Cour de cassation, troisième chambre civile, 5 mars 2026, n° 24-19.292

Cour de cassation | troisième chambre civile | 5 mars 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Rennes
5ème Chambre
29/05/2024
N° 21/04162

Cour de cassation
Troisième chambre civile
05/03/2026
N° 24-19.292

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 5 mars 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 130 FS-B

Pourvoi n° R 24-19.292

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 5 MARS 2026

1°/ M. [X] [B],

2°/ Mme [Z] [E], épouse [B],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° R 24-19.292 contre l'arrêt rendu le 29 mai 2024 par la cour d'appel de Rennes (5e chambre), dans le litige les opposant à Mme [D] [M], veuve [S], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseillère référendaire, les observations de la SCP Richard, avocat de M. et Mme [B], de la SARL Cabinet François Pinet, avocat de Mme [M], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 13 janvier 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Davoine, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, 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 (Rennes, 29 mai 2024) et les productions, par acte du 1er juin 1997, [R] [S] et son épouse, Mme [M], ont donné à bail à la société Pambianchi un local commercial à usage de boulangerie, pâtisserie et viennoiserie.

2. Par acte des 22 et 23 janvier 2003, un avenant au bail commercial a été conclu avec M. et Mme [B], ceux-ci ayant acquis le fonds de commerce de la société Pambianchi, incluant le droit au bail.

3. [R] [S] est décédé le 26 septembre 2015.

4. Par acte du 4 juillet 2017, le bail commercial a été renouvelé entre Mme [M] (la bailleresse) d'une part, et M. et Mme [B] (les locataires) d'autre part.

5. Le 20 juin 2019, les locataires ont assigné la bailleresse en délivrance de la jouissance d'une cour située à l'arrière de l'immeuble, incluse dans l'assiette du bail, et en indemnisation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. Les locataires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables comme prescrites leurs demandes, 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 les contrats à exécution successive, tel le bail commercial, créent un rapport permanent d'obligation ; qu'il en résulte que la demande du preneur à bail, tendant à voir condamner le bailleur à exécuter son obligation de délivrance, est recevable tant que l'exécution du bail est poursuivie ; qu'en déclarant néanmoins irrecevables comme prescrites les demandes de M. et Mme [B], motif pris qu'ils avaient engagé leur action en responsabilité pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'une cour de l'immeuble le 20 juin 2019, tandis qu'ils avaient eu connaissance des droits qu'ils détenaient sur cette cour dès le 23 janvier 2003, date à laquelle ils avaient signé un avenant au bail commercial, bien que l'obligation de délivrance du bailleur ait dû être exécutée pendant toute la durée du bail, ce dont il résultait que les demandes de M. et Mme [B] n'étaient pas prescrites, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil, ensemble l'article 1719 du même code. »

Réponse de la Cour

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Cette obligation continue du bailleur est exigible pendant toute la durée du bail.

11. Il en résulte que le locataire est recevable, d'une part, à poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation de délivrance tant que le manquement perdure, d'autre part, à obtenir la réparation des conséquences dommageables de cette inexécution sur une période de cinq ans précédant sa demande en justice.

12. Pour déclarer irrecevables comme prescrites les demandes des locataires, l'arrêt retient, d'abord, que la prescription d'une action en responsabilité contractuelle ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime ou si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu connaissance précédemment.

13. Il relève, ensuite, que si la description des lieux a pu varier dans les actes, l'avenant au bail commercial de 2003 ainsi que le renouvellement du bail de 2017 décrivent tous deux, à l'arrière, une grande cour dont une partie est couverte, de sorte que, dès le 23 janvier 2003, les locataires ont eu connaissance de la configuration de cette cour et du droit qu'ils avaient sur elle.

14. Il en déduit que le délai de prescription a commencé à courir le 23 janvier 2003, lors de l'entrée en jouissance dans les lieux, de sorte que l'action en responsabilité pour manquement à l'obligation de délivrance du bailleur introduite le 20 juin 2019 est prescrite.

15. En statuant ainsi, alors que le manquement invoqué persistait à la date de la demande en justice, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 mai 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

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

Condamne Mme [M] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [M] et la condamne à payer à M. et Mme [B] la somme globale 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 cinq mars deux mille vingt-six 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.