

JURISPRUDENCE							
SOURCE	LEGIFRANCE	N°	/	DATE	/	PAGE	/
AUTEUR	COUR DE CASSATION CIV. 3						
NATURE	Arrêt	N°	03-10661		DATE	30/6/2004	
AFFAIRE	SOCIETE RESSEMELAGE TROUVE						

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 18 novembre 2002), que, par acte du 9 décembre 1985, les époux X... ont donné à bail à la société Ressemelage Trouve (société Trouve) un local à usage commercial pour une durée de neuf ans à compter du 1er août 1983 ;

que, par acte extrajudiciaire du 14 octobre 1992, la société Trouve a demandé le renouvellement de son bail avec "effet rétroactif au 1er août 1992" moyennant un loyer plafonné ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 21 juillet 1993, les époux X... ont accepté le principe du renouvellement du bail pour un terme d'usage au 24 juin 1993 et pour un certain loyer ; qu'aucun accord n'ayant pu être trouvé sur le prix du nouveau bail, les époux X... ont notifié le 12 juin 1995 à la locataire un mémoire afin que ce prix soit fixé dans les conditions de leur précédente proposition ; que la société Trouve a invoqué la prescription de l'action en fixation du prix du bail renouvelé engagée à son encontre par les bailleurs ;

Attendu que la société Trouve fait grief à l'arrêt de dire cette action recevable et fondée, alors, selon le moyen, que l'action qui tend à la modification du loyer après accord sur le principe du renouvellement est soumise à la prescription biennale ; que le point de départ de la prescription de cette action est le jour où le bailleur a accepté le principe du droit au renouvellement ; qu'en cas de défaut de réponse du bailleur dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, il est réputé en avoir accepté le principe de sorte que le point de départ de la prescription de l'action qui tend ensuite à la modification du loyer est le jour où le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement ;

que, par acte du 14 octobre 1992, la société Ressemelage Trouve a signifié aux époux X... une demande de renouvellement du bail ; que ces derniers n'ont pas répondu dans les trois mois à cette demande de sorte qu'ils sont réputés avoir accepté le principe du renouvellement le 15 janvier 1993 ; qu'ils avaient jusqu'au 15 janvier 1995 pour présenter par un mémoire une demande de modification du loyer ; que leur mémoire présenté le 15 juin 1995 était donc postérieur au délai de prescription et leur action irrecevable ; qu'en déclarant le contraire aux motifs que le point de départ de la prescription devait se situer à la date de prise d'effet du nouveau bail quand il se situe le jour où le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement, la cour d'appel a violé les articles L. 145-10, L. 145-11 et L. 145-60 du Code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les parties s'étaient accordées sur une prise d'effet du nouveau bail à compter du terme d'usage du 24 juin 1993 et que l'acceptation du principe du renouvellement telle que réputée par l'article L. 145-10 du Code de commerce était intervenue avant cette date, différente de celle de l'expiration du bail précédent, la cour d'appel en a exactement déduit que le point de départ de la prescription devait se situer à la date de prise d'effet du nouveau bail et que le mémoire notifié le 12 juin 1995 par les bailleurs avait interrompu une prescription qui n'avait commencé à courir que le 24 juin 1993 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Ressemelage Trouve aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Ressemelage Trouve à payer aux époux X... la somme de 1 900 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille quatre.