

## **Texte de la décision**

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

Vu leur connexité, joint les pourvois n° F 12-24.203 et M 12-24.208 ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° F 12-24.203, pris en ses troisième et quatrième branches :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Rennes, 15 février 2012 et 13 juin 2012), qu'en mai 1992, le GFA des Poteries (le GFA) a consenti à M. X... un bail verbal portant sur divers locaux, dans lesquels ce dernier exerce une activité commerciale ; que le GFA lui a délivré le 3 juillet 2007 un congé pour infraction aux clauses du bail d'habitation meublé les liant puis l'a assigné en expulsion devant le tribunal d'instance ; que par décision irrévocable, le tribunal d'instance a constaté l'existence d'un bail verbal commercial entre les parties et s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance ; que M. X... ayant sollicité par acte du 18 décembre 2007 le renouvellement de son bail commercial à compter du 24 juin 2008, le GFA a refusé ce renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction par acte du 23 janvier 2008 puis a assigné M. X... par acte du 13 juillet 2010 pour voir constater qu'il n'avait pas contesté le refus de renouvellement dans le délai de deux ans et était donc occupant sans droit ni titre ;

Attendu que le GFA fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que la demande en justice interrompt le cours de la prescription lorsqu'elle porte sur les droits et actions soumis à cette prescription ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que, devant le tribunal d'instance, M. X... avait contesté la qualification du bail verbal, demandé l'application du statut des baux commerciaux et invoqué l'incompétence du tribunal d'instance à connaître de la demande de résiliation du bail et d'expulsion présentée par le GFA des Poteries ; que, selon la cour, M. X... aurait ainsi « nécessairement » contesté les motifs du refus de renouvellement qui lui avait été signifié le 23 janvier 2008 ; qu'en statuant par de tels motifs, d'où ne résulte pas que M. X... avait effectivement formé une demande en justice ayant pour objet de contester le refus de renouvellement du 23 janvier 2008, la cour d'appel a violé ensemble l'article L. 145-10, dernier alinéa, du code de commerce et l'article 2241 du code civil ;

2°/ que dans ses conclusions devant le tribunal d'instance de Nantes, M. X... se bornait à contester la régularité du congé qui lui avait été délivré par le GFA des Poteries le 3 juillet 2007 et à solliciter, d'une part, que le contrat de location soit qualifié de bail commercial et, d'autre part, que le tribunal d'instance soit déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance, sans contester ni la régularité, ni les motifs du refus de renouvellement qui lui avait été signifié le 23 janvier 2008 ; qu'en jugeant que M. X... avait nécessairement contesté les motifs de ce refus de renouvellement devant le tribunal d'instance, la cour d'appel a dénaturé les conclusions susvisées et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu que si, en principe, l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à une autre, il en est autrement lorsque les deux actions, bien qu'ayant une cause distincte, tendent à un seul et même but ; qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le refus de renouvellement du 23 janvier 2008 était motivé par l'absence de bail commercial liant les parties et que le litige soumis au tribunal d'instance opposait les mêmes parties à propos du même bail et avait le même objet que l'instance en cours, à savoir l'existence d'un droit pour M. X... de se maintenir dans les lieux, la cour d'appel a pu en déduire, sans dénaturation, que l'exception d'incompétence du tribunal d'instance soulevée par M. X... à l'audience du 9 juin 2009 en raison de l'existence d'un bail commercial avait constitué une demande en justice ayant interrompu la prescription biennale de l'action en contestation des motifs du refus de renouvellement du 23 janvier 2008 ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les première et deuxième branches du moyen unique du pourvoi n° F 12-24.203 et sur le moyen unique du pourvoi n° M 12-24.208 qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du

pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne le GFA des Poteries aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le GFA des Poteries à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ; rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi n° F 12-24.203, par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société Groupement foncier agricole des Poteries

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le GFA des Poteries de ses demandes tendant à voir dire que M. Jean-Louis X... est occupant sans droit ni titre, à ce que soit ordonnée l'expulsion de celui-ci et de tous occupants de son chef, et à ce qu'il soit condamné à verser une indemnité d'occupation de 2.000 euros par mois à compter du 24 juin 2008 et jusqu'à parfaite libération des lieux,

AUX MOTIFS QUE le GFA fait justement observer que la loi du 12 mai 1965 a ajouté un article 3-1 au décret du 30 septembre 1953 aujourd'hui codifié à l'article L. 145-4 du code de commerce aux termes duquel la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans de sorte que le bail commercial qui lie les parties a nécessairement une durée déterminée ; qu'en l'absence de congé ou de demande de renouvellement, le bail est tacitement prolongé jusqu'à l'intervention de l'un de ces deux événements ; que l'article 2241 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 17 juin 2008 dont il n'est pas contesté qu'elle soit applicable à l'espèce, dispose que la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion ; que le « refus de renouvellement en l'absence de droit à renouvellement » du 23 janvier 2008 est motivé comme suit : « (...) Que non seulement l'occupation dure depuis plus de 15 ans maintenant, mais en outre, M. X... s'est cru autorisé à exploiter dans les lieux son fonds de commerce de taille de pierre ; Que l'activité commerciale exploitée irrégulièrement dans les lieux loués par M. X... est aujourd'hui considérable ; Que cela constitue bien sûr un grave manquement de M. X... à ses obligations, dans la mesure où les locaux litigieux n'ont été mis à sa disposition qu'à usage d'habitation, et en aucuns cas à usage commercial ; Qu'il n'a en effet jamais été dans l'intention du GFA des Poteries de consentir à M. X... la propriété commerciale ; Que ces infractions au bail constituent un motif légitime pour le requérant (...) ; Que par les présentes, le GFA des Poteries entend à nouveau rappeler à M. X... qu'il n'a jamais été dans son intention de lui conférer la propriété commerciale (...) ; Que de ce fait la signifiée ne peut prétendre au renouvellement du bail à effet du 24 juin 2008 ou au paiement d'une indemnité d'éviction » ; qu'en sollicitant par trois jeux d'écritures confirmés oralement à l'audience que le tribunal d'instance constate l'existence d'un bail commercial, M. X... a nécessairement contesté les motifs du refus de renouvellement invoqués par le GFA ; qu'il a donc, comme l'a justement retenu le premier juge, fait une demande en justice ayant pour effet d'interrompre le délai de prescription ;

1° ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, le GFA des Poteries demandait à la cour d'appel de « dire et juger que le refus de renouvellement notifié par le GFA DES POTERIES n'est entaché d'aucune nullité », de constater, en conséquence, que M. X... était occupant sans droit ni titre et d'ordonner son expulsion ; que M. X... demandait, pour sa part, à la cour d'appel de confirmer le jugement entrepris « sauf à constater la nullité du refus de renouvellement » ; qu'en déboutant le GFA des Poteries de ses demandes au seul motif que M. X... n'était pas prescrit à contester la validité du refus de renouvellement du bail, sans trancher la question, objet du litige, de la validité ou de la nullité de ce refus de renouvellement, la cour d'appel a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sollicité par le preneur ; que si le preneur peut contester ce refus en saisissant à cette fin le tribunal compétent dans le délai de deux ans suivant la signification de l'acte, le bail n'est nullement poursuivi jusqu'à l'expiration de ce délai et le preneur n'est pas, par la seule existence de ce droit d'agir, autorisé à demeurer dans les lieux ; qu'en jugeant que M. X... n'était pas occupant sans droit ni titre et en déboutant le GFA des Poteries de sa demande d'expulsion au seul motif que M. X... n'était ni forclos, ni prescrit à contester le refus de renouvellement du bail qui lui avait été signifié le 23 janvier 2008 et sans constater que le refus de renouvellement aurait été irrégulièrement notifié, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce ;

3° ALORS QUE la demande en justice interrompt le cours de la prescription lorsqu'elle porte sur les droits et actions soumis à cette prescription ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que, devant le tribunal d'instance, M. X... avait contesté la qualification du bail verbal, demandé l'application du statut des baux commerciaux et invoqué l'incompétence du tribunal d'instance à connaître de la demande de résiliation du bail et d'expulsion présentée par le GFA des Poteries ; que, selon la cour, M. X... aurait ainsi « nécessairement » contesté les motifs du refus de renouvellement qui lui avait été signifié le 23 janvier 2008 ; qu'en statuant par de tels motifs, d'où ne résulte pas que M. X... avait effectivement formé une demande en justice ayant pour objet de contester le refus de renouvellement du 23 janvier 2008, la cour d'appel a violé ensemble l'article L. 145-10, dernier alinéa, du code de commerce et l'article 2241 du code civil ;

4° ALORS subsidiairement QUE dans ses conclusions devant le tribunal d'instance de Nantes, M. X... se bornait à contester la régularité du congé qui lui avait été délivré par le GFA des Poteries le 3 juillet 2007 et à solliciter, d'une part, que le contrat de location soit qualifié de bail commercial et, d'autre part, que le tribunal d'instance soit déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance, sans contester ni la régularité, ni les motifs du refus de renouvellement qui lui avait été signifié le 23 janvier 2008 ; qu'en jugeant que M. X... avait nécessairement contesté les motifs de ce refus de renouvellement devant le tribunal d'instance, la cour d'appel a dénaturé les conclusions susvisées et violé l'article 1134 du code civil.

Moyen produit, au pourvoi n° M 12-24.208, par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils pour la société Groupement foncier agricole des Poteries

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le GFA des Poteries de sa requête en omission de statuer et de l'avoir condamné à régler une somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

AUX MOTIFS QUE par ses conclusions du 6 octobre 2011, le GFA des Poteries demandait à la cour de constater que M. X... n'a pas contesté dans le délai de deux ans le refus de renouvellement et qu'il est en conséquence occupant sans droit ni titre ; que la cour a confirmé le jugement en ce qu'il a dit que M. X... n'est ni prescrit ni forclos à contester le refus de renouvellement ; qu'elle a ainsi nécessairement rejeté la demande de voir, de ce seul chef, constater qu'il est occupant sans droit ni titre ; que la requête qui tend à faire revenir la cour sur ce qui a été jugé le 15 février 2012 et à éluder le débat qui doit se tenir devant le premier juge n'est pas faite de bonne foi et occasionne nécessairement pour M. X..., vu l'enjeu du litige qui porte sur son outil de travail, un préjudice qui sera réparé par l'allocation de la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

1° ALORS QUE la juridiction qui a omis de statuer sur un chef de demande peut compléter son jugement sans porter atteinte à la chose jugée quant aux autres chefs, sauf à rétablir, s'il y a lieu, le véritable exposé des prétentions respectives des parties et de leurs moyens ; que si, par l'arrêt du 15 février 2012, la cour d'appel a, par un chef de dispositif général, confirmé le jugement « en tant qu'il a rejeté les demandes du le GFA des Poteries », elle n'a ni confirmé ni infirmé le chef de jugement qui avait « constaté » que le bail liant les parties se poursuit à durée indéterminée ; qu'il appert de l'énoncé des prétentions et des motifs de l'arrêt que la cour d'appel n'a pas statué sur la demande tendant à ce qu'il lui plaise de « dire et juger que le refus de renouvellement notifié par le GFA DES POTERIES n'est entaché d'aucune nullité » et de constater, en conséquence, que M. X... était occupant sans droit ni titre et d'ordonner son expulsion ; qu'en déboutant le GFA des Poteries de sa requête en omission de statuer, au motif qu'elle avait nécessairement rejeté ses demandes en constatant que M. X... n'était pas prescrit à contester le refus de renouvellement du bail, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 463 du code de procédure civile ;

2° ALORS QU'en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, tous les points du litige soumis au Tribunal sont déférés à la connaissance de la cour d'appel à laquelle il revient de statuer à nouveau et notamment de réparer toute omission éventuelle de statuer ; que le tribunal de grande instance de Nantes, dans son jugement du 9 novembre 2010 frappé d'appel, avait débouté le GFA des Poteries de l'ensemble de ses demandes, sans examiner spécialement la question de la validité du refus de renouvellement de bail, et s'était donc dessaisi de l'entier litige ; que, saisie en appel de ce jugement, il appartenait à la cour d'appel de statuer sur cette demande non tranchée par le premier juge ; qu'en déboutant le GFA des Poteries de sa requête en omission de statuer et en le condamnant à régler des dommages et intérêts pour procédure abusive au motif que cette requête tendrait à éluder un débat devant se tenir devant le premier juge, la cour d'appel a violé les articles 463 et 561 du code de procédure civile :

3° ALORS QUE la cour d'appel ne pouvait sans se contredire affirmer, d'une part, qu'il aurait été statué sur la demande tendant à ce qu'il soit jugé que le refus de renouvellement était régulier de sorte que M. X... était occupant sans droit ni titre et, d'autre part, qu'en demandant à la cour de réparer une omission de statuer de ce chef, le GFA des Poteries ne cherche qu'« à éluder le débat qui doit se tenir devant le premier juge », ce dont devrait se déduire qu'aucune décision revêtue de l'autorité de chose jugée ne s'est prononcée à cet égard ; qu'en statuant par ces motifs contradictoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.