



CONTRAT & PATRIMOINE

Dans ce numéro

- # Fonds de commerce et commerçants
- # Droit international et de l'Union européenne
- # Responsabilité

#FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

● Baux renouvelés des résidences de tourisme : admission du congé triennal

L'article L. 145-7-1 du code de commerce, qui déroge à la faculté de résilier le bail à échéance triennale reconnue au locataire par l'article L. 145-4 du code de commerce, n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même code.

La Cour de cassation était ici saisie d'un congé qui avait été signifié par la société locataire, non pas au cours du premier bail de neuf ans, mais au cours de son renouvellement. Les juges d'appel avaient retenu que l'interdiction du congé triennal ne valait que pour le premier bail et que l'exploitant de la résidence de tourisme recouvrait le droit de signifier un congé triennal après le premier renouvellement.

La haute juridiction approuve. Elle relève notamment qu'au vu des travaux parlementaires, l'objectif du législateur est de rendre fermes les baux commerciaux entre l'exploitant et les propriétaires d'une résidence de tourisme classée afin d'assurer la pérennité de l'exploitation pendant une période initiale minimale de neuf ans.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

#DROIT INTERNATIONAL ET DE L'UNION EUROPÉENNE

● Contours européens du principe *ne bis in idem*

*Une entreprise peut-elle être poursuivie et sanctionnée sur le plan pénal, pour des faits identiques, dans deux pays européens ? C'est sur l'application du principe *ne bis in idem* dans un cadre transfrontalier que se prononce ici la Cour de justice de l'Union européenne, dans le contexte du « Dieselgate ».*

L'Autorité de la concurrence italienne avait décidé d'infliger une amende administrative à l'entreprise Volkswagen pour avoir vendu des véhicules équipés d'un logiciel illégal, permettant de fausser la mesure des niveaux d'émission d'oxyde d'azote. Selon l'autorité administrative, une telle pratique relevait d'une concurrence déloyale interdite par le droit de l'Union et par le droit interne. Parallèlement, le parquet allemand avait infligé une amende (devenue définitive) pour manquement au devoir de surveillance dans les activités de l'entreprise à propos du développement et de l'installation dudit logiciel dans les véhicules. Aussi, devant le Conseil d'État italien, où la procédure était encore pendante, l'entreprise invoqua le principe *ne bis in idem* garanti à l'article 50 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Cela conduisit à un renvoi préjudiciel en interprétation du droit de l'Union.

La Cour de justice souligne que la poursuite d'objectifs distincts à travers les sanctions pénales infligées peut justifier leur cumul. Ainsi, en l'espèce, le fait que la législation italienne soit axée sur la protection du consommateur, alors que le droit allemand se fonde sur l'exigence pour les entreprises et les salariés de respecter la loi, permet de les rendre complémentaires.

→ Civ. 3^e, 7 sept. 2023,
n° 21-14.279

→ CJUE 14 sept.
2023, aff. C 27/22,
Volkswagen
Group Italia SpA,
Volkswagen
Aktiengesellschaft
contre
Autorità Garante
della Concorrenza
e del Mercato



- ↳ Le cumul de sanctions n'est toutefois justifié que s'il remplit certains critères : il ne doit pas représenter une charge excessive pour la personne en cause ; doivent exister des règles claires et précises permettant de prévoir quels actes ou omissions sont susceptibles de faire l'objet d'un cumul ; enfin, les procédures en cause doivent avoir été menées de manière suffisamment coordonnée et rapprochée dans le temps. Le juge national devra se pencher sur ces différents points, même si la Cour dévoile quelque peu son opinion sur ces questions...
Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

#RESPONSABILITÉ

◆ Garantie des vices cachés : dernières précisions quant au double délai d'action

L'action en garantie des vices cachés doit être exercée par l'acquéreur dans un délai de prescription de deux ans, courant à compter de la découverte du vice ou, en matière d'action récursoire, de l'assignation principale. Cette durée ne peut excéder un délai butoir de vingt ans suivant la date de la vente conclue par la partie recherchée en garantie.

Dans la première des quatre affaires (n° 21-15.809), la Cour précise que le délai de deux ans de l'article 1648, alinéa 1^{er}, du code civil est un délai de prescription, lequel est donc susceptible de suspension par une mesure d'instruction avant tout procès.

C'est ensuite sur le concours de la prescription quinquennale du code de commerce (art. L. 110-4 du code de commerce) avec le délai biennal de l'article 1648, alinéa 1^{er}, du code civil que se penche la haute juridiction (n° 21-17.789, n° 21-19.936 et n° 20-10.763).

Dans les ventes commerciales ou mixtes, il a été jugé que l'acquéreur doit non seulement agir dans le délai de deux ans de l'article 1648, alinéa 1^{er}, à compter de la découverte du vice, mais aussi dans le délai de cinq ans de l'article L. 110-4. Aussi, la Cour retient ici que le point de départ glissant de la prescription extinctive des articles 2224 du code civil et L. 110-4, I, du code de commerce se confond désormais avec le point de départ du délai pour agir prévu à l'article 1648, alinéa 1^{er}, du code civil, à savoir la découverte du vice. Dès lors, ces délais de prescription de droit commun (art. 2224 en matière civile et art. L. 110-4 en matière commerciale) « ne peuvent plus être analysés en des délais-butoirs spéciaux de nature à encadrer l'action en garantie des vices cachés ». Autrement dit, les délais de prescription de droit commun ne peuvent pas venir encadrer le délai de deux ans pour agir en garantie des vices cachés, puisqu'ils commencent eux-mêmes à courir à compter du même jour.

La chambre mixte ajoute que seul le délai de vingt ans de l'article 2232 du code civil constitue le délai butoir de droit commun des actions civiles et commerciales au-delà duquel elles ne peuvent plus être exercées. Le délai de deux ans est ainsi lui-même enfermé dans un délai de vingt ans à compter de la naissance du droit qui correspond, en matière de garantie des vices cachés, au jour de la vente conclue par la partie recherchée en garantie.

Signalons que l'unification, par la Cour de cassation, de sa jurisprudence vaut aussi bien pour les ventes simples que pour les ventes réalisées dans les chaînes de contrat (homogènes et hétérogènes) et pour les biens mobiliers comme immobiliers. Par ailleurs, dans les ventes civiles, le délai de vingt ans est applicable à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, à savoir le 19 juin 2008, sans que sa durée totale ne puisse excéder la durée de trente ans prévue par l'ancien article 2262 du code civil. Quant aux ventes commerciales ou mixtes, le délai de vingt ans s'applique lorsque la prescription anciennement décennale de l'article L. 110-4 du code de commerce n'était pas expirée au 19 juin 2008 ; et il est alors tenu compte du délai déjà écoulé depuis la vente conclue par la partie recherchée en garantie.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Cass. ch. mixte,
21 juill. 2023,
n° 21-15.809 ;

→ Cass. ch. mixte,
21 juill. 2023,
n° 21-17.789 ;

→ Cass. ch. mixte,
21 juill. 2023,
n° 21-19.936 ;

→ Cass. ch. mixte,
21 juill. 2023,
n° 20-10.763



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.