

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 juin 2022

Cassation partielle

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 709 F-B

Pourvoi n° X 21-13.490

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, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 JUIN 2022

La société CFPL Sports, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° X 21-13.490 contre l'arrêt rendu le 29 octobre 2020 par la cour d'appel d'Orléans (chambre commerciale, économique et financière), dans le litige l'opposant à la société Selectinvest 1, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La société Selectinvest 1 a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation

annexé au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bohnert, conseiller référendaire, les observations de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société CFPL Sports, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Selectinvest 1, et l'avis de M. Aparisi, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Bohnert, conseiller référendaire rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième 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 (Orléans, 29 octobre 2020), la société Selectinvest 1 a, par acte du 8 novembre 2013, donné en location à la société CFPL Sports des locaux commerciaux.
2. En 2017, la société CFPL Sports a saisi un tribunal de grande instance pour contester devoir régler une quote-part des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble loué, réclamée par son bailleur.
3. La société Selectinvest 1 a sollicité reconventionnellement la résiliation judiciaire du bail.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi incident, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

5. La société CFPL Sports fait grief à l'arrêt, après avoir constaté que le chef du jugement entrepris ayant reconventionnellement « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59.236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », n'était pas expressément critiqué dans la déclaration d'appel de la société CFPL Sports, de dire que ce chef du jugement non critiqué ne dépend d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué et d'écarter en conséquence d'office, comme n'étant pas dévolus à la cour d'appel, tous les chefs de demandes dont elle n'est pas saisie relatifs au paiement des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble, alors « que selon l'article 562 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n°2017-891 du 6 mai 2017, l'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent ; qu'en l'espèce, pour dire que le chef du jugement non

critiqué dans la déclaration d'appel qui a « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59.236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », ne dépend d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué, la cour a énoncé que le chef non critiqué porte, non pas sur une demande que CFPL Sports avait elle-même formée et qui aurait été rejetée, mais sur une demande qui avait été reconventionnellement formée par Selectinvest 1 devant les premiers juges ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'il importait peu que le chef non critiqué ait porté sur la demande reconventionnelle en paiement de Selectinvest 1 et non sur une demande de CFPL Sports rejetée par les premiers juges, dès lors que la déclaration d'appel qui visait le chef du jugement déboutant CFPL Sports de sa demande sollicitant le rejet de la demande en paiement formée par Selectinvest 1 à son encontre, s'étend nécessairement au chef condamnant CFPL Sports à lui payer ces sommes qui en dépend puisqu'il en est la conséquence, la cour d'appel a violé l'article 562 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 562, alinéa 1er du code de procédure civile :

6. Selon ce texte, l'appel ne défère à la cour d'appel que la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent, lesquels s'entendent de tous ceux qui sont la conséquence des chefs de jugement expressément critiqués.

7. Pour dire que le chef du jugement condamnant la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la quote-part des travaux de réfection de la toiture et une régularisation de charges non critiqué ne dépendait d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué et écarter d'office, comme n'étant pas dévolus à la cour, tous les chefs de demandes dont la cour n'était pas saisie, relatifs au paiement des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble, l'arrêt retient que, depuis le décret n° 2017-891 du 6 mai 2017, les critiques ne peuvent plus être implicites, que l'appelante ne peut soutenir que le chef non critiqué dépendrait du chef du jugement qui l'a déboutée de toutes ses demandes et qu'elle a effectivement expressément critiqué.

8. En statuant ainsi, alors que l'appel, relatif au chef du jugement déboutant la société CFPL Sports de ses demandes tendant à ce qu'il soit jugé qu'elle n'était pas tenue au paiement des frais de réfection de la toiture réclamés par son bailleur, s'étendait à la disposition du jugement la condamnant à payer cette somme, qui en dépendait, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a constaté que le chef du jugement entrepris ayant reconventionnellement « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59.236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », n'était pas expressément critiqué dans la déclaration d'appel de la société CFPL Sports, dit que ce chef du jugement non critiqué ne dépend d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué et écarté en conséquence d'office, comme n'étant pas dévolus à la cour, tous les chefs de demandes dont le cour n'est pas saisie relatifs au paiement des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble, l'arrêt rendu le 29 octobre 2020, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;

Condamne la société Selectinvest 1 aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Selectinvest 1 et la condamne à payer à la société CFPL Sports la somme 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat, pour la société CFPL Sports

La société CFPL Sports fait grief à l'arrêt attaqué, après avoir constaté que le chef du jugement entrepris ayant reconventionnellement « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59.236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », n'est pas expressément critiqué dans la déclaration d'appel de la société CFPL Sports, d'avoir dit que ce chef du jugement non critiqué ne dépend d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué et d'avoir écarté en conséquence d'office, comme n'étant pas dévolus à la cour, tous les chefs de demandes dont le cour n'est pas saisie relatifs au paiement des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble ;

ALORS QUE, selon l'article 562 du Code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n°2017-891 du 6 mai 2017, l'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent ; qu'en l'espèce, pour dire que le chef du jugement non critiqué dans la déclaration d'appel qui a « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59.236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », ne dépend d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué, la cour a énoncé que le chef non critiqué porte, non pas sur une demande que CFPL Sports avait elle-même formée et qui aurait été rejetée, mais sur une demande qui avait été reconventionnellement formée par Selectinvest 1 devant les premiers juges ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'il importait peu que le chef non critiqué ait porté sur la demande reconventionnelle en paiement de Selectinvest 1 et non sur une demande de CFPL Sports rejetée par les premiers juges, dès lors que la déclaration d'appel qui visait le chef du jugement déboutant CFPL Sports de sa demande sollicitant le rejet de la demande en paiement formée par Selectinvest 1 à son encontre, s'étend nécessairement au chef condamnant CFPL Sports à lui payer ces sommes qui en dépend puisqu'il en est la conséquence, la cour d'appel a violé l'article 562 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour la société Selectinvest 1

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'AVOIR rejeté la demande de résiliation judiciaire du bail, et par voie de conséquence, la demande d'expulsion de la société CFPL Sports et de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE par application de l'article 1184 du code civil qui, pris dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, énonce que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement, le juge peut prononcer la résiliation d'un contrat de bail lorsqu'une partie manque gravement à ses obligations ; au cas particulier, la société CFPL Sports a pris l'initiative de saisir le juge pour

entendre juger que le coût des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux qu'elle a pris à bail à la société Selectinvest 1 ne pouvait être mis à sa charge par la bailleuse. dans ces circonstances, le fait, pour la société CFPL Sports, de ne pas avoir réglé le coût de ces travaux avant que le juge se soit prononcé sur le différend qui l'opposait précisément à sa bailleuse sur ce chef, alors qu'il n'est pas allégué que l'appelante aurait failli à une quelconque autre obligation née du bail, ni que l'argumentation qu'elle développait au sujet de la charge de ces travaux était dépourvu de sérieux et purement dilatoire, ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ; le jugement entrepris sera donc infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de la société CFPL Sports et condamné cette dernière au paiement d'indemnités d'occupation ;

1) ALORS QUE les juges d'appel doivent se placer à la date de leur arrêt pour apprécier l'existence et la gravité des manquements invoqués susceptibles de justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de résiliation judiciaire du bail, que la société CFPL Sports, preneur, avait pris l'initiative de saisir juge pour contester la mise à sa charge des travaux litigieux et que dans ces conditions le fait de ne pas les avoir réglés avant que le juge ne se soit pas prononcé sur le différend, ne constituait pas un manquement suffisamment grave susceptible de justifier la résiliation, la cour d'appel, qui n'a pas apprécié la gravité des manquements du preneur à ses obligations au jour où elle statuait, a violé l'article 1741 du code civil ;

2) ALORS QUE les juges d'appel doivent se placer à la date de leur arrêt pour apprécier l'existence et la gravité des manquements invoqués susceptibles de justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail ; qu'en se bornant à retenir, pour rejeter la demande de résiliation judiciaire du bail, que société CFPL Sports, preneur, avait pris l'initiative de saisir juge pour contester la mise à sa charge des travaux litigieux et que, dans ces conditions, le fait de ne pas les avoir réglés avant que le juge ne se soit pas prononcé sur le différend, ne constituait pas un manquement suffisamment grave, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions de la société Selectinvest 1, p.12), si le fait, qu'en dépit du jugement rendu, jugement condamnant le preneur à régler le coût des travaux, la société CFPL Sports n'avait réglé aucune somme ni formé aucune proposition de règlement de sa dette, ne constituait pas un manquement d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1741 du code civil.