

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 septembre 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 605 F-D

Pourvoi n° G 20-16.371

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 9 SEPTEMBRE 2021

La société Hôtel Résidence La Sanguine, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° G 20-16.371 contre l'arrêt rendu le 19 février 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Foncière Boudaa, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Hôtel Résidence La Sanguine, de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société Foncière Boudaa, après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 février 2020), la société Foncière Boudaa est propriétaire de locaux à usage d'hôtel pris à bail commercial par la société Hôtel de la Madeleine, aux droits de laquelle se trouve la société Hôtel Résidence la Sanguine.
2. Le 6 juin 2012, la société Foncière Boudaa a délivré à la société Hôtel de la Madeleine un congé avec offre de renouvellement à effet du 1^{er} janvier 2013.
3. Le 4 décembre 2014, elle a notifié son mémoire à la société Hôtel de la Madeleine, puis, le 8 janvier 2015, l'a assignée en fixation du loyer du bail renouvelé.
4. Soutenant qu'elle était titulaire du bail, depuis le 21 février 2013, en raison de la dissolution de la société Hôtel de la Madeleine et de la transmission universelle de son patrimoine à son profit, la société Hôtel Résidence la Sanguine a soulevé la nullité des actes délivrés par la société Foncière Boudaa et, par voie de conséquence, la prescription de son action.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

5. La société Hôtel Résidence la Sanguine fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable son exception de nullité, alors :

« 1°/ que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif ; qu'en l'espèce, en retenant que l'exception de nullité du mémoire initial et de l'assignation introductive d'instance est irrecevable pour avoir été présentée dans des conclusions au fond et non dans des conclusions spécialement adressées au juge de la mise en état, seul compétent pour statuer sur les exceptions de procédure, cependant que l'obligation de saisir le juge de la mise en état par des conclusions qui lui sont spécialement adressées, distinctes des conclusions au sens de l'article 753 du code de procédure civile, résulte du décret n° 217-891 du 6 mai 2017, qui est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2017 et n'était donc pas applicable au cours de l'instance ayant donné lieu au jugement entrepris rendu le 2 mars 2017, la cour d'appel a violé l'article 3 du code civil, ensemble l'article 772-1 du code de procédure civile ;

2°/ que les exceptions de nullité fondées sur l'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure peuvent être proposées en tout état de cause ; qu'en l'espèce, où elle a constaté que le mémoire en demande de fixation du prix du loyer du bail renouvelé et l'assignation aux fins de voir fixer ce loyer ont été notifiés à une société dépourvue d'existence juridique, et que ce vice constituait une irrégularité de fond relevant de l'article 117 du code de procédure civile, ce dont il résultait qu'elle pouvait être proposée en tout état de cause tant devant le tribunal de grande instance que devant elle-même, la cour d'appel qui a cependant jugé irrecevable l'exception de nullité de ces actes présentée dans des conclusions devant le tribunal de grande instance, pour n'avoir pas été soulevée devant le juge de la mise en état en première instance, a violé l'article 118 du code de procédure civile, par refus d'application, et l'article 771 du même code, par fausse application. »

Réponse de la Cour

6. Aux termes de l'article 118 du code de procédure civile, les exceptions de nullité fondées sur l'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure peuvent être proposées en tout état de cause, à moins qu'il en soit disposé

autrement.

7. Selon l'article 771 du même code, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les exceptions de procédure et les incidents mettant fin à l'instance et il doit être saisi par des conclusions qui lui sont spécialement adressées.

8. Il en résulte que les exceptions de nullité, même lorsqu'elles portent sur une irrégularité de fond, doivent être soulevées devant le juge de la mise en état, à moins qu'elles ne surviennent ou soient révélées postérieurement à son dessaisissement.

9. La cour d'appel a relevé que l'exception de nullité du mémoire et de l'assignation, tirée du défaut d'existence juridique de la société Hôtel de la Madeleine, avait été présentée devant le tribunal dans des conclusions comportant également des demandes au fond.

10. Elle en a déduit, à bon droit, conformément à la jurisprudence antérieure au décret du 6 mai 2017 (2e Civ., 12 mai 2016, pourvoi n° 14-28.086, Bull. 2016, II, n° 130 ; 2e Civ., 12 mai 2016, pourvoi n° 14-25.054, Bull. 2016, II, n° 129), que l'exception de nullité soulevée par la locataire devait être déclarée irrecevable.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

12. La société Hôtel Résidence la Sanguine fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à faire déclarer irrecevable la demande de la société Foncière Boudaa en fixation du loyer du bail renouvelé, alors :

« 1°/ qu'il est interdit aux juges de dénaturer les documents de la cause ; que l'assignation devant le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé délivrée par acte du 8 janvier 2015 a été signifiée par la société Foncière Boudaa à la société Hôtel de la Madeleine ; qu'en retenant que cette assignation a été faite à la société Hôtel Résidence la Sanguine dans le délai biennal, pour en déduire que les demandes de la société Foncière Boudaa ne sont pas prescrites, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte du 8 janvier 2015 et méconnu l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

2°/ que pour être interruptive de prescription, une demande en justice doit être dirigée contre celui qu'on veut empêcher de prescrire ; qu'en l'espèce, où il résulte de ses constatations que le mémoire préalable et l'assignation introductive d'instance ont été notifiés respectivement en date du 4 décembre 2014 et du 8 janvier 2015 à la SA Hôtel de la Madeleine, de sorte qu'aucun d'entre eux ne pouvait interrompre la prescription de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé à l'égard de la société Hôtel Résidence la Sanguine, la cour d'appel qui a cependant jugé le contraire pour rejeter sa fin de non-recevoir tirée de la prescription et juger recevables les demandes de fixation du loyer du bail renouvelé formées par la SCI Foncière Boudaa à son encontre, a violé l'article 2241 du code civil. »

Réponse de la Cour

13. La cour d'appel, qui n'était pas saisie d'un moyen tiré de l'application de l'article 2241 du code civil, a exactement retenu, sans dénaturation, que, par suite de la déclaration d'irrecevabilité de l'exception de nullité, les actes de la société Foncière Boudaa avaient été valablement délivrés à la société Hôtel Résidence la Sanguine et avaient produit leur effet interruptif de prescription.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Hôtel Résidence la Sanguine aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Hôtel Résidence la Sanguine ; la condamne à payer à la société Foncière Boudaa la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf septembre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Hôtel Résidence La Sanguine

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, déclaré la société Hôtel Résidence la Sanguine irrecevable en sa demande tendant à voir prononcer la nullité du mémoire préalable de la SCI Foncière Boudaa en date du 4 décembre 2014 et de l'assignation du 8 janvier 2015 ;

Aux motifs qu'en l'espèce, la cour observe que la Sa Hôtel de la Madeleine, après avoir fait l'objet d'une dissolution par anticipation à compter du 21 février 2013 à la suite de la réunion de toutes les actions entre une seule main en vertu de l'article 1844-5 du code civil, a été radiée du Registre du commerce et des sociétés le 4 avril 2013 « par suite de transmission universelle de patrimoine », en raison de la « réalisation de la transmission du patrimoine de l'associé unique ».

En conséquence, elle n'avait plus d'existence juridique lorsque lui a été notifié le mémoire en demande de fixation du prix du loyer du bail renouvelé le 4 décembre 2014 et lorsque lui a été signifiée l'assignation aux fins de voir fixer le loyer du bail renouvelé par acte d'huissier de justice du 8 janvier 2015. Elle n'avait donc plus la capacité d'ester en justice.

Dès lors, que le défaut de capacité d'ester en justice relève selon l'article 117 du code de procédure civile des irrégularités de fond, affectant la validité de l'acte, il s'agit d'une exception de procédure et non d'une fin de non-recevoir. (arrêt attaqué, p. 8, in fine).

(?)

La cour rappelle, ainsi qu'il vient d'être dit, que le Juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, en application de l'article 771 du code de procédure civile, seul compétent à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour statuer sur les exceptions de procédure et sur les incidents mettant fin à l'instance, et qu'il n'est saisi des demandes relevant de sa compétence exclusive que par des conclusions qui lui sont spécialement adressées.

Il s'ensuit que l'exception de nullité du mémoire initial et de l'assignation introductive présentée par la société Hôtel Résidence la Sanguine devant le tribunal dans des conclusions au fond soulevant outre ladite exception, des moyens d'irrecevabilité et des demandes au fond, est en conséquence irrecevable. Le jugement sera également confirmé sur ce point ;

ALORS D'UNE PART QUE la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif ; qu'en l'espèce, en retenant que l'exception de nullité du mémoire initial et de l'assignation introductive d'instance est irrecevable pour avoir été présentée dans des conclusions au fond et non dans des conclusions spécialement adressées au Juge de la mise en état, seul compétent pour statuer sur les exceptions de procédure, cependant que l'obligation de saisir le Juge de la mise en état par des conclusions qui lui sont spécialement adressées, distinctes des conclusions au sens de l'article 753 du code de procédure civile, résulte du décret n° 217-891 du 6 mai 2017, qui est entré en vigueur le 1er septembre 2017 et n'était donc pas applicable au cours de l'instance ayant donné lieu au jugement entrepris rendu le 2 mars 2017, la cour d'appel a violé l'article 3 du code civil, ensemble l'article 772-1 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE les exceptions de nullité fondées sur l'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure peuvent être proposées en tout état de cause ; qu'en l'espèce, où elle a constaté que le mémoire en demande de fixation du prix du loyer du bail renouvelé et l'assignation aux fins de voir fixer ce loyer ont été notifiés à une société dépourvue d'existence juridique, et que ce vice constituait une irrégularité de fond relevant de l'article 117 du code de procédure civile, ce dont il résultait qu'elle pouvait être proposée en tout état de cause tant devant le tribunal de grande instance que devant elle-même, la cour d'appel qui a cependant jugé irrecevable l'exception de nullité de ces actes présentée dans des conclusions devant le tribunal de grande instance, pour n'avoir pas été soulevée devant le Juge de la mise en état en première instance, a violé l'article 118 du code de procédure civile, par refus d'application, et l'article 771 du même code, par fausse application.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, rejeté la demande de la société Hôtel Résidence la Sanguine tendant à voir déclarer irrecevables les demandes de la SCI Foncière Boudaa relatives à titre principal à la fixation du loyer du bail renouvelé et au rappel de loyers et à titre subsidiaire, à une mesure d'expertise sur la valeur locative des locaux loués, d'avoir déclaré la SCI foncière Boudaa recevable en ces demandes, d'avoir constaté par l'effet du congé avec offre de renouvellement délivré le 6 juin 2012 par la SCI Foncière Boudaa, le principe du renouvellement du bail à effet du 1er janvier 1993, d'avoir dit que les règles du plafonnement ne s'appliquent pas au loyer du bail renouvelé, en application des dispositions de l'article R 145-10 du code de commerce et d'avoir, avant dire droit, ordonné une mesure d'expertise judiciaire ;

Aux motifs qu'en l'espèce, la cour observe que la Sa Hôtel de la Madeleine, après avoir fait l'objet d'une dissolution par anticipation à compter du 21 février 2013 à la suite de la réunion de toutes les actions entre une seule main en vertu de l'article 1844-5 du code civil, a été radiée du Registre du commerce et des sociétés le 4 avril 2013 « par suite de transmission universelle de patrimoine », en raison de la « réalisation de la transmission du patrimoine de l'associé unique ».

En conséquence, elle n'avait plus d'existence juridique lorsque lui a été notifié le mémoire en demande de fixation du prix du loyer du bail renouvelé le 4 décembre 2014 et lorsque lui a été signifiée l'assignation aux fins de voir fixer le loyer du bail renouvelé par acte d'huissier de justice du 8 janvier 2015. Elle n'avait donc plus la capacité d'ester en justice. (arrêt attaqué, p. 8, in fine).

(?)

Comme l'ont dit les premiers juges, la demande de la société Hôtel Résidence la Sanguine en nullité du mémoire et de l'assignation ayant été déclarée irrecevable, ces deux actes produisent en conséquence leurs effets. Il s'ensuit que la notification du mémoire préalable par lettre recommandée avec accusé de réception a interrompu la prescription de l'action de la SCI Foncière Boudaa en fixation du loyer du bail renouvelé, à compter de sa date d'expédition soit le 4 décembre 2014, date qui constitue le point de départ du nouveau délai de deux ans ouvert à la bailleresse pour délivrer son assignation introductive d'instance. La SCI Foncière Boudaa a assigné la société Hôtel Résidence la Sanguine devant le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé par acte du 8 janvier 2015, soit dans le délai biennal, de sorte que les demandes de la société Foncière Boudaa ne sont pas prescrites, la demande en justice même portée devant une juridiction incompétente étant interruptive du délai de prescription en application de l'article 2241 du code civil.

Il s'ensuit que la demande de la société Hôtel Résidence la Sanguine aux fins de déclarer irrecevables comme prescrites les demandes de la société Foncière Boudaa en fixation du loyer du bail renouvelé sera en conséquence rejetée ;

ALORS D'UNE PART QU'il est interdit aux juges de dénaturer les documents de la cause ; que l'assignation devant le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé délivrée par acte du 8 janvier 2015 a été signifiée par la société Foncière Boudaa à la société Hôtel de la Madeleine ; qu'en retenant que cette assignation a été faite à la société Hôtel Résidence la Sanguine dans le délai biennal, pour en déduire que les demandes de la société Foncière Boudaa ne sont pas prescrites, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte du 8 janvier 2015 et méconnu l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

ALORS D'AUTRE PART QUE pour être interruptive de prescription, une demande en justice doit être dirigée contre celui qu'on veut empêcher de prescrire ; qu'en l'espèce, où il résulte de ses constatations que le mémoire préalable et l'assignation introductive d'instance ont été notifiés respectivement en date du 4 décembre 2014 et du 8 janvier 2015 à la SA Hôtel de la Madeleine, de sorte qu'aucun d'entre eux ne pouvait interrompre la prescription de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé à l'égard de la société Hôtel Résidence la Sanguine, la cour d'appel qui a cependant jugé le contraire pour rejeter sa fin de non-recevoir tirée de la prescription et juger recevables les demandes de fixation du loyer du bail renouvelé formées par la SCI Foncière Boudaa à son encontre, a violé l'article 2241 du code civil.