CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 4 décembre 2025

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 589 FS-B

Pourvoi n° P 23-23.357

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 4 DÉCEMBRE 2025

La société Lafa collectivités, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° P 23-23.357 contre l'arrêt rendu le 20 septembre 2023 par la cour d'appel de Riom (3e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à la société Lafa mobilier, société par actions simplifiée, 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 Oppelt, conseillère, les observations de la SARL Gury & Maitre, avocat de la société Lafa collectivités, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Lafa mobilier, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 14 octobre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Oppelt, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers,

Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocate générale, et Mme Maréville, greffière 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 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 (Riom, 20 septembre 2023), le 28 février 2012, la société Lafa mobilier (la bailleresse) a donné à bail commercial à la société Lafa collectivités (la locataire) des locaux à usage de « toutes activités industrielles liées à la fabrication de meubles à structures métalliques destinés aux collectivités et plus généralement les activités décrites dans son objet social », pour une durée de neuf années.

2. Le 12 juin 2020, la locataire a assigné la bailleresse pour obtenir sa condamnation à réaliser divers travaux de réparation rendus nécessaires par la vétusté et à l'indemniser de ses préjudices.

3. La bailleresse a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables comme prescrites ses demandes aux fins de condamnation de la bailleresse à exécuter ou faire exécuter les travaux de réfection de la toiture, des façades et de la voirie, ainsi que les demandes subséquentes en réparation de ses préjudices, alors « que 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 ; que l'obligation de délivrance conforme du bailleur envers le preneur est une obligation continue, de sorte qu'elle ne peut commencer à prescrire tant que les lieux ne peuvent plus faire [l'objet] d'une utilisation normale par le preneur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que les demandes tendant à condamner le bailleur à exécuter des réparations sur l'immeuble loué et les demandes indemnitaires subséquentes étaient prescrites à compter des cinq années ayant suivi la prise d'effet du bail commercial conclu le 28 février 2012, dès lors que le preneur connaissait, avant même l'entrée en jouissance des lieux, leur vétusté ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'obligation de délivrance conforme présentait un caractère continu qui s'opposait à fixer le point de départ de la prescription à la date de conclusion du contrat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de 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. Il

en résulte que le bailleur ne peut mettre à la charge du preneur les travaux rendus nécessaires par la vétusté que par une clause expresse et qu'il ne peut s'exonérer de l'obligation de procéder aux réparations rendues nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.

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 une action en exécution forcée de ses obligations par le bailleur.

9. Pour déclarer irrecevables les demandes de la locataire, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'à la date de signature du bail, le 28 février 2012, les preneurs connaissaient parfaitement les locaux pour y avoir travaillé pendant plusieurs années, que l'état de vétusté initiale était connu et apparent et n'a pas empêché l'exploitation des activités de la locataire ce qui établit le respect par la bailleresse de son obligation de délivrance, seuls les enjeux en termes d'exploitation n'ayant pas été mesurés par la locataire, de sorte qu'ayant délivré son assignation le 26 novembre 2018, soit au-delà du délai de cinq ans, celle-ci est prescrite en son action fondée sur l'article 1755 du code civil.

10. En se déterminant ainsi, par des motifs insuffisants à écarter l'obligation du bailleur de remédier à la vétusté des locaux et sans rechercher si un manquement à son obligation de délivrance persistait au jour de l'assignation en exécution forcée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 septembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elle se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Limoges ;

Condamne la société Lafa mobilier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Lafa mobilier et la condamne à payer à la société Lafa collectivités 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 publiquement le quatre décembre 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.