

8 février 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-20.535

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300100

Titres et sommaires

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Bail emphytéotique - Manquements du preneur - Empiètement - Action en responsabilité contractuelle - Délai - Point de départ

L'action en responsabilité contractuelle du bailleur invoquant un empiètement commis par le preneur est soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, courant à compter de la date de la connaissance de l'empiètement et non de celle de la cessation de celui-ci

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 février 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 100 FS-B

Pourvoi n° E 21-20.535

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 8 FÉVRIER 2023

La société des Camoins, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° E 21-20.535 contre l'arrêt rendu le 3 juin 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant à la société Provençale d'investissements, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller doyen, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société des Camoins, de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de la société Provençale d'investissements, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 4 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Maunand, conseiller doyen rapporteur, Mme Farrenq-Nési, MM. Delbano, Boyer, Mme Abgrall, M. Bosse-Platière, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, Rat, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 juin 2021), le 25 septembre 1963, la société civile immobilière des Camoins (la SCI) a consenti à la société Clinique [4], devenue la société Provençale d'investissements, un bail emphytéotique d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans portant sur un terrain lui appartenant, afin d'y construire une clinique de rhumatologie alimentée en eau thermale depuis la source située sur une parcelle voisine, appartenant également à la SCI.
2. Le 6 novembre 1978, les parties ont modifié leurs relations contractuelles en concluant un protocole, un avenant au bail et un contrat de concession d'eau.
3. La Caisse régionale d'assurance maladie du Sud-Est ayant, en 1992, retiré à la clinique son forfait « Boues et eaux

thermales », la société Provençale d'investissements a cessé son activité de soins thermaux, à laquelle elle a substitué une activité de rééducation fonctionnelle.

4. Invoquant les manquements du preneur à ses obligations contractuelles, la SCI l'a assigné en résiliation du bail, du contrat de concession d'eau et du protocole, en expulsion et en paiement de redevances et de dommages-intérêts.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen et le troisième moyen, pris en sa seconde branche, ci-après annexés

Motivation

5. 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 le premier moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, et sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche, qui est irrecevable.

Moyens

Sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à l'octroi de dommages-intérêts à raison d'un empiètement imputable à la société Provençale d'investissements, alors « que le dommage né d'un empiètement est continu ; que si même l'action visant à la réparation des dommages causés par un empiètement peut être regardée comme personnelle, elle doit être recevable, au moins dans la limite des cinq années qui précèdent la demande, dès lors que l'empiètement se poursuit et que l'action réelle n'est pas prescrite ; que tel était le cas en l'espèce ; qu'en déclarant la demande dans sa totalité irrecevable, par l'effet de la prescription, les juges du fond ont violé l'article 2224 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. Ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'empiètement dénoncé par la SCI était invoqué au titre d'un manquement contractuel du preneur à ses obligations issues du bail emphytéotique conclu le 25 septembre 1963 et modifié par avenant du 6 novembre 1978, la cour d'appel a exactement retenu que cette action en responsabilité contractuelle était soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, courant à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, soit à la date de la connaissance de l'empiètement et non à celle de la cessation de celui-ci.

8. Ayant constaté que la SCI connaissait l'existence de l'empiétement au moins depuis le 22 avril 2008, date à laquelle elle avait assigné en référé la société Provençale d'investissements, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que l'action exercée le 3 septembre 2018 était prescrite.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

10. La SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable puis de rejeter sa demande tendant au paiement des redevances, alors « que l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ; qu'en subordonnant la recevabilité de la demande, visant le paiement d'une redevance, à l'existence d'un droit de propriété sur la parcelle supportant la source de l'eau dont la fourniture était prévue, les juges du fond, qui ont fait dépendre la recevabilité des demandes de questions de fond, ont violé l'article 31 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 31 du code de procédure civile :

11. Aux termes de ce texte, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

12. Pour déclarer la SCI irrecevable à agir, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que, n'étant plus propriétaire de la source thermale, elle est dépourvue d'intérêt à demander le paiement de la redevance de substitution.

13. En statuant ainsi, alors que l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action et que l'exécution, par la SCI, de son obligation de fourniture d'eau ne constituait pas une condition de recevabilité de son action mais de son succès, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du deuxième moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le chef de dispositif du jugement ayant déclaré irrecevable la demande de la société civile immobilière des Camoins tendant au paiement de la redevance prévue au contrat de concession d'eau sulfureuse en l'état de la vente de la parcelle sur laquelle se trouve la source d'eau thermale et déboute la société de cette demande, l'arrêt rendu le 3 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour

d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Provençale d'investissements aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 février deux mille vingt-trois.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société des Camoins

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SCI DES CAMOINS, encourt la censure ;

EN CE QU'IL a, rejetant la demande de la SCI DES CAMOINS, prononcé la résiliation du contrat de concession d'eau, conclu le 6 novembre 1978, à compter du 1er novembre 2001 et non à compter du 14 janvier 2020 ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, la résolution judiciaire ne peut être prononcée qu'en cas de manquement d'une partie à ses engagements ; qu'au cas d'espèce, l'absence de fourniture d'eau ne pouvait fonder la résiliation du contrat de concession d'eau dès lors que ce contrat prévoyait formellement les conséquences d'une absence de fourniture d'eau en stipulant qu'en pareille hypothèse, la concession se poursuivrait, sauf à ce que la redevance soit calculée sur d'autres bases ; qu'en retenant l'absence de fourniture d'eau comme manquement aux obligations contractuelles de la SCI DES CAMOINS, les juges du fond ont violé l'article 1184 ancien du Code civil, devenu l'article 1227 du même code ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et de toute façon, pour résilier la convention de concession d'eau à la date du 1er novembre 2001, les juges du fond ont opposé que la SCI DES CAMOINS avait cédé la propriété de la parcelle cadastrée section B, n° [Cadastré 1], sur laquelle était située la source dont une branche desservait les parcelles données à bail à la Société PROVENCALE D'INVESTISSEMENTS ; que ce motif était impropre à justifier la résiliation aux torts de la SCI DES CAMOINS, laquelle supposait que celle-ci ait manqué à ses obligations contractuelles, dès lors que la SCI DES CAMOINS pouvait être en mesure de fournir de l'eau quand bien même elle aurait perdu la propriété de la parcelle sur laquelle était située la source ; que fondé sur un motif inopérant, l'arrêt doit être censuré pour violation de l'article 1184 ancien du Code civil, devenu les articles 1227 et 1228 du même code ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, et en toute hypothèse, seul un manquement suffisamment grave peut justifier une résiliation judiciaire ; qu'en l'espèce, il est constaté par l'arrêt qu'à partir de 1993, la Société PROVENCALE D'INVESTISSEMENTS, suite au retrait de son forfait « boues et eaux thermales », a transformé la clinique en clinique de rééducation fonctionnelle, qu'elle a cessé d'utiliser l'eau de la source, s'est abstenue par la suite d'en solliciter la fourniture, qu'elle a cédé le fonds de commerce et qu'elle ne disposait, au reste, pas des autorisations administratives

pour utiliser l'eau ; qu'en se fondant sur l'absence de fourniture d'eau pour prononcer la résiliation du contrat quand il résultait de leurs constatations qu'eu égard aux circonstances de la cause, l'absence de fourniture d'eau ne pouvait être qualifié de manquement de nature à justifier une résiliation judiciaire, les juges du fond ont violé l'article 1184 ancien du Code civil, devenu les articles 1227 et 1228 du même code.

ET ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, un manquement ne peut être invoqué à l'effet de justifier la résiliation judiciaire qu'en l'absence de renonciation du créancier à l'obligation en cause ; qu'en l'espèce, il est constaté par l'arrêt qu'à partir de 1993, la Société PROVENCALE D'INVESTISSEMENTS, suite au retrait de son forfait « boues et eaux thermales », a transformé la clinique en clinique de rééducation fonctionnelle, qu'elle a cessé d'utiliser l'eau de la source, s'est abstenue par la suite d'en solliciter la fourniture, avant de céder le fonds de commerce et qu'elle ne disposait au reste pas des autorisations administratives pour utiliser l'eau ; qu'en se fondant sur l'absence de fourniture d'eau pour prononcer la résiliation du contrat, quand il résultait de leurs constatations que la Société PROVENCALE D'INVESTISSEMENTS avait renoncé à la fourniture d'eau, les juges du fond ont violé l'article 1184 ancien du Code civil, devenu les articles 1227 et 1228 du même code.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SCI DES CAMOINS, encourt la censure ;

EN CE QU'il a déclaré irrecevables puis rejeté comme malfondées les demandes de la SCI DES CAMOINS tendant au paiement des redevances prévues dans le cadre du contrat de concession et du protocole d'accord, ensemble déclaré caduc le protocole d'accord du 6 novembre 1978 ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, sauf si l'action est attitrée, la recevabilité d'une action suppose simplement un intérêt à agir ; qu'en subordonnant la recevabilité de la demande, visant le paiement d'une redevance, à l'existence d'un droit de propriété sur la parcelle supportant la source de l'eau dont la fourniture était prévue, les juges du fond ont violé l'article 31 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ; qu'en subordonnant la recevabilité de la demande, visant le paiement d'une redevance, à l'existence d'un droit de propriété sur la parcelle supportant la source de l'eau dont la fourniture était prévue, les juges du fond, qui ont fait dépendre la recevabilité des demandes de questions de fond, ont violé l'article 31 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, dès lors que les juges du fond ont constaté que les redevances étaient contractuellement dues y compris en l'absence d'utilisation de l'eau thermale par le preneur et qu'au cas d'espèce, le preneur n'utilisait plus l'eau depuis 1993 et n'avait jamais manifesté sa volonté de l'utiliser, par hypothèse, la demande, qui ne supposait pas la propriété de la parcelle, ne pouvait être déclarée irrecevable au motif que la propriété de la parcelle avait été cédée ; que sous cet angle également, l'article 31 du Code de procédure civile a été violé ;

ALORS QUE, QUATRIEMEMENT, ayant déclaré la demande irrecevable, les juges du fond ne pouvaient, sans commettre un excès de pouvoir, la déclarer mal-fondée ; que dès lors, l'arrêt a été rendu en violation de l'article 122 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, CINQUIEMEMENT, et en toute hypothèse, l'arrêt ne pouvait opposer, sur le fond, l'absence de propriété de la parcelle, dès lors qu'il constatait que les redevances étaient contractuellement dues y compris en l'absence d'utilisation de l'eau thermale par le preneur et qu'au cas d'espèce, le preneur n'utilisait plus l'eau depuis 1993 et n'avait jamais manifesté sa volonté de l'utiliser ; qu'à cet égard, l'arrêt attaqué a été rendu en violation de l'article 1134 ancien du Code civil ;

ALORS QUE, SIXIEMEMENT, dès lors que les juges du fond se sont fondés sur la résiliation du contrat de concession à la date du 1er novembre 2001 pour écarter la demande de paiement des redevances, la cassation à intervenir du chef de l'arrêt relatif à la résiliation du contrat de concession d'eau ne peut manquer d'entraîner par voie de conséquence l'anéantissement des chefs de l'arrêt relatifs aux redevances ;

ET ALORS QUE, SEPTIEMEMENT, et toujours sur le fond, les juges du fond se sont fondés sur la caducité du protocole du 6 novembre 1978, laquelle a été déduite de la résiliation du contrat de concession d'eau ; que de ce point de vue encore, la cassation à intervenir du chef de l'arrêt relatif à la résiliation du contrat de concession d'eau ne peut manquer d'entraîner par voie de conséquence l'anéantissement des chefs de l'arrêt relatifs aux redevances.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SCI DES CAMOINS, encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la SCI DES CAMOINS tendant à l'octroi de dommages et intérêts à raison d'un empiètement imputable à la Société PROVENCALE D'INVESTISSEMENTS ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, le dommage né d'un empiètement est continu ; que si même l'action visant à la réparation des dommages causés par un empiètement peut être regardée comme personnelle, elle doit être recevable, au moins dans la limite des cinq années qui précèdent la demande, dès lors que l'empiètement se poursuit et que l'action réelle n'est pas prescrite ; que tel était le cas en l'espèce ; qu'en déclarant la demande dans sa totalité irrecevable, par l'effet de la prescription, les juges du fond ont violé l'article 2224 du Code civil ;

ET ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, et en toute hypothèse, qu'en s'abstenant de prendre en considération, au titre de l'interruption et de la suspension de la prescription, l'action en référé visant, avant tout procès, à voir constater l'empiètement, l'ordonnance du 27 juin 2008 par laquelle le juge des référés du Tribunal de grande instance de MARSEILLE a nommé un expert et la circonstance que, celui-ci n'ayant pas remis son rapport, la SCI DES CAMOINS a formé une nouvelle demande d'expertise, qu'un nouvel expert a été nommé par ordonnance du 30 mars 2018 et qu'il a remis son rapport le 26 novembre 2019, les juges du fond ont violé les articles 2227 et 2239 du Code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix en provence 4a
3 juin 2021 (n°20/01746)

Textes appliqués

Article 31 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 08-02-2023
- Cour d'appel d'Aix en Provence 4A 03-06-2021