

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 25 janvier 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 95 FS-B

Pourvoi n° G 21-20.009

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 25 JANVIER 2023

La société Uni-Commerces, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° G 21-20.009 contre l'arrêt rendu le 26 mai 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société H & M Hennes & Mauritz, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2], et précédemment [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations et les plaidoiries de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société Uni-Commerces, de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société H & M Hennes & Mauritz, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, auquel les parties n'ont pas souhaité répliquer, après débats en l'audience publique du 13 décembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Letourneur, 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.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 mai 2021), le 19 septembre 2013, la société Uni-Commerces (la bailleuse), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à la société H & M Hennes & Mauritz (la locataire), lui a délivré un congé avec offre de renouvellement à effet du 1er avril 2014.

2. Le 30 mars 2016, la bailleuse a notifié un mémoire à la locataire, puis l'a assignée, le 14 mars 2018, devant le tribunal de grande instance en validation du congé et, accessoirement, en fixation du loyer.

#### Examen du moyen

##### Sur le moyen

##### Énoncé du moyen

3. La bailleuse fait grief à l'arrêt de déclarer ses demandes irrecevables comme prescrites, alors :

« 1°/ que la demande en justice interrompt le délai de prescription ; que constitue une demande en justice un acte juridique par lequel une personne formule une prétention ayant vocation d'être soumise au juge, peu important que la saisine du juge soit différée ; qu'il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, conférant un effet interruptif de prescription à la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce, que la notification de ce mémoire doit être regardée comme la formation d'une prétention ayant vocation d'être ultérieurement soumise au juge en cas de désaccord entre les parties, c'est-à-dire comme l'exercice d'une action en justice par la formation d'une demande en justice ; qu'en retenant au contraire – pour en déduire que la notification par le bailleur du mémoire préalable n'avait pu interrompre la prescription de l'action exercée devant le tribunal de grande instance aux fins de validation du congé et de fixation du loyer du bail renouvelé – que ce mémoire n'était pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil, puisqu'il n'avait pas pour effet de saisir une juridiction, cependant que ce mémoire avait vocation d'être soumis au juge en cas de désaccord entre les parties et devait, par là même, être qualifié de demande en justice, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 2241 du code civil, l'article 30 du code de procédure civile et l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

2°/ qu'il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, qui n'opère pas de distinction à cet égard, que la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription de toute action tendant à la fixation judiciaire du loyer d'un bail commercial renouvelé, quelle que soit la juridiction – juge des loyers commerciaux ou juridiction de droit commun – devant laquelle est ensuite portée l'action ; qu'en retenant au contraire que la notification du mémoire du bailleur n'avait, à l'égard d'une action ultérieure du bailleur tendant notamment à la fixation du loyer du bail renouvelé, un effet interruptif de prescription que lorsque ce mémoire était un préalable obligatoire à la saisine du juge des loyers commerciaux, donc qu'un tel mémoire ne pouvait interrompre la prescription de la procédure suivie devant le tribunal de grande instance et que le mémoire notifié en l'espèce n'avait pas d'effet interruptif de prescription dès lors qu'il n'avait pas été suivi d'une saisine du juge des loyers commerciaux, et en estimant ainsi que seule une saisine ultérieure du juge des loyers commerciaux était de nature à conférer un effet interruptif de prescription au mémoire notifié par le bailleur, la cour d'appel, en ajoutant à la loi une condition non prévue, a violé, par fausse interprétation, l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

3°/ que la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription de toute action tendant à la fixation judiciaire du loyer d'un bail commercial renouvelé, que la demande en fixation du loyer soit formée à titre principal ou accessoire ; que la cour d'appel avait constaté, par motifs adoptés, que

l'action du bailleur devant le tribunal de grande instance tendait, outre le renouvellement du bail, à la fixation du loyer du bail renouvelé ; qu'il en résultait que la notification du mémoire du bailleur avait interrompu la prescription d'une telle action, qui tendait à titre accessoire à la fixation du prix du bail renouvelé ; qu'en jugeant au contraire que le mémoire préalable du bailleur ne pouvait interrompre la prescription de la procédure suivie à de telles fins devant le tribunal de grande instance, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

4°/ que la prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ; qu'il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 que l'effet interruptif de prescription attaché à la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce tient à la prétention qu'y exprime le bailleur – exclusive de toute inaction – tendant à la fixation du loyer du bail renouvelé ; qu'il suit de là que cet effet interruptif ne saurait être entravé ou effacé en considération de ce que le régime procédural en vigueur devant la juridiction ultérieurement saisie ne prévoit pas un tel mémoire ; qu'en retenant au contraire qu'aucune disposition légale n'impos[ait] le suivi de la procédure sur mémoire devant le tribunal de grande instance (devenu tribunal judiciaire), y compris lorsque celui-ci était saisi d'une demande accessoire de fixation du loyer ; qu'en effet, il était admis que la procédure applicable devant le tribunal de grande instance saisi à titre accessoire d'une demande en fixation du prix du bail renouvelé était la procédure en matière contentieuse applicable devant cette juridiction et non la procédure spéciale sur mémoire en vigueur devant le juge des loyers commerciaux, pour en déduire que c'était à bon droit que le jugement entrepris avait considéré que le mémoire préalable ne pouvait interrompre la prescription de la procédure suivie devant le tribunal de grande instance, et en estimant ainsi que le régime procédural en vigueur devant le tribunal de grande instance était de nature à annihiler l'effet interruptif de prescription attaché au mémoire du bailleur en fixation du loyer, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 2219 du code civil et l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. »

#### Réponse de la Cour

4. L'énumération des articles 2240, 2241 et 2244 du code civil des causes de droit commun d'interruption du délai de prescription étant limitative, le mémoire préalable, qui ne constitue pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil, n'est une cause interruptive de la prescription qu'en vertu de l'article 33, alinéa 1er, du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, selon lequel la notification du mémoire institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription.

5. Selon l'article R. 145-23 du code de commerce, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace, qui statue sur mémoire, et les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes susmentionnées.

6. Il en résulte que le mémoire préalable n'est institué que pour la procédure devant le juge des loyers commerciaux de sorte que sa notification n'interrompt la prescription que lorsque la contestation relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé est portée devant ce juge.

7. La cour d'appel a d'abord exactement énoncé que la procédure applicable devant le tribunal de grande instance saisi à titre accessoire d'une demande en fixation du prix du bail renouvelé est la procédure en matière contentieuse applicable devant cette juridiction et non la procédure spéciale sur mémoire en vigueur devant le juge des loyers commerciaux, que le mémoire préalable n'est pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil, et que sa notification n'interrompt la prescription que lorsque la contestation est portée devant le juge des loyers commerciaux.

8. Ensuite, elle a justement retenu que la notification du mémoire par la bailleuse à la locataire n'avait pas interrompu le délai de prescription dès lors qu'elle n'avait pas été suivie d'une saisine du juge des loyers commerciaux.

9. Enfin, ayant constaté que l'assignation devant le tribunal de grande instance avait été délivrée plus de deux années après la date d'effet du renouvellement du bail, elle en a exactement déduit que la demande en fixation du prix du bail

renouvelé était prescrite.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Uni-Commerces aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Uni-Commerces et la condamne à payer à la société H & M Hennes & Mauritz la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé le vingt-cinq janvier deux mille vingt-trois, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la société Uni-Commerces

La société Uni Commerce, bailleuse, fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR déclaré ses demandes irrecevables comme prescrites ;

1) Alors que la demande en justice interrompt le délai de prescription ; que constitue une demande en justice un acte juridique par lequel une personne formule une prétention ayant vocation d'être soumise au juge, peu important que la saisine du juge soit différée ; qu'il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, conférant un effet interruptif de prescription à la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce, que la notification de ce mémoire doit être regardée comme la formation d'une prétention ayant vocation d'être ultérieurement soumise au juge en cas de désaccord entre les parties, c'est-à-dire comme l'exercice d'une action en justice par la formation d'une demande en justice ; qu'en retenant au contraire – pour en déduire que la notification par le bailleur du mémoire préalable n'avait pu interrompre la prescription de l'action exercée devant le tribunal de grande instance aux fins de validation du congé et de fixation du loyer du bail renouvelé – que ce mémoire n'était « pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil, puisqu'il n'avait pas pour effet de saisir une juridiction » (arrêt, p. 5, troisième paragraphe), cependant que ce mémoire avait vocation d'être soumis au juge en cas de désaccord entre les parties et devait, par là même, être qualifié de demande en justice, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 2241 du code civil, l'article 30 du code de procédure civile et l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

2) Alors qu'il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, qui n'opère pas de distinction à cet égard, que la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription de toute action tendant à la fixation judiciaire du loyer d'un bail commercial renouvelé, quelle que soit la juridiction – juge des loyers commerciaux ou juridiction de droit commun – devant laquelle est ensuite portée l'action ; qu'en retenant au contraire que la notification du mémoire du bailleur n'avait, à l'égard d'une action ultérieure du bailleur

tendant notamment à la fixation du loyer du bail renouvelé, un effet interruptif de prescription que lorsque ce mémoire était un « préalable obligatoire à la saisine du juge des loyers commerciaux » (arrêt, p. 5, troisième paragraphe), donc qu'un tel mémoire ne pouvait « interrompre la prescription de la procédure suivie devant le tribunal de grande instance » (arrêt, p. 5, sixième paragraphe et jugement, p. 4, quatrième paragraphe) et que le mémoire notifié en l'espèce n'avait « pas d'effet interruptif de prescription dès lors qu'il n'a[vait] pas été suivi d'une saisine du juge des loyers commerciaux » (arrêt, p. 5, avant-dernier paragraphe et jugement, p. 4, sixième paragraphe), et en estimant ainsi que seule une saisine ultérieure du juge des loyers commerciaux était de nature à conférer un effet interruptif de prescription au mémoire notifié par le bailleur, la cour d'appel, en ajoutant à la loi une condition non prévue, a violé, par fausse interprétation, l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

3) Alors que la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription de toute action tendant à la fixation judiciaire du loyer d'un bail commercial renouvelé, que la demande en fixation du loyer soit formée à titre principal ou accessoire ; que la cour d'appel avait constaté, par motifs adoptés (jugement, p. 2, avant-dernier paragraphe), que l'action du bailleur devant le tribunal de grande instance tendait, outre le renouvellement du bail, à la fixation du loyer du bail renouvelé ; qu'il en résultait que la notification du mémoire du bailleur avait interrompu la prescription d'une telle action, qui tendait à titre accessoire à la fixation du prix du bail renouvelé ; qu'en jugeant au contraire que le mémoire préalable du bailleur ne pouvait interrompre la prescription de la procédure suivie à de telles fins devant le tribunal de grande instance (arrêt, p. 5, sixième paragraphe), la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 ;

4) Alors que la prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ; qu'il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 que l'effet interruptif de prescription attaché à la notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce tient à la prétention qu'y exprime le bailleur – exclusive de toute inaction – tendant à la fixation du loyer du bail renouvelé ; qu'il suit de là que cet effet interruptif ne saurait être entravé ou effacé en considération de ce que le régime procédural en vigueur devant la juridiction ultérieurement saisie ne prévoit pas un tel mémoire ; qu'en retenant au contraire qu'« aucune disposition légale n'impos[ait] le suivi de la procédure sur mémoire devant le tribunal de grande instance (devenu tribunal judiciaire), y compris lorsque celui-ci [était] saisi d'une demande accessoire de fixation du loyer [ ; qu'e]n effet, il [était] admis que la procédure applicable devant le tribunal de grande instance saisi à titre accessoire d'une demande en fixation du prix du bail renouvelé [était] la procédure en matière contentieuse applicable devant cette juridiction et non la procédure spéciale sur mémoire en vigueur devant le juge des loyers commerciaux » (arrêt, p. 5, cinquième paragraphe et jugement, p. 4, quatrième paragraphe), pour en déduire que c'était « à bon droit que le jugement entrepris a[vait] considéré que le mémoire préalable ne p[ouvai]t interrompre la prescription de la procédure suivie devant le tribunal de grande instance » (arrêt, p. 5, sixième paragraphe et jugement, p. 4, quatrième paragraphe), et en estimant ainsi que le régime procédural en vigueur devant le tribunal de grande instance était de nature à annihiler l'effet interruptif de prescription attaché au mémoire du bailleur en fixation du loyer, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation, l'article 2219 du code civil et l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Le greffier de chambre