



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 juillet 2025, 23-20.491, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 23-20.491
ECLI:FR:CCASS:2025:C300348
Publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 10 juillet 2025

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar, du 17 mai 2023

Président
Mme Teiller

Avocat(s)
SAS Zribi et Texier

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

Arrêt du 10 juillet 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 348 FS-B

Pourvoi n° Y 23-20.491

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 JUILLET 2025

La société Eco bois, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Y 23-20.491 contre l'arrêt rendu le 17 mai 2023 par la cour d'appel de Colmar (1re chambre civile, section A), dans le litige l'opposant à la société du Bois d'Audrey et Delphine, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseiller référendaire, les observations de la SAS Zribi et Texier, avocat de la société Eco bois, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 mai 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Davoine, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, 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, de la présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Colmar, 17 mai 2023), la société Paul Saenger et fils et la société civile immobilière Saenger, aux droits desquelles est venue la société civile immobilière du Bois d'Audrey et Delphine (la SCI), ont donné à bail commercial à la société Saenger, devenue la société Eco bois (la locataire), un terrain, des hangars et des bureaux à usage d'exploitation forestière, négoce de bois d'oeuvre et scierie.

2. Soutenant que la SCI avait amputé d'un tiers l'assiette du bail en y construisant un hangar et un parking loués à un tiers et empêché l'accès aux bâtiments loués, la locataire l'a assignée en résiliation du bail et en indemnisation.

Examen des moyens

Sur le quatrième moyen

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

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme prescrite son action en résiliation du bail aux torts du bailleur, en ce qu'elle est fondée sur un manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible d'une surface supérieure à 30,74 ares, alors « que la prescription de l'action en résiliation du bail fondée sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible ne peut commencer à courir qu'à compter de la cessation du manquement imputé au bailleur ; qu'en énonçant, pour déclarer partiellement prescrite l'action en résiliation du bail formée par la société Eco bois que « le délai de prescription de l'action en résiliation fondée sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance ou de jouissance paisible court à compter du jour de la connaissance de la réduction de la surface louée et de la difficulté à accéder au hangar », la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1709, 1719 et 2224 du code civil :

5. Aux termes du dernier de ces textes, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour

où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

6. Aux termes du premier, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

7. Selon le deuxième, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible pendant la durée du bail.

8. Ces obligations continues du bailleur sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail.

9. Pour déclarer l'action en résiliation partiellement prescrite, l'arrêt retient que le délai de prescription de l'action en résiliation fondée sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance ou de jouissance paisible court à compter du jour de la connaissance de la réduction de la surface louée et de la difficulté à accéder au hangar loué.

10. En statuant ainsi, alors que la réduction de l'assiette du bien loué persistait, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

11. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif déclarant irrecevable comme prescrite l'action en résiliation du bail aux torts du bailleur en ce qu'elle est fondée sur un manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible d'une surface supplémentaire à 30,74 ares entraîne la cassation des chefs de dispositif déclarant irrecevable comme prescrite l'action en responsabilité dirigée contre la SCI tendant à la réparation du dommage résultant de l'empiètement du bailleur pour une surface supplémentaire à 30,74 ares et condamnant la SCI à payer à la locataire une certaine somme au titre du préjudice résultant des loyers indus de juin 2011 à décembre 2019 et statuant sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, qui, procédant des mêmes motifs, s'y rattachent par un lien d'indivisibilité et de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable comme prescrite l'action en résiliation du bail aux torts du bailleur en ce qu'elle est fondée sur un manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible d'une surface supplémentaire, déclare irrecevable comme prescrite l'action en responsabilité dirigée contre la société civile immobilière du Bois d'Audrey et Delphine tendant à la réparation du dommage résultant de l'empiètement du bailleur pour une surface supplémentaire et condamne la société civile immobilière du Bois d'Audrey et Delphine à payer à la société Eco bois la somme de 42 575,61 euros au titre du préjudice résultant des loyers indus de juin 2011 à décembre 2019 et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 17 mai 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nancy ;

Condamne la société civile immobilière du Bois d'Audrey et Delphine aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière du Bois d'Audrey et Delphine à payer à la société Eco bois 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix juillet deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et signé par Mme Proust, conseiller doyen en ayant délibéré, en remplacement de Mme Teiller, président empêché, le conseiller rapporteur et le greffier conformément aux dispositions des articles 452, 456 et 1021 du code de procédure civile. ECLI:FR:CCASS:2025:C300348

Analyse

▼ Titrages et résumés

