

Chronique de *Droit* *des Sûretés*



NICOLAS RONTCHEVSKY
Agrége des Facultés de droit
Professeur*

*Centre de droit des affaires
de l'Université Robert Schuman
(Strasbourg III)

II Sûretés réelles

Crédit-bail immobilier. Nullité prévue par l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966. Nullité relative. 1°) Point de départ du délai de prescription de l'action en nullité. Date de conclusion du contrat de crédit-bail. 2°) Exception de nullité. Perpétuité

Cass. 3^e civ., 4 octobre 2000, SCI Bruyères Juillet c/Société Natexis bail, n° 1374 FS-P+B+I.

Cass. 3^e civ., 4 octobre 2000, SARL Hahn c/Société Intercoop, n° 1373 FS-P+B+I.

Ayant exactement relevé que la nullité édictée par l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966, destinée à protéger les droits du crédit-preneur, était relative et relevait des dispositions de l'article 1304 du Code civil, une cour d'appel a retenu à bon droit que le point de départ du délai de prescription ne pouvait être que la date de conclusion du contrat de crédit-bail (1^{re} espèce).

A violé le principe selon lequel l'exception de nullité est perpétuelle, la cour d'appel qui, pour admettre la créance d'un crédit-bailleur à hauteur d'une certaine somme, a retenu que la nullité prévue par l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 est une nullité relative, qu'en application de l'article 1304 du Code civil, l'action en nullité dure cinq ans et que le crédit-preneur ayant exécuté pendant plusieurs années les contrats de crédit-bail immobilier litigieux et s'étant abstenu de soulever cette cause de nullité jusqu'en 1997, ce moyen tardif devait être rejeté (2^e espèce).

On sait qu'en vertu de l'article 1-2, alinéa 2 de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966, les contrats de crédit-bail immobilier doivent, à peine de nullité, prévoir une faculté effective de résiliation anticipée au profit du crédit-preneur (19). A cet égard, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le 4 octobre 2000 deux arrêts (20) parfaitement complémentaires qui présentent l'intérêt de confirmer la nature relative de cette nullité et de préciser les conditions de sa mise en œuvre.

Dans la première affaire (SCI Bruyères-Juillet c/société Natexis bail), un crédit-preneur faisait grief à la cour d'appel de Rouen d'avoir déclaré irrecevable comme prescrite son action en nullité d'un contrat de crédit-bail immobilier sur le fondement de l'article 1-2 de la loi du 2 juillet 1966 au motif que le délai de prescription de l'action en nullité courrait à compter de la formation du contrat. Le pourvoi faisait valoir qu'en application de

l'adage *Contra non valentem agere non currit praescriptio* (la prescription ne court pas contre celui qui a été empêché d'agir), le délai de prescription devait être suspendu tant que le contrat de crédit-bail était en cours dans la mesure où le crédit-preneur se trouvait en fait dans l'impossibilité d'agir, sauf à se priver lui-même du bien pour la jouissance duquel il avait été contraint d'accepter les clauses du contrat contre lesquelles la loi entendait le protéger.

Cet argument n'a pas trouvé grâce aux yeux de la troisième chambre civile qui approuve en ces termes le raisonnement des juges du fond : «*attendu qu'ayant exactement relevé que la nullité édictée par l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966, destinée à protéger les droits du crédit-preneur, était relative et relevait des dispositions de l'article 1304 du Code civil, la cour d'appel a retenu à bon droit que le point de départ du délai de prescription ne pouvait être que la date de conclusion du contrat de crédit-bail.*

Ce disant, la Haute juridiction réaffirme une solution qu'elle avait déjà posée dans un arrêt du 15 mai 1996 (21). Celle-ci doit être approuvée en droit et en équité.

En premier lieu, il est clair que la nullité prévue par l'article 1-2 de la loi de 1966 est relative car les dispositions dont la transgression est ainsi sanctionnée ne visent pas à assurer la sauvegarde de l'intérêt général mais ont pour but de protéger les intérêts privés du crédit-preneur (22). On est donc bien en présence d'une «*nullité relative à un contractant*» (23). En conséquence, le point de départ de la prescription quinquennale (art. 1304, al. 1 C.civ.) à laquelle est soumise l'action en nullité est la date de la conclusion du contrat (24), dès lors que la loi n'en dispose pas autrement (v. par exemple art. 1304, al. 2 C.civ. concernant les vices du consentement). D'un point de vue pratique, cette solution est lourde de conséquences pour le crédit-preneur, dans la mesure où le plus souvent les contrats de crédit-bail immobilier ont une durée supérieure à cinq ans. Il en résulte que le crédit-preneur qui n'aura pas agi en nullité pendant les cinq premières années de l'exécution du contrat ne pourra plus le faire si celle-ci se poursuit au-delà. On comprend, dans ces conditions, que le crédit-preneur ait tenté d'écarter le jeu de la prescription en s'efforçant de démontrer qu'il était dans l'impossibilité d'agir en nullité avant l'expiration du contrat.

Pendant, en deuxième lieu, les conditions d'application de l'adage *Contra non valentem* (25) n'étaient pas remplies. On sait en effet que la jurisprudence se fonde sur cet adage pour admettre, en équité, que la prescription ne court pas contre celui qui est dans l'impossibilité absolue d'agir par suite d'un empêchement quelconque résultant

tant soit de la loi, soit de la convention ou de la force majeure (26). Mais en l'espèce, le crédit-preneur ne pouvait affirmer sans incohérence qu'il se trouvait dans l'impossibilité d'agir en nullité avant l'expiration du contrat, sauf à se priver ainsi lui-même de la jouissance du bien loué alors que la nullité, qu'il entendait invoquer, tendait à sanctionner l'absence d'une faculté effective de résiliation anticipée dont la mise en œuvre aurait conduit au même résultat concret (27).

Ainsi, le crédit-preneur qui n'a pas agi en nullité dans les cinq ans suivant la conclusion du contrat ne peut plus attaquer celui-ci par voie d'action. Mais comme un auteur l'avait déjà souligné (28), le crédit-preneur peut alors cesser d'exécuter le contrat et invoquer la nullité à titre d'exception, en vertu de l'adage *Quae temporalia* (29), lorsqu'il est poursuivi en exécution par le crédit-bailleur.

C'est précisément ce que la troisième chambre civile de la Cour de cassation admet très clairement dans la deuxième affaire (société Hahn c/société Intercoop). En l'occurrence, deux conventions de crédit-bail immobilier ont été passées en 1988 et 1989 entre un établissement de crédit-bail et une société pour financer la construction d'un magasin. Des échéances étant impayées, le crédit-bailleur a assigné le crédit-preneur en constatation de la clause résolutoire stipulée dans les contrats. Cette demande a été accueillie par une ordonnance de référé confirmée par un arrêt de la cour d'appel de Colmar du 16 janvier 1995. Le crédit-preneur ayant fait ensuite l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, le crédit-bailleur a déclaré sa créance au passif de la procédure collective. Le représentant des créanciers du crédit-preneur a contesté cette déclaration en invoquant alors pour la première fois la nullité des contrats de crédit-bail. Par un arrêt du 21 juillet 1998, la cour d'appel de Colmar a admis la créance du crédit-bailleur à hauteur de la somme de 2 954 366,19 francs en retenant que la nullité prévue par l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 est une nullité relative, qu'en application de l'article 1304 du Code civil l'action en nullité dure cinq ans et que le crédit-preneur ayant exécuté pendant plusieurs années les contrats et s'étant abstenu de soulever cette cause de nullité jusqu'au 6 octobre 1997, ce moyen tardif devait être rejeté.

Cette motivation est censurée par la troisième chambre civile qui estime qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé «le principe selon lequel l'exception de nullité est perpétuelle».

Divers enseignements peuvent être tirés de cette solution.

On remarquera, en premier lieu, qu'en dépit des critiques d'une partie de la doctrine (30), la Haute juridiction manifeste son attachement à l'adage *Quae temporalia* et considère que la perpétuité de l'exception de nullité est un «principe» dont la violation donne lieu à cassation (31), offrant ainsi une illustration des dispositions de l'article 604 du nouveau Code de procédure civile qui énoncent d'une manière très générale que «le pourvoi en cassation tend à faire censurer par la Cour de cassation la non-conformité du jugement qu'il attaque aux règles de droit».

En deuxième lieu, l'admission en l'espèce du jeu de

l'exception de nullité est au premier abord surprenante et paraît contraire à la position d'une autre formation de la Cour de cassation. La première chambre civile a en effet jugé récemment que «l'exception de nullité peut seulement jouer pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté» (32). Or, dans la présente affaire, les contrats de crédit-bail avaient bien été exécutés partiellement de sorte que l'on pourrait penser qu'il existe une divergence entre les première et troisième chambres civiles de la Cour de cassation quant aux conditions de mise en œuvre de l'exception de nullité. En vérité, tel n'est probablement pas le cas, la solution retenue par l'arrêt du 4 octobre 2000 s'expliquant sans doute par la nature du contrat de crédit-bail. Il s'agit en effet d'un contrat à exécution successive dans lequel les prestations des parties s'échelonnent nécessairement dans le temps et peuvent être scindées en tranches distinctes (33). On peut alors considérer que le droit de critiquer la formation du contrat se renouvelle à chaque période d'exigibilité des obligations des parties (34). Ainsi, dans un bail (ou un crédit-bail), l'exception de nullité peut être invoquée, en dépit d'un commencement d'exécution, tant que le contrat n'a pas été entièrement exécuté (35). Telle paraît bien être l'idée qui sous-tend la décision rendue par la troisième chambre civile.

S'agissant, en troisième lieu, des conséquences de l'exception de nullité, celle-ci entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat comme l'a déjà jugé la première chambre civile de la Cour de cassation (36). C'est donc très logiquement qu'en vertu de l'effet rétroactif de la nullité, la troisième chambre civile estime que le représentant des créanciers du crédit-preneur peut contester la déclaration de créance du crédit-bailleur correspondant à des échéances impayées des contrats. L'annulation de ceux-ci n'interdit pas en revanche au crédit-bailleur de déclarer au passif de la procédure collective du crédit-preneur une indemnité d'occupation représentant la contrepartie de la jouissance de l'immeuble, qui ne peut pas être restituée. Il est en effet admis qu'en cas d'annulation d'un contrat à exécution successive dont certaines prestations ne peuvent, en raison de leur nature, donner lieu à restitution, une indemnité compensatrice est due à celui qui a fourni les prestations non restituables (37). Autrement dit, lorsque la restitution matérielle de certaines prestations est impossible, la restitution doit se faire par équivalent, sous la forme d'une indemnité (38). Il reste que le crédit-preneur pourrait s'opposer à cette prétention en invoquant une faute du crédit-bailleur dans la conclusion des contrats qui priverait celui-ci du droit à cette indemnité (39).

Quoi qu'il en soit, ces deux décisions apportent une contribution importante non seulement au droit du crédit-bail immobilier, dont le contentieux ne semble pas prêt de se tarir, mais aussi à la théorie générale des nullités. ■

N. R.

(19) V. notamment Cass. 3^e civ., 27 avril 1988, *Bull. civ.* III, n° 81.

(20) D. 2000, AJ, p. 402 ; *JCP E* 2000, p. 1636.

(21) *Bull. civ.* III, n° 116 ; Contrats, concurrence, consommation 1996, n° 138, note L. Leveneur ; *Defrénois* 1996, art. 36087, n° 120, obs. A. Bénabent.

(22) Sur ce critère de distinction entre nullité absolue et nullité relative, V. notamment J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, *Droit civil, Les obligations, T. 1, L'acte juridique, Armand Colin*, 9^e éd., 2000, n° 334 et s. ; Ph. Malaurie et L. Aynès, *Droit civil, Les obligations, Cujas*, 10^e éd., 1999, n° 528-529.

(23) V. A. Bénabent, *Droit civil, Les obligations, Montchrestien*, 7^e éd., 1999, n° 207.

(24) V. déjà en ce sens, en matière d'ordre public de protection, Cass. 1^{re} civ., 21 janvier 1992, *Bull. civ.* I, n° 22.

(25) V. J. Carbonnier, *Droit civil, Les obligations, PUF, Thémis*, 21^e éd., 1998, n° 361, qui insiste sur les raisons d'équité qui président à l'application de l'adage ; F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, *op. cit.*, n° 1392 et 1396 ; H. Roland et L. Boyer, *Adages du droit français, Litec*, 4^e éd., 1999, n° 60, p. 109, *Contra non valentem agere non currit praescriptio*, La prescription ne court pas contre celui qui a été empêché d'agir.

(26) V. notamment Cass. 1^{re} civ., 22 décembre 1959, *RTD civ.* 1960, p. 323, obs. J. Carbonnier ; Cass. 1^{re} civ., 4 février 1986, *JCP* 1987, II, 20818, note L. Boyer.

(27) Sur l'exigence de cohérence et ses manifestations en droit des contrats, V. D. Houtcieff, *Le principe de cohérence en matière contractuelle, Thèse Paris-XI*, 1999.

(28) V. A. Bénabent, *op. cit.* au *Defrénois* 1996, p. 1077.

(29) V. notamment H. Roland et L. Boyer, *Adages du droit français, op. cit.*, n° 347, p. 694, *Quae temporalia sunt ad agendum perpetua sunt ad excipiendum*, L'action est temporaire, l'exception est perpétuelle.

(30) V. H. Roland et L. Boyer, *op. cit.*, p. 694, qui soulignent qu'une grande partie de la doctrine critique l'irrationalité de la pérennité de l'exception ; comp. M. Storck, *L'exception de nullité*, D. 1987, *Chron.*, p.

67, spéc. p. 72, in fine, qui estime que la règle *Quae temporalia* est un adage *supra legem* justifié par l'équité.

(31) V. déjà le visa de Cass. 3^e civ., 2 décembre 1998, *Bull. civ.* III, n° 226 ; adde Cass. 1^{re} civ., 19 décembre 1995, *Bull. civ.* I, n° 477.

(32) Cass. 1^{re} civ., 9 novembre 1999, *Bull. civ.* I, n° 298 ; adde Cass. 1^{re} civ., 1^{er} décembre 1998, *Bull. civ.* I, n° 338 ; *Defrénois* 1999, art. 36953, n° 11, obs. J.-L. Aubert ; *RTD civ.* 1999, p. 621, obs. J. Mestre.

(33) V. J.-L. Aubert, *op. cit.* sous Cass. 1^{re} civ. 16 juillet 1998 et Cass. 1^{re} civ., 1^{er} décembre 1998, qui prend les exemples des baux et des abonnements échelonnés ; adde J. Flour, J.-L. Aubert et E. Savaux, *Droit civil, Les obligations, T. 1, op. cit.*, n° 356.

(34) V. en ce sens M. Bruschi, *L'exception de nullité du contrat, Droit & Patrimoine* janvier 2000, p. 69, spéc. I, p. 73, col. 1.

(35) V. en ce sens, Cass. 3^e civ., 2 décembre 1998, *préc.*, à propos d'un bail d'immeuble.

(36) Cass. 1^{re} civ., 16 juillet 1998, *Bull. civ.* I, n° 251 ; *Defrénois* 1998, art. 36895, n° 141, obs. J.-L. Aubert ; *RTD civ.* 1999, p. 620, obs. J. Mestre, qui juge que « la nullité, qu'elle soit invoquée par voie d'action ou par voie d'exception, emporte, en principe, l'effacement rétroactif du contrat ».

(37) V. notamment en ce sens Cass. 3^e civ., 1^{er} juillet 1987, *Bull. civ.* III, n° 134, à propos de l'annulation d'un bail ; Cass. 1^{re} civ., 16 juillet 1998, *préc.*

(38) V. Ph. Malaurie et L. Aynès, *Droit civil, Les obligations, op. cit.*, n° 589 ; F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, *Droit civil, Les obligations, op. cit.*, n° 400, qui soulignent qu'en cas d'annulation d'un bail, l'indemnité d'occupation due par le locataire n'est pas de nature contractuelle et n'est pas nécessairement du même montant que le loyer qui était prévu dans le contrat.

(39) V. en ce sens, *Cass. com.* 19 mai 1998, *Bull. civ.* IV, n° 160, jugeant que la partie dont la faute est à l'origine de l'annulation du contrat est privée de l'action de *in rem verso*.