

# Texte de la décision

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 septembre 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 612 F-D

Pourvoi n° B 20-19.631

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 SEPTEMBRE 2021

La société [Adresse 3], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° B 20-19.631 contre l'arrêt rendu le 1er juillet 2020 par la cour d'appel de Rennes (5e chambre), dans le litige l'opposant à la société Modulobox, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de la société [Adresse 3], de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de la société Modulobox, après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et

Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 1er juillet 2020), le 27 juillet 2006, la SCI [Adresse 3] (la SCI) a donné en location à la société Modulobox des locaux à usage commercial.

2. Le 19 juin 2013, la SCI a assigné la société Modulobox en augmentation du loyer en raison de l'existence de sous-locations.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé

3. 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 n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en sa seconde branche

4. La SCI fait grief à l'arrêt de déclarer sa demande irrecevable comme prescrite, alors « que l'action tendant à l'augmentation du loyer du bail commercial fondée sur l'article L. 145-31 al. 3 du code de commerce se prescrit par deux ans à compter de la date à laquelle le bailleur a eu connaissance du fait que le prix de la sous-location était supérieur au loyer principal ; que, dès lors que SCI [Adresse 3] demandait un réajustement du loyer en raison de l'existence de contrats de sous-location et qu'il n'était pas constaté qu'elle avait pu avoir connaissance des conditions économiques de ces sous-locations dans les deux ans précédant l'introduction de l'action en augmentation du loyer, la cour d'appel ne pouvait juger prescrite l'action de la SCI [Adresse 3] sans violer les articles L. 145-31 du code de commerce alinéa 3 ensemble l'article 2224 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article L. 145-31, alinéa 3, du code de commerce :

5. Selon ce texte, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation du loyer de la location principale, dont le montant, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat, en application des dispositions de l'article L. 145-56 du code du commerce.

6. Pour déclarer la demande prescrite, l'arrêt retient que la SCI, ayant découvert, courant 2008, la mise en sous-location par la locataire d'espaces de bureaux et ayant, dès ce moment, pu obtenir de la locataire tous renseignements sur les conditions de ces locations, devait introduire sa demande dans le délai de deux ans suivant cette découverte.

7. En statuant ainsi, alors que la prescription de l'action en augmentation du loyer en raison de l'existence d'une sous-location commence à courir à compter du jour où le bailleur a connaissance du montant du loyer du sous-bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er juillet 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rennes autrement composée ;

Condamne la société Modulobox aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Modulobox et la condamne à payer à la SCI [Adresse 3] 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf septembre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat aux Conseils, pour la société [Adresse 3].

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué de déclarer la demande de la SCI [Adresse 3] irrecevable comme étant prescrite.

Il est soutenu :

1°) QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; que la SCI [Adresse 3] avait fait assigner la société Modulobox à fin de voir augmenter le prix du loyer en conséquence du constat de l'existence de contrats de sous-location ; que la société Modulobox a prétendu en réponse que l'action serait irrecevable comme tardive et demandé à titre subsidiaire que les contrats conclus avec ses clients soient qualifiés de contrats de prestation de service et que la demande de réajustement des loyers soit en conséquence rejetée ; qu'en disant que le litige aurait porté non sur la demande de réajustement des loyers mais sur la qualification des contrats, quand il s'agissait seulement du moyen de défense élevé par la société Modulobox, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes du litige en confondant prétentions et moyens, a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°) QUE l'action tendant à l'augmentation du loyer du bail commercial fondée sur l'article L. 145-31 al. 3 du code de commerce se prescrit par deux ans à compter de la date à laquelle le bailleur a eu connaissance du fait que le prix de la sous-location était supérieur au loyer principal ; que, dès lors que SCI [Adresse 3] demandait un réajustement du loyer en raison de l'existence de contrats de sous-location et qu'il n'était pas constaté qu'elle avait pu avoir connaissance des conditions économiques de ces sous-locations dans les deux ans précédant l'introduction de l'action en augmentation du loyer, la cour d'appel ne pouvait juger prescrite l'action de la SCI [Adresse 3] sans violer les articles L. 145-31 du code de commerce alinéa 3 ensemble l'article 2224 du code civil.