

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 février 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 72 FS-B

Pourvoi n° V 22-22.301

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 8 FÉVRIER 2024

La société Fontcouverte, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 22-22.301 contre l'arrêt rendu le 5 octobre 2022 par la cour d'appel de Nîmes (chambre civile, 4e chambre commerciale), dans le litige l'opposant à la société l'Odyssée, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Fontcouverte, de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société L'Odyssée, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthé, avocat général, après débats en l'audience publique du 19 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet,

conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Layemar, 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 (Nîmes, 5 octobre 2022), le 1^{er} août 1992, la société Fontcouverte (la bailleuse) a donné un local à bail commercial à la société L'Odyssée (la locataire) pour une durée de neuf années.
2. Le 28 septembre 2016, la bailleuse a signifié à la locataire un congé, à effet au 31 mars 2017, avec offre de renouvellement moyennant un nouveau loyer.
3. Le 25 mars 2019, la bailleuse a assigné la locataire en fixation du prix du bail renouvelé devant le juge des loyers commerciaux, sans avoir notifié de mémoire préalable.
4. Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception des 7 mai 2020 et 26 mai 2020, la bailleuse a notifié un mémoire à la locataire.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La bailleuse fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable son action en fixation du prix du bail renouvelé, alors :

« 1°/ que le délai de la prescription biennale de l'action en fixation du prix d'un bail commercial renouvelé court à compter de la date d'effet du congé ; que l'assignation délivrée au locataire interrompt la prescription de cette action pour toute la durée de l'instance ; qu'en déclarant l'action en fixation du loyer du bail renouvelé intentée par la société Fontcouverte irrecevable et éteinte, quand cette dernière avait assigné la société L'Odyssée devant le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire d'Avignon par exploit du 25 mars 2019, soit dans le délai de deux ans à compter de la date d'effet du congé fixée au 31 mars 2017, de sorte que le délai de prescription biennale avait été interrompu pour toute la durée de l'instance, la cour d'appel a violé les articles L. 145-60 et R. 145-23 et suivants du code de commerce ;

2°/ que la notification, avant que le juge ne statue, d'un mémoire par courrier recommandé avec accusé de réception, régularise la procédure en fixation du prix d'un bail commercial renouvelé ; qu'en déclarant l'action en fixation du loyer du bail renouvelé intentée par la société Fontcouverte irrecevable et éteinte, quand cette dernière avait notifié à la société L'Odyssée un mémoire par courriers recommandés avec accusé de réception des 7 et 26 mai 2020, soit cinq mois avant le jugement du 26 octobre 2020, de sorte que l'irrégularité affectant la procédure avait été couverte, la cour d'appel a violé les articles 121 du code de procédure civile et R. 145-23 et suivants du code de commerce.»

Réponse de la Cour

6. Aux termes de l'article 126, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile, dans le cas où la situation donnant lieu à fin de non-recevoir est susceptible d'être régularisée, l'irrecevabilité sera écartée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.
7. Selon l'article R. 145-27 du code de commerce, le juge des loyers commerciaux ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.
8. En application de l'article R. 145-25 du même code, ce mémoire en demande contient une copie de la demande en

fixation de prix, l'indication des autres prétentions et les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur.

9. Il en résulte que le défaut de notification d'un mémoire avant la saisine du juge des loyers commerciaux donne lieu à une fin de non-recevoir (3e Civ., 3 juillet 2013, pourvoi n° 12-13.780, Bull. 2013, III, n° 9) et que cette situation n'est pas susceptible d'être régularisée par la notification d'un mémoire postérieurement à la remise au greffe d'une copie de l'assignation.

10. La cour d'appel a, d'abord, exactement énoncé qu'à défaut d'accord des parties sur le loyer renouvelé, la procédure en fixation du loyer s'imposait à elles et qu'une action introduite devant le juge des loyers commerciaux par assignation sans mémoire préalable était irrecevable.

11. Elle a, ensuite, constaté que, le 25 mars 2019, la bailleuse avait assigné la locataire devant le juge des loyers commerciaux en fixation du prix du bail renouvelé sans lui avoir préalablement notifié de mémoire.

12. Dès lors que la situation ne pouvait être régularisée par la notification d'un mémoire postérieurement à la saisine du juge des loyers commerciaux, elle en a déduit, à bon droit, que l'action intentée par la bailleuse était irrecevable.

13. Le moyen, qui manque en droit en sa seconde branche, et est inopérant en sa première branche, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Fontcouverte aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Fontcouverte et la condamne à payer à la société L'Odyssée la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit février deux mille vingt-quatre.