

Cour de cassation

N° de pourvoi : 23-10437

Non publié au bulletin

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SAS Buk Lament-Robillot

Audience publique du jeudi 11 juillet 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Chambre civile 3,

La société Peanuts, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 23-10.437 contre l'arrêt rendu le 6 octobre 2022 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [F] [P] [U],

2°/ à M. [D] [J] [U],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de la société Peanuts, après débats en l'audience publique du 11 juin 2024 où étaient présents Mme Teiller,

président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseiller doyen faisant fonction de doyen, et Mme Maréville, 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 (Nouméa, 6 octobre 2022), le 26 mars 2002, M. [Y] [G] [U] et Mme [W] [K] [V], aux droits desquels viennent Mme [F] [P] [U] et M. [D] [J] [U] (les bailleurs), ont donné en location à la société Peanuts (la locataire) un local commercial formant le lot n° 8 d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

2. Le 23 juin 2011, les bailleurs ont donné en location à la société Ulysse Fried Chicken, aux droits de laquelle vient également la locataire, un local commercial formant le lot n° 7 du même immeuble.

3. Le 27 mai 2016, les bailleurs ont délivré à la locataire deux commandements, visant les clauses résolutoires insérées dans chacun des baux, d'une part, de condamner les ouvertures pratiquées dans le mur séparatif et de mettre un terme à la réunion irrégulière des deux locaux, d'autre part, de payer des loyers arriérés.

4. Le 10 avril 2019, les bailleurs ont assigné la locataire en constatation de l'acquisition des clauses résolutoires et en condamnation au paiement tant d'arriérés locatifs que, à compter de juillet 2016, d'indemnités d'occupation des locaux.

5. La locataire a demandé à titre reconventionnel la condamnation des bailleurs à lui rembourser le coût de travaux qu'elle avait réalisés dans les locaux et à effectuer des travaux de remise en état des locaux loués.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens

6. 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 ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

7. La locataire fait grief à l'arrêt de dire irrecevable sa demande de réalisation de travaux de remise en état, alors « que les demandes reconventionnelles sont recevables en appel dès lors qu'elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; qu'en se bornant à énoncer, pour déclarer irrecevable en application de l'article 564 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie la demande de la société Peanuts tendant à voir les consorts [U] condamnés à effectuer des travaux dans les locaux donnés à bail, qu'elle ne tendait pas à opposer la compensation, à faire écarter les prétentions adverses ou à faire juger la révélation d'un fait, sans rechercher si cette demande, qui revêtait le caractère reconventionnel comme émanant de la défenderesse en première instance, ne se rattachait pas aux prétentions originaires par un lien suffisant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 70 et 567 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 70 et 567 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

8. Selon le premier de ces textes, les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

9. Aux termes du second, les demandes reconventionnelles sont également recevables en appel.

10. Il en résulte que l'article 564 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie est étranger aux conditions de recevabilité de la demande reconventionnelle présentée pour la première fois en cause d'appel qui, conformément à l'article 70 du même code, s'apprécie au regard du lien que la demande reconventionnelle présente avec les prétentions originaires.

11. Pour déclarer irrecevable la demande de la locataire en exécution de travaux de réfection des locaux loués, l'arrêt retient qu'elle ne tend pas à opposer compensation, à faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait, en application de l'article 564 du code de procédure civile.

12. En se déterminant ainsi, sans rechercher si la prétention de la locataire ne constituait pas une demande reconventionnelle se rattachant aux prétentions originaires par un lien suffisant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquences de la cassation

13. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

14. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

15. Les deux baux liant Mme [F] [P] [U] et M. [D] [J] [U] à la locataire étant définitivement résiliés à compter du 27 juin 2016, en conséquence du rejet des premier et deuxième moyens du pourvoi, la demande de cette société, occupante sans droit ni titre des locaux, en réalisation de travaux dans les locaux loués, ne peut qu'être rejetée.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit irrecevable la demande de la société Peanuts en condamnation de Mme [F] [P] [U] et M. [D] [J] [U] à réaliser ou faire réaliser les travaux nécessaires à la remise en état des locaux loués, l'arrêt rendu le 6 octobre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de la société Peanuts en condamnation de Mme [F] [P] [U] et de M. [D] [J] [U] à exécuter des travaux ;

Condamne la société Peanuts aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande.

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 ;