

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 février 2015

N° de pourvoi: 14-10510

ECLI:FR:CCASS:2015:C300220

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu , selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 septembre 2013), que la société Saint-Germain 65 a donné en location à M. X... et à la société EBF, aux droits de laquelle se trouve la société EBR, des locaux commerciaux ; que M. X..., M. Y... et M. Z... se sont portés cautions solidaires des causes du bail ; que par jugement du 19 février 2009, la société EBR a fait l'objet d'une liquidation judiciaire ; que le liquidateur a notifié à la bailleresse la résiliation du bail; que la société Saint-Germain 65 a assigné MM. X..., Y... et Z... en paiement de loyers, résiliation judiciaire et en expulsion ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour dire que le bail était résilié à l'égard de M. X..., copreneur, l'arrêt retient que par courrier du 26 mars 2009, le commissaire preneur, agissant sur instructions du mandataire liquidateur de la société EBR, a remis les clés des locaux à la société Saint-Germain 65 qui les a acceptées sans réserve et que la restitution des clés a mis fin au bail à l'égard de tous les preneurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que sauf stipulation conventionnelle, la remise des clés à la bailleresse par le commissaire preneur, agissant sur instruction du liquidateur de la société EBR, manifestant la seule volonté de ce dernier de résilier le bail ne peut suffire à mettre

fin au contrat à l'égard des autres copreneurs, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 septembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne MM. X..., Y... et Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne MM. X..., Y... et Z... à payer la somme de 3 000 euros à la société Saint-Germain 65 ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit février deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Saint-Germain 65

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le bail a été résilié à l'égard de Monsieur X... le 26 mars 2009 par l'acceptation sans réserve de la remise des clefs par la société Saint-Germain 65, d'avoir rejeté la demande en paiement des loyers et indemnités d'occupation postérieurs au 26 mars 2009, d'avoir rejeté la demande de remise en état des lieux, ainsi que les demandes de majoration forfaitaire contractuelle, d'intérêts conventionnels et de conservation du dépôt de garantie prévus en cas de rupture fautive et prématurée du bail, d'avoir limité l'indemnisation au titre de la rupture anticipée du bail et d'avoir fixé l'indemnisation pour rupture anticipée du bail à la fin de l'échéance triennale du 6 mai 2009;

AUX MOTIFS QUE la société saint Germain 65 demande que le bail soit résilié aux torts de M. X... au motif qu'après la notification, par le liquidateur, de sa décision de ne pas poursuivre le bail, M X... est demeuré dans les liens de la convention locative à laquelle il

convient de mettre un terme, compte tenu de la dette locative existant au 20 novembre 2009 ; que même si le mandataire de la société EBR a remis les clés le 26 mars 2009, le contrat n'était pas rompu avec M X... ; qu'au surplus M X... avait conservé un trousseau pour procéder à la remise en état des locaux; que M X... doit donc être tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au 20 novembre 2009 ; que M X... fait valoir que les lieux n'ont jamais été occupés par lui personnellement et que l'indemnité d'occupation demandée est sans fondement, la société saint Germain 65 étant au surplus responsable de la remise tardive des clés, celles-ci étant en possession du commissaire- preneur et la société saint Germain 65 n'ayant procédé à aucune démarche pour les récupérer avant le 26 mars 2009 ; que si la décision du mandataire liquidateur de la société EBR du 23 mars 2009 de ne pas poursuivre le bail laissait celui-ci se poursuivre entre la société saint Germain 65 et M X... en son nom personnel, il s'avère que, par courrier du 26 mars 2009, le commissaire-preneur, agissant sur instructions du mandataire liquidateur de la société EBR, a remis les clés des locaux à la société saint Germain 65 qui les a acceptées sans réserve; que la restitution des clés a mis fin au bail à l'égard de tous les preneurs, la société saint Germain 65 n'établissant pas, en dehors de ses allégations, que des clés auraient été conservées par M. X... ou encore que celui-ci aurait personnellement occupé les lieux postérieurement à cette date; que c'est donc exactement que le premier juge a rejeté les demandes concernant des paiements postérieurs au 26 mars 2009, la résiliation du bail devant néanmoins être constatée à l'égard de M. X... à cette date ; que la société saint Germain 65 critique le premier juge qui a considéré que les consommations d'eau n'étaient pas justifiées et qui a limité les majorations forfaitaires; que la société saint Germain 65 ne produit aucun élément supplémentaire pour justifier des charges d'eau; que c'est par des motifs pertinents que le premier juge a conclu que les clauses relatives aux intérêts de retard contractuels, à la majoration forfaitaire contractuelle et au dépôt de garantie valant premiers dommages et intérêts, constituaient des clauses pénales qu'il a examinées dans leur ensemble ; qu'il en a ainsi exactement apprécié le caractère excessif au regard du préjudice réellement subi par le bailleur et en a, par conséquent, limité le montant, en fixant la réduction de la majoration forfaitaire à 10 % et en faisant partir les intérêts au taux légal sur les sommes dues à compter de l'assignation; que la société saint Germain 65 n'apporte aucun élément de nature à remettre en cause cette appréciation; que la société saint Germain 65 demande la remise en état des lieux; qu'elle ne produit toutefois aucun constat de sortie des lieux, de simples photographies et un devis établi un mois après le départ des lieux ne pouvant y suppléer; que sa demande à ce titre doit donc être rejetée; que la société saint Germain 65 demande une indemnisation pour rupture anticipée du bail correspondant à l'intégralité des loyers et charges jusqu'à l'échéance contractuelle de la convention locative, soit la période du 21 novembre 2009 au 6 mai 2012 ; que cependant le bail ayant pris fin par la remise des clés, le montant des dommages intérêts résultant de la rupture anticipée du bail par M X... sera fixé au montant des loyers allant jusqu'à la fin de l'échéance triennale du 6 mai 2009; que le montant dû à ce titre par M. X... et les cautions s'élève à la somme de 1 101,98 € taxes et charges comprises ; que les intérêts au taux légal courront à compter de ce jour et avec capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du code civil;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE sur la résiliation judiciaire du bail : en application des dispositions des articles 1134,1147 et 1184 du Code civil, le juge peut prononcer la résiliation du contrat liant les parties dès lors que les manquements de l'une ou de l'autre sont suffisamment graves et caractérisés pour justifier la rupture des relations contractuelles ; que la résiliation judiciaire prend effet à la date de la décision la prononçant et n'a d'effet que pour l'avenir s'agissant d'un contrat à exécution successive ; qu'il est constant que : - la société preneuse a fait l'objet d'une procédure de liquidation

par jugement du Tribunal de commerce de Bobigny du 19 février 2009, - par lettre du 23 mars 2009 le mandataire liquidateur a averti la bailleuse de son intention de mettre fin au bail ; que la résiliation a pris effet au jour de cette demande (article L622-14-1° du Code de commerce) ; qu'il n'est pas contesté par la bailleuse que les clefs du local ont été restituées, mais elle ne précise pas à quelle date tout en semblant indiquer dans ses conclusions qu'elle n'aurait effectivement reçu les clefs que le 20 novembre 2009 ; que or, en l'espèce, la remise des clefs au bailleur est attestée par le courrier recommandé avec demande d'avis de réception du commissaire-priseur du 26 mars 2009, conformément à ce qu'indiquait la scp Moyrand Bally le 23 mars ; que l'allégation de la bailleuse selon laquelle elle n'aurait pas obtenu restitution des clefs à cette date n'est soutenue par aucun élément, et la date du 26 mars 2009 sera par conséquent retenue à défaut d'autres pièces probantes ; que la sci Saint Germain 65 n'est par conséquent fondée à réclamer le paiement de l'indemnité d'occupation que pour la période du 23 au 26 mars 2009, à l'encontre tant du preneur Monsieur X... que des cautions solidaires Monsieur Yves Y... et Monsieur Daniel Z... ; que les demandes de la sci Saint Germain 65 tendant au paiement de loyers postérieurs infondées seront pour la même raison rejetées ; la demande tendant au prononcé de la résiliation judiciaire du bail avec toutes mesures accessoires, devenue sans objet, n'a pas lieu d'être accueillie ; que Sur l'indemnité mensuelle d'occupation : compte tenu de la période concernée il y a lieu, afin de préserver les intérêts du bailleur, de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation due en l'espèce les locataires qui se sont maintenus indûment dans les lieux à la somme de 30 euros, et de condamner le locataire Monsieur Embarek X..., solidairement avec les cautions, à son paiement ; que Sur l'arriéré locatif la société bailleuse réclame au titre des loyers et charges impayés la somme de 21.850,03 euros pour la période allant jusqu'au 20 novembre 2009, sans justifier : - ni de la consommation d'eau dont elle réclame le paiement au titre des charges en sus de la provision prévue au bail, et dont le montant sera exclu du décompte des sommes dues, - ni des "frais correspondance" qu'elle impute dans les décomptes et qui seront également écartés. Seront également écartés les loyers postérieurs au 23 mars 2009, date de résiliation du bail, ainsi que les majorations forfaitaires qui seront examinées plus loin. Ainsi en l'espèce restent dues :

Du 3ème trimestre 2006 au 6 mai 2007 (nouvel indice 4ème trim 2005)

- Loyer annuel 7.000 x 1332 7.955,63 1172 - provision charges 10% 795,56 - TVA 19,6% 1.715,23 Sous Total 66,42 Du 7 mai 2007 au 6 mai 2008 (nouvel indice 4ème trim 2006)

- Loyer annuel 7.000 x 1406 8.397,61 1172 - provision charges 10% 839,76 - TVA 19,6% 1.810,52 - taxe foncière 2006 (prorata) 221,20 Sous Total 69,09 Du 7 mai 2008 au 23 mars 2009 (nouvel indice 4ème trim 2007)

- Loyer annuel 7.000 x 1474 = 8.803,75 soit 2.200,93/trimestre 1172 soit pour 82 jours dûs sur le premier trimestre 2.200,93 x 82 2.005,29 90 - provision charges 10% 200,52 - TVA 19,6% 432,34 - taxe foncière 2008 (prorata) 232,40 - complément de dépôt de garantie 495,51 Sous Total 3.366,06 Total général sur la période 25.101,57 dont à déduire les règlements effectués - 21.970,40 Reste dû sur la période (toutes charges comprises) 3.131,17 ; que sur les intérêts de retard et la majoration forfaitaire contractuels et le dépôt de garantie, les articles 8 in fine et 11 du contrat de bail prévoient que « le dépôt de garantie sera acquis de plein droit au bailleur en cas d'infraction régulièrement constatée » de sorte que cette clause doit recevoir application ; que l'article 7 du bail prévoit que le non-paiement à échéance du loyer, ou de toute autre somme permet au bailleur de percevoir, une majoration forfaitaire de 10 % du loyer échu et impayé, avant mise en

demeure et envoi d'une lettre RAR et que tout loyer non payé à échéance produira intérêt au taux de 15 % l'an, à compter de la date d'exigibilité ; que les dispositions de l'article 28 prévoient en outre l'application en cas de "rupture prématurée du bail (...) d'une indemnité équivalente et à hauteur des loyers et charges restant à courir jusqu'au terme de la triennale en cours" ; que ces dispositions qui emportent octroi de dommages et intérêts contractuels au profit du bailleur s'analysent ensemble en une clause pénale, dont le montant est susceptible d'être révisé par le juge en application des dispositions de l'article 1152 du code civil. Ces pénalités doivent être considérées ensemble, pour apprécier leur caractère excessif ou non ; qu'en l'espèce, ces valeurs sont bien supérieures à celle de l'inflation et sont sans commune mesure avec le préjudice réellement subi par le bailleur, du fait du non-paiement du loyer ; qu'il convient de réduire à 10% du loyer la majoration forfaitaire, soit la somme de 313,12 euros, et d'assortir les sommes dues d'un intérêt au taux légal à compter de l'assignation (10 avril 2009). Les intérêts dûs depuis plus d'un an à compter de l'assignation, dans laquelle la demande relative à la capitalisation des intérêts a été formulée, seront capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil ;

1°) ALORS QUE, sauf stipulation conventionnelle expresse, la seule volonté d'un locataire de résilier le bail ne peut suffire à mettre fin au contrat à l'égard des autres copreneurs ; que la résiliation du contrat par le liquidateur de la société EBR ne pouvait donc suffire à mettre fin au contrat de bail à l'égard de Monsieur X..., l'autre copreneur du bail; qu'en décidant le contraire la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE la résiliation amiable du bail résulte d'une concertation entre bailleur et preneur dont résulte la volonté non équivoque de part et d'autre de mettre fin au bail dans les mêmes conditions ; qu'en affirmant que le bail a été résilié à l'égard de Monsieur X... par l'acceptation sans réserve par la bailleuse de la remise des clefs effectuée par le mandataire du liquidateur de la société EBR, la Cour d'appel qui n'a caractérisé ni la volonté non équivoque du preneur concerné, Monsieur X..., de mettre fin au contrat de bail le liant à la bailleuse, ni celle de cette dernière d'accepter cette résiliation, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'indemnité d'occupation à compter du 1er avril 2009 ;

AUX MOTIFS précédemment cités ;

1°) ALORS QUE, ne libère pas les lieux de toute occupation le preneur qui y laisse du mobilier faisant obstacle à la totale récupération des lieux par le bailleur ; que la société St Germain 65 faisait valoir que les lieux n'avaient été libérés que le 20 novembre 2009, date à laquelle ils avaient été débarrassés des biens qui les encombraient, et demandait en conséquence le paiement d'une indemnité, contractuellement prévue, d'occupation du 1er avril au 20 novembre 2009 ; qu'en rejetant cette demande, sans rechercher si les lieux étaient toujours encombrés après le 26 mars 2009, la Cour d'appel a privé sa décision de

base légale au regard de l'article 1134 et l'article 1731 du Code civil ;

2°) ALORS QU'un fait juridique se prouve par tout moyen ; que l'encombrement des lieux constituant un fait, il se prouve par tout moyen ; que la Cour d'appel en retenant qu'un constat de l'état des lieux n'était pas fourni, des photos et un devis ne pouvant y suppléer, a restreint les modes de preuve applicables et violé l'article 9 du Code de procédure civile, ensemble les articles 1315 et 1731 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de remise en état des lieux ;

AUX MOTIFS QUE la société saint Germain 65 demande la remise en état des lieux; qu'elle ne produit toutefois aucun constat de sortie des lieux, de simples photographies et un devis établi un mois après le départ des lieux ne pouvant y suppléer; que sa demande à ce titre doit donc être rejetée;

ALORS QUE l'état des lieux est un état de choses matériel dont la preuve se fait par tout moyen sans que soit imposé comme mode de preuve l'établissement d'un constat de l'état des lieux à la sortie ou à l'entrée du locataire ; qu'en rejetant la demande de remboursement des frais de remise en état des lieux présentée par la société Saint-Germain 65 au motif qu'un constat d'état des lieux n'était pas fourni, des photos et un devis ne pouvant y suppléer, la Cour d'appel a violé les articles 1315 et 1731 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 18 septembre 2013