

# Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 novembre 2021, n° 20-18.351

## Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 3 nov. 2021, n° 20-18.351

Juridiction :Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 20-18.351

Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2021:C300757

## Sur les personnes

Cabinet(s) :SOCIETE PIWNICA-MOLINIE AVOCATS & ASS, BOUTET-HOURDEAUX

Parties :société Total marketing France c/ commune de Reims

## Texte intégral

CIV. 3 JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 novembre 2021 Rejet  
M<sup>me</sup> TEILLER, président Arrêt no 757 F-D Pourvoi no K 20-18.351

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME  
CHAMBRE CIVILE, DU 3 NOVEMBRE 2021

La société Total marketing France, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] de l'Ile, 92000 Nanterre, a formé le pourvoi no K 20-18.351 contre l'arrêt rendu le 27 avril 2020 par la cour d'appel de Reims (chambre civile, 1<sup>re</sup> section), dans le litige l'opposant à la commune de Reims, représentée par son maire en exercice, domicilié Hôtel de Ville, service juridique, [...], [...], 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<sup>me</sup> Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Total marketing France, de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la commune de Reims, après débats en l'audience publique du 21 septembre 2021 où étaient présents M<sup>me</sup> Teiller, président, M<sup>me</sup> Aldigé, conseiller référendaire

rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et M<sup>me</sup> Berdeaux, 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 (Reims, 27 avril 2020), la société Total marketing France, titulaire d'un bail commercial portant sur des locaux appartenant à la commune de Reims (la commune), en a sollicité le renouvellement.

2. Le 18 janvier 2017, la bailleuse a signifié à la locataire un refus de renouvellement, avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

3. Le 27 mars 2019, la société Total marketing France a assigné en référé la commune en désignation d'un expert pour évaluer l'indemnité d'éviction.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La société Total marketing France fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable, comme prescrite, son action tendant au paiement d'une indemnité d'éviction, alors « que le délai de prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction ne peut courir avant la date d'effet du refus de renouvellement, soit avant le terme du bail; qu'en l'espèce, la société Total marketing France faisait valoir que la bail expirait le 1<sup>er</sup> avril 2017, tandis que la ville de Reims avait notifié le refus de renouvellement par acte du 18 janvier 2017; qu'en disant que le délai de prescription avait couru à compter de cette date et que l'action en fixation de

l'indemnité d'éviction engagée le 27 mars 2019 était en conséquence prescrite, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article L. 145-10 du code de commerce, ensemble l'article L. 145-60 du même code.»

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que, selon l'article L. 145-10 du code de commerce, le point de départ du délai de la prescription biennale de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction est la date à laquelle le bailleur signifie son refus de renouvellement.

6. Ayant constaté que la commune avait signifié à la société Total marketing France un refus de renouvellement, avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, le 18 janvier 2017, elle en a exactement déduit que l'action introduite par la locataire le 27 mars 2019 en désignation d'un expert aux fins de voir fixer l'indemnité d'éviction, était prescrite.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Total marketing France aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller référendaire rapporteur empêché, et prononcé par le président en son audience publique du trois novembre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Total marketing France

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable comme prescrite l'action de la société Total marketing France tendant au paiement d'une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article L145-10 du code de commerce, à défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant à tout moment au cours de sa prolongation ; qu'en l'espèce le contrat de bail liant les parties arrivait à échéance le 31 mars 2017 ; que par acte du huissier du 20 octobre 2016 soit dans les six mois précédant cette échéance, le locataire a fait délivrer au bailleur une demande de renouvellement du bail ; que la validité de cette délivrance au regard des formalités prévues à l'article L 145-10 précité ne fait pas débat ; que la régularité de la notification du refus par le bailleur, en réponse à la demande du locataire, le 18 janvier 2017 au regard des prescriptions posées à l'article L145-9 du code de commerce ne fait pas plus débat ; que cette notification lui précisait que s'il entendait, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, il devait saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle lui a été signifié le refus de renouvellement ; que ce délai de prescription est posé à l'article L 145-60 selon lequel toutes les actions exercées en vertu du chapitre V traitant «du bail commercial» se prescrivent par deux ans ; que le délai de prescription de deux ans de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction qui a dès lors commencé à courir le 18 janvier 2017 a expiré le 18 janvier 2019 ; que la société Total Marketing France n'a saisi le juge des référés d'une demande interrompant ce délai que le 27 mars 2019 soit au-delà du terme précité ;

ALORS QUE le délai de prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction ne peut courir avant la date d'effet du refus de renouvellement, soit avant le terme du bail ; qu'en l'espèce, la société Total marketing France faisait valoir que la bail expirait le 1<sup>er</sup> avril 2017, tandis que la ville de Reims avait notifié le refus de renouvellement par acte du 18 janvier 2017 ; qu'en disant que le délai de prescription avait couru à compter de cette date et que l'action en fixation de l'indemnité d'éviction engagée le 27 mars 2019 était en conséquence prescrite, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article L.145-10 du code de commerce, ensemble l'article L.145-60 du même code.

LE GREFFIER DE CHAMBRE