

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 27 novembre 2008), que la société Le Caveau du Haxakessel (la société Le Caveau), locataire de locaux commerciaux propriété de Mme X..., a assigné cette dernière le 20 octobre 2003 en remboursement de trop-perçus de loyers et en obtention d'un libre accès à une partie des lieux loués ; que Mme X... a reconventionnellement sollicité le paiement d'arriérés de loyers ainsi que la validation du congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes délivré le 19 mars 2003, et, subsidiairement, la résiliation judiciaire du bail ; que la société Le Caveau a sollicité à titre additionnel le paiement d'une indemnité d'éviction ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, sans dénaturer, que devant la Cour, la société Le Caveau ne concluait pas à la confirmation du jugement quant à l'estimation du trop-perçu de loyers et qu'elle ne critiquait pas utilement le décompte de Mme X..., la cour d'appel a pu ramener la somme due par la bailleuse au titre du trop-perçu de loyers au montant qu'elle reconnaissait devoir ;

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

Mais sur le troisième moyen :

Vu les articles 546, alinéa 1er, 561 et 562, alinéa 2, du code de procédure civile ;

Attendu que le droit d'appel appartient à toute partie qui y a intérêt, si elle n'y a pas renoncé ; que l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit ; que la dévolution s'opère pour le tout lorsque l'appel n'est pas limité à certains chefs, lorsqu'il tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible ;

Attendu que pour déclarer la société Le Caveau irrecevable à faire appel du chef du jugement ayant déclaré irrecevable comme ne se rattachant pas par un lien suffisant à la demande principale la demande reconventionnelle de la bailleuse en validation du congé, l'arrêt retient, avant d'examiner au fond l'appel formé par la société Le Caveau du chef du jugement ayant déclaré irrecevable sa demande additionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction, que la disposition du jugement relatif à l'irrecevabilité d'une demande de la bailleuse ne lui fait pas grief ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les prétentions de la société Le Caveau n'avaient pas été complètement accueillies, de telle sorte qu'elle avait intérêt à interjeter un appel dont l'effet dévolutif conférait à la juridiction du second degré la connaissance de l'entier litige, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les premier et deuxième moyens :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a condamné Mme X... à payer à la société Le Caveau du Haxakessel la somme de 483,98 euros au titre de trop-perçu de loyers, l'arrêt rendu le 27 novembre 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ; remet, en conséquence, sur le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Colmar, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer la somme de 2 500 euros à la société Le Caveau

du Haxakessel ;

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 par le président en son audience publique du huit avril deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour la société Le Caveau du Haxakessel

PREMIER MOYEN DE CASSATION

EN CE QUE la cour d'appel a statué au vu des conclusions de la société Le Caveau du Haxakessel du 3 avril 2006 (arrêt p. 2) ;

ALORS QUE le juge ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées par les parties ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a statué au visa de conclusions déposées par la société Le Caveau du Haxakessel du 3 avril 2006, cependant que cette dernière avait déposé un premier de conclusions le 4 août 2006 et des conclusions complémentaires et récapitulatives le 1er avril 2008 ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article 954 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, déclarant recevable l'appel formé par la société Caveau du Haxakessel en ce qu'il portait sur l'irrecevabilité de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, confirmé le jugement entrepris de ce chef ;

AUX MOTIFS QUE la société Le Caveau du Haxakessel reproche au premier juge d'avoir soulevé d'office le moyen tiré de l'article 70 du code de procédure civile et de n'avoir pas invité les parties à s'expliquer sur ce point sans toutefois prétendre à la nullité du jugement ; qu'en tout état de cause la Cour, étant saisie de l'entier litige en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, doit statuer sur la question de la recevabilité de la demande additionnelle qui est dans les débats ; que selon l'article 70 du code de procédure civile les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; que la demande principale de la société Le Caveau du Haxakessel portait sur la restitution d'un trop perçu de loyer et le libre accès à une cave, demandes fondées sur l'exécution du bail liant les parties ; que la demande additionnelle portait sur le paiement d'une indemnité d'éviction suite à la délivrance par Mme X... d'un congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction ; que cette demande ne présente en conséquence aucun lien de rattachement avec les prétentions initiales et qu'elle a été à bon droit déclarée irrecevable par le premier juge, même si les motifs sont erronés ;

1) ALORS QU'il incombe au demandeur de présenter, dans la même instance, toutes les demandes fondées sur la même cause ; que reposent sur la même cause les demandes qui tendent à l'exécution d'un même contrat ; que dans son assignation enrôlée le 20 octobre 2003, la société Le Caveau du Haxakessel demandait la condamnation de Mme X... à lui restituer des sommes trop perçues en conséquence d'un non respect des dispositions contractuelles et légales relatives à la réévaluation du loyer et à libérer l'accès à une cave donnée à bail ; qu'en reprochant à cette société d'avoir, au cours de la même instance, formulé une demande additionnelle pour voir Mme X... condamnée au paiement d'une indemnité d'éviction sur le fondement du même contrat de bail commercial, la cour d'appel a violé l'article 70 du code de procédure civile ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE les demandes additionnelles sont recevables si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; que dans son assignation enrôlée le 20 octobre 2003, la société Le Caveau du Haxakessel demandait à voir condamner Mme X... à lui restituer des sommes trop perçues en conséquence d'un non respect des dispositions contractuelles et légales relatives à la réévaluation du loyer et à libérer l'accès à une cave

donnée à bail ; que la demande initiale tendait donc à voir imposer au propriétaire le respect des termes tant du contrat de bail commercial que du décret du 30 septembre 1953 auquel le contrat renvoyait expressément ; que Mme X... ayant en cours de procédure prétendu refuser au preneur l'indemnité d'éviction légalement due en cas de non renouvellement du bail commercial, la société Le Caveau du Haxakessel a complété sa demande initiale par une demande additionnelle, pour voir Mme X... condamnée au paiement d'une indemnité d'éviction ; que cette demande additionnelle, qui avait le même fondement que la demande initiale, à savoir la violation par le bailleur de ses obligations légales et contractuelles, et le même objet général, à savoir l'exécution forcée du contrat de bail commercial, se rattachait par un lien suffisant à la demande initiale ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 70 du code de procédure civile ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE les parties peuvent soumettre au juge des demandes additionnelles lorsqu'il s'agit de faire juger des questions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait ; que le bail commercial conclu entre les parties étant parvenu à son terme le 10 avril 2004, Mme X... en a refusé le renouvellement et a manifesté sa volonté de ne pas payer l'indemnité d'éviction légalement due ; que ce fait étant postérieur à l'assignation datée du 20 octobre 2003, la société Caveau du Haxakessel pouvait se fonder sur ce fait nouveau pour compléter les demandes formulées en première instance et solliciter, outre le remboursement d'un trop perçu de loyer et l'accès à la cave prise à bail, le paiement de l'indemnité d'éviction prévue au contrat ; qu'en décidant le contraire, aux seuls motifs que cette demande ne se rattachait pas par un lien suffisant à la demande initiale, la cour d'appel a violé l'article 70 du code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable l'appel de la société Le Caveau du Haxakessel uniquement en ce qu'il porte sur l'irrecevabilité de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, à l'exclusion du chef du jugement ayant déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de Mme X... en validation du congé, subsidiairement en résiliation du bail ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article 546 du code de procédure civile le droit d'appel appartient à toute partie qui y a intérêt ; que la SARL Le Caveau du Haxakessel ayant succombé dans sa demande de paiement d'une indemnité d'éviction déclarée irrecevable par le premier juge, a intérêt à faire appel du jugement ; que la recevabilité de cette demande additionnelle n'est pas liée à celle de la demande reconventionnelle en validation de congé de Mme X..., la société preneuse pouvant, en vertu de l'article L. 145-10 du code de commerce, après délivrance du congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle a été signifié le refus de renouvellement ; que par conséquent, si la SARL Le Caveau du Haxakessel n'est pas recevable à faire appel du chef du jugement qui a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de Mme X... en validation du congé, subsidiairement en résiliation du bail, qui ne lui fait pas grief ;

ALORS QU'une partie a intérêt à interjeter appel de la décision d'irrecevabilité opposée aux demandes de son adversaire, lorsque la recevabilité de ces demandes est une condition de recevabilité de ses propres prétentions ; qu'en l'espèce, les premiers juges avaient déclaré irrecevable la demande additionnelle de la société Le Caveau du Haxakessel aux motifs que « cette demande motivée par la demande reconventionnelle (formée par Mme X...) déclarée irrecevable doit se voir réserver le même sort » ; qu'en se fondant, pour dire la société Le Caveau du Haxakessel irrecevable en son appel du chef du jugement ayant déclaré irrecevable la demande reconventionnelle formée par Mme X..., sur la considération en réalité inopérante qu'elle disposait d'une autre voie de droit pour obtenir paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé l'article 546 du code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR infirmé le jugement en ce qu'il a condamné Mme X... à payer à la société Le Caveau du Haxakessel la somme de 3.514,49 euros et, statuant à nouveau, D'AVOIR condamné Mme X... à payer à la société Le Caveau du Haxakessel la somme de 483,98 euros au titre du trop perçu de loyers ;

AUX MOTIFS QUE le premier juge a estimé qu'à la date du 5 septembre 2003 Mme X... restait devoir un trop perçu de loyers de 3.514,49 euros, et qu'elle ne justifiait pas être créancière d'arriérés de loyers pour un montant de 1.475,96

euros ; que devant la cour d'appel la SARL Le Caveau du Haxakessel ne conclut pas à la confirmation du jugement, ce dont il peut être déduit qu'elle se désintéresse de ce second point du litige ; que Mme X... réclame un montant de 1.475,96 euros qui n'est en aucune façon explicité dans ses conclusions qui mentionnent qu'au 17 octobre 2003 la SARL était créditrice seulement de 483,98 euros ; que par conséquent le montant retenu par la Cour au titre du trop perçu de loyers sera limité à 483,98 euros reconnu par Mme X... ;

ALORS QUE dans ses dernières conclusions d'appel signifiées le 1er avril 2008, la société Le Caveau du Haxakessel concluait au rejet de « toutes les prétentions de Mme Nicole X..., y compris celles tendant à l'infirmerie du jugement », dispositif qui impliquait nécessairement qu'elle demandait confirmation du chef de l'arrêt, contesté par Mme X..., la condamnant au paiement d'une somme de 3.514,49 euros ; qu'en affirmant, pour limiter à la somme de 483,98 euros la condamnation de Mme X... au remboursement des loyers trop-perçus, que ce montant est reconnu par Mme X... et non contesté par la SARL Caveau du Haxakessel qui ne sollicite plus, en cause d'appel, le paiement de la somme de 3.514,49 euros allouée par les premiers juges, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile.