d'une immobilisation que le locataire peut récupérer lors de la vente du fonds ou de son éviction. En l'espèce, les références décapitalisées produites, majorant le loyer au m<sup>2</sup> P de 48 %, ne comportent pas de précision sur le point de savoir si la décapitalisation constituerait en fait un complément de loyer, fait qui ne se présume pas. Dans ces conditions, ne seront pris en considération que les prix de location hors décapitalisation pour les locations nouvelles ».

Cette appréciation est particulièrement intéressante car, dans les dernières décisions rendues en la matière, les juridictions semblaient exclure totalement le principe même de la décapitalisation des droits d'entrée ou droit au bail <sup>(4)</sup>.

Or, en l'espèce, la cour d'appel semble pouvoir admettre d'une certaine manière le principe de la décapitalisation des droits d'entrée, dès lors qu'il est démontré que la somme versée à ce titre correspond à un complément de loyer.

(1) CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 19 janv. 2023, n° 21/03908 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446j0, note O. Jacquin.

(2) CA Colmar, 1<sup>re</sup> ch. civ., sect. A, 26 mai 2021, n° 19/00951 : GPL 9 nov. 2021, n° GPL428r5, note O. Jacquin - CA Grenoble, ch. com., 13 févr. 2020, n° 17/02633 : GPL 30 juin 2020, n° GPL381y1, note O. Jacquin - CA Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch., sect. B, 1<sup>er</sup> déc. 2016, n° 15/21895 : GPL 14 mars 2017, n° GPL290h2, note O. Jacquin.

(3) CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 19 janv. 2023, n° 21/03908 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446j0, note O. Jacquin - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 oct. 2021, n° 20-19340.

(4) CA Paris, 25 janv. 2023, n° 20/17972 - CA Bordeaux, 15 juin 2021, n° 18/04394.

## II. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTION ACCESSOIRES

**Frais de emploi :** 26 260 €. Cette somme, retenue par la cour d'appel, correspond à la réalité du montant exposé par le preneur pour acquérir son droit au bail portant sur les nouveaux locaux.

Cette approche correspond à la réalité du préjudice subi.

**Trouble commercial :** 23 669 €, cette somme représentant 15 jours de chiffre d'affaires HT.

La cour d'appel exclut la prise en compte d'un chiffre d'affaires TTC puisque la TVA « est destinée au Trésor public et ne constitue pas un produit de la vente de biens ou de services de l'exploitant ».

**Double loyer :** 20 833 € représentant cinq mois de loyer. Cette somme n'a pas été contestée par le bailleur.

**Frais de déménagement :** 1 500 €.

**Frais de réinstallation :** 29 648 €. Il a été considéré que de tels frais ne sont dus que s'il « est démontré que le preneur doit faire face à des frais de réinstallation spécifiques ou qu'il a dû supporter des frais de réinstallation non amortis. Cette indemnité doit en outre concerner la partie du local accessible à la clientèle. En l'espèce, il

résulte des photographies figurant au rapport d'expertise que le local loué présente, dans sa surface de vente, des aménagements spécifiques à son activité, comme un éclairage pensé pour mettre en valeur ses chaussures, des étagères particulières avec une unité de décor et une climatisation, et que dès lors, le preneur a dû exposer des frais d'aménagement de ses locaux pour les adapter à son activité ».

Cette analyse est au moins critiquable sur le fait que, contrairement à ce qu'indique la cour d'appel, les frais de réinstallation ne doivent pas nécessairement concerner la partie du local accessible à la clientèle mais toute partie du local accueillant des aménagements spécifiques permettant la bonne exploitation d'un fonds.

De ce fait, la cour d'appel a retenu un prix unitaire de 834 €/m<sup>2</sup> et a fait application d'un coefficient pour précarité de 30 % pour une surface de 44 m<sup>2</sup>.

## III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a retenu un prix unitaire de 1 100 €/m<sup>2</sup> B AN HT et HC et un coefficient d'usage de 10 % au titre de la précarité, faisant ainsi ressortir le montant de l'indemnité d'occupation au 1<sup>er</sup> juillet 2016 à la somme annuelle de 36 630 € HT et HC.

## Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation en matière de baux commerciaux

GPL450v5

Par  
Rémy CONSEIL  
Avocat au barreau  
de Paris, associé,  
Barbier Associés

### ■ BAUX COMMERCIAUX

**Le délai de prescription, pour l'action en requalification, court à compter de la conclusion du dernier contrat en cas de contrats successifs**

*Faits et procédure.* Pour loger son personnel, une société preneuse, exploitant un commerce de piano-bar-restaurant, a conclu, avec le propriétaire d'un immeuble dans lequel avait été exploité un hôtel, successivement sept conventions qualifiées de « convention d'occupation précaire », la première en date du 9 novembre 2009, à effet du 15 novembre 2009 au 15 mai 2010, la dernière à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2014 et ayant pour terme le 31 octobre 2015.

Le 5 octobre 2015, le propriétaire a adressé à la société preneuse, La Mangeoire, un projet de « bail de location saisonnière » pour l'année 2016, stipulant une durée de 7 mois à l'issue de laquelle le preneur devra quitter les lieux.

La locataire restée, sans interruption, en possession des lieux depuis la date d'effet de la première convention, a, le 26 mai 2016, assigné la bailleuse, revendiquant l'existence d'un bail commercial et l'application du statut des baux commerciaux. À titre reconventionnel, la bailleuse a sollicité son expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation.

*Réponse de la Cour.* Selon l'article L. 145-60 du Code de commerce, toutes les actions exercées en vertu du statut des baux commerciaux se prescrivent par 2 ans.

Le délai de prescription biennale applicable à l'action en requalification d'un contrat en bail commercial court, même en présence d'une succession de contrats distincts dérogeant aux dispositions du statut des baux commerciaux, à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée.

Pour déclarer irrecevable comme prescrite la demande de requalification de la convention en bail commercial, l'arrêt énonce, d'abord, que le point de départ du délai de prescription est la date de conclusion de la convention initiale, y compris en cas de reconduction tacite ou de renouvellement par avenants successifs, et qu'une telle solution s'impose également en cas de renouvellement par conclusion d'un nouveau contrat similaire.

Relevant, ensuite, que depuis la signature de la première convention en 2009, la relation contractuelle a été renouvelée dans les mêmes conditions, entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux, la locataire n'ayant jamais quitté les lieux ni rendu les clés à l'expiration de chaque période renouvelée pour la même période, l'arrêt en déduit que le délai de prescription de l'action a commencé à courir à compter du 9 novembre 2009, date de conclusion du premier contrat entre les parties.

En statuant ainsi, alors que la locataire demandait la requalification du dernier contrat conclu entre les parties, en sorte que le point de départ de la prescription de son action courait à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2014, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du Code de commerce.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 mai 2023, n° 22-15946, Sté La Mangeoire c/ Commune de X, FS-B (cassation CA Chambéry, ch. civ., 15 mars 2022), M<sup>me</sup> Teiller, prés., M<sup>me</sup> Andrich, rapp. ; SCP Gaschnard, Loiseau et Massignon et SCP Piwnica et Molinié, av. GPL45119

NOTE Cet arrêt constitue un revirement de jurisprudence concernant le point de départ de l'action en requalification d'un contrat en bail commercial.

Selon une jurisprudence bien établie, le point de départ de la prescription biennale applicable à la demande du locataire tendant à la requalification d'une convention en bail commercial court à compter de la conclusion du contrat. Cela a été jugé pour la requalification d'un bail professionnel en bail commercial (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2011, n° 10-24163 : Gaz. Pal. 18 févr. 2012, n° 18749, p. 43, note J.-D. Barbier), pour la requalification d'un contrat de location-gérance (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 janv. 2013, n° 11-22984 : Gaz. Pal. 3 août 2013, n° 141k7, p. 46, note J.-D. Barbier - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2015, n° 14-19146 - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2017, n° 16-15010) ou pour un bail d'un an portant sur un terrain contigu à un hôtel (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2017, n° 16-23590 : Gaz. Pal. 21 nov. 2017, n° 307e3, p. 77, note J.-D. Barbier).

Cette règle n'est pas remise en cause en l'espèce, mais la Cour de cassation avait précédemment jugé qu'il importait peu que le contrat, dont la requalification était demandée, ait été renouvelé par avenants successifs (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2015, n° 14-19146 - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2017, n° 16-23590 : Gaz. Pal. 21 nov. 2017, n° 307e3, p. 77, note J.-D. Barbier). Cette jurisprudence faisait partir le délai de la prescription biennale à compter de la signature du premier contrat, même si celui-ci avait été renouvelé à plusieurs reprises ultérieurement.

La solution avait fait l'objet de réserves (v. note J.-D. Barbier sous Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 sept. 2017, précité). Il avait été fait observer, sur le plan pratique d'une part, que cette jurisprudence rendait de fait impossible toute requalification dans la mesure où les litiges naissent rarement au cours des deux premières années d'un contrat qui fait l'objet de renouvellements successifs pendant plusieurs années.

Or, le législateur a montré qu'il ne souhaitait pas favoriser les conventions contraires au statut des baux commerciaux, notamment lorsqu'il a remplacé le régime de la nullité par celui du réputé non écrit. Le maintien de clauses contraires au statut des baux commerciaux, par le jeu de la prescription, sous le prétexte d'une qualification elle aussi contraire au statut des baux commerciaux, n'allait pas dans le sens de l'évolution législative.

On avait fait observer, d'autre part, qu'un bail renouvelé est un nouveau contrat et que c'est à la date de la conclusion du dernier contrat que l'on apprécie notamment la capacité des parties ou les vices du consentement, et que le délai de prescription de 5 ans pour une action en nullité part bien, quant à lui, de la date du renouvellement de la convention. Le délai de 2 ans pour une action en requalification devrait suivre le même régime.

C'est précisément ce que juge la Cour de cassation dans l'arrêt commenté, qui constitue à cet égard un revirement. Elle décide que le délai de 2 ans pour l'action en requalification a pour point de départ, non pas le contrat initial qui a été renouvelé à plusieurs reprises, mais le dernier contrat, dès lors que c'est celui-ci « dont la requalification est recherchée ».

Dans l'affaire commentée, il s'agissait d'une convention précaire qui avait été renouvelée sept fois de suite. Le premier contrat datait du 9 novembre 2009 et la cour d'appel avait donc considéré que l'action était prescrite dès lors que l'on retenait ce point de départ. Mais la dernière convention avait été conclue à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2014 et, dès lors que l'assignation avait été délivrée le 26 mai 2016, la Cour de cassation décide que l'action n'est pas prescrite.