

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-21973

ECLI:FR:CCASS:2013:C301235

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 7 mai 2012), que la SCI Hydrangea (la SCI) a donné à bail à ses deux associées, Mmes X... et Y..., des locaux à usage professionnel ; que par acte du 28 décembre 2006, Mme X... a donné congé à effet au 31 juin 2007 ; que la SCI a délivré le 13 mai 2008 à Mme Y..., restée dans les lieux, un commandement de payer l'entier loyer échu postérieurement au congé ; que Mme Y... l'a assignée en nullité du commandement ; que la SCI a sollicité à titre reconventionnel la condamnation de Mme Y... à payer les entiers termes de loyers dûs depuis le 1er juillet 2007 ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que dès lors que le bail ne prévoit pas de possibilité de résiliation partielle par l'un des copreneurs, celui qui donne congé en cours de bail reste tenu du paiement de sa part de loyer nonobstant l'absence de clause de solidarité ; qu'en énonçant que, la solidarité entre les locataires n'étant pas prévue, chacune de celles-ci pouvait valablement donner congé à charge pour l'autre de payer l'intégralité du loyer, la cour d'appel a ajouté aux termes clairs et précis du bail du 1er décembre 2003 ; que, ce faisant,

elle a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que Mme Y... soulignait que, outre l'utilisation de la cave par Mme X..., il n'y avait pas eu d'état de lieux de sortie ni de remise des clés par cette dernière à la bailleuse, de sorte qu'elle-même n'avait pas la jouissance exclusive des locaux, n'ayant jamais eu la disposition des clés détenues par Mme X..., si bien que cette situation devait s'analyser en un maintien dans les lieux et une renonciation à congé ; qu'en énonçant, sans s'expliquer sur l'absence d'état des lieux de sortie ainsi que la non restitution des clés par Mme X..., que la seule utilisation de la cave ne suffit pas à admettre que le bail s'est poursuivi à l'égard de cette dernière dont le congé a été accepté par la SCI Hydrangea, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que l'obligation de payer le prix étant la contrepartie de la jouissance de l'intégralité des locaux, l'exposante soulignait dans ses conclusions que la part de loyer antérieurement acquittée par Mme X... ne pouvait être mise à sa charge dans la mesure où elle n'avait jamais bénéficié de l'intégralité des locaux, sans parler de la cave, puisqu'elle ne disposait pas de l'ensemble des clés ; qu'en jugeant que Mme Y... était tenue de la totalité du loyer à compter du 1er juillet 2007 à l'exception de 50 euros par mois correspondant à l'occupation de la cave par Mme X... sans même vérifier si la bailleuse justifiait avoir, à cette date, remis l'ensemble des clés à la locataire restée dans les lieux afin de lui permettre de disposer de la totalité des locaux, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1719 et 1728 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu, par motifs propres et adoptés, sans dénaturation, que, le bail disposant que le preneur avait la faculté de résilier le contrat de location à tout moment sous réserve d'un préavis et ne prévoyant aucune solidarité entre les locataires, un seul des copreneurs pouvait donner valablement congé et le bail se poursuivait alors avec le locataire restant sur l'ensemble des locaux avec obligation de payer l'intégralité du loyer en contrepartie de leur jouissance, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation et qui a procédé à la recherche prétendument omise en relevant que Mme Y..., qui avait cherché un sous-locataire pour les locaux libérés, jouissait de l'intégralité des locaux, en a exactement déduit qu'en suite du congé délivré par Mme X..., le contrat s'était poursuivi avec la seule Mme Y... qui devait payer l'intégralité du loyer ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer la somme de 3 000 euros à la SCI Hydrangea ; rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente octobre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que le bail consenti le 1er décembre 2003 par la SCI HYDRANGEA s'est poursuivi à compter du 1er juillet 2007 au seul profit de Madame Y... et d'avoir condamné cette dernière à payer l'intégralité du prix du loyer à compter de cette date, à l'exception de la fraction de prix correspondant à l'occupation de la cave par les archives de Madame X...,

AUX MOTIFS QUE « Par contrat de bail du 1er décembre 2003, la SCI HYDRANGEA, dont Madame Y... et Madame X... étaient les associées, a donné en location à celles-ci des locaux à usage professionnel situés ..., le loyer étant payable par moitié.

Par courrier du 28 décembre 2006, Madame X... a donné congé pour le 1er juin 2007, en réalité le 1er juillet 2007, et a quitté les lieux à l'exception des archives qui sont demeurées dans la cave.

La seule utilisation de la cave ne suffit pas à admettre que le bail s'est poursuivi à l'égard de Madame X... dont le congé a été accepté par la SCI HYDRANGEA.

Si le contrat de bail prévoit que chaque locataire paiera la moitié du loyer, aucune disposition contractuelle ne stipule qu'en cas de congé donné par l'une d'elles, l'autre ne sera tenue qu'à la part lui revenant.

En raison du congé donné par Madame X..., Madame Y... est devenue seule locataire des locaux professionnels comme le rappelle Maître Z... dans son courrier du 19 septembre 2007. Il lui appartenait soit de donner elle-même congé, soit de trouver un autre locataire pour les locaux libérés, ce qu'elle a d'ailleurs fait puisque le même courrier mentionne une annonce apposée dans le local des cases courriers du palais.

La solidarité entre les locataires n'étant pas prévue, chacune de celles-ci pouvait valablement donner congé à charge pour l'autre de payer l'intégralité du loyer. Le commandement délivré le 13 mars 2007 est régulier.

Il résulte des deux procès-verbaux de constat dressés le 28 avril 2008 et 21 avril 2009 que Madame X... a laissé ses archives entreposées dans la cave qui fait partie des lieux loués. Il convient dès lors de réduire le loyer d'un montant de 50 €uros comme le propose

Madame Y....

Le bail a été résilié au 1er décembre 2009 par la SCI HYDRANGEA. Ce congé ne peut être considéré comme irrégulier car il est conforme aux dispositions contractuelles qui prévoient que le bailleur peut résilier le bail six mois à l'avance à l'expiration du contrat.

Compte tenu de la réduction de 50 €uros par mois, le montant dû pour la période du 1er juillet 2007 au mois de décembre 2008 est de 9.336,38 €uros avec les intérêts à compter de la date, soit le 1er février 2009, et capitalisation.

Pour la période de janvier à novembre 2009, le montant dû est de $1.289,87 \times 11 / 2 = 7.094,28 \text{ €} + 550 = 6.544,28 \text{ €}$ uros avec les intérêts au taux légal à compter du 2 septembre 2011, date de la demande additionnelle, et avec capitalisation. » ;

ALORS D'UNE PART QUE dès lors que le bail ne prévoit pas de possibilité de résiliation partielle par l'un des copreneurs, celui qui donne congé en cours de bail reste tenu du paiement de sa part de loyer nonobstant l'absence de clause de solidarité ; Qu'en énonçant que, la solidarité entre les locataires n'étant pas prévue, chacune de celles-ci pouvait valablement donner congé à charge pour l'autre de payer l'intégralité du loyer, la Cour d'appel a ajouté aux termes clairs et précis du bail du 1er décembre 2003 ; Que, ce faisant, elle a violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE Madame Y... soulignait en page 5 de ses conclusions déposées le 15 novembre 2011 (prod.) que, outre l'utilisation de la cave par Madame X..., il n'y avait pas eu d'état de lieux de sortie ni de remise des clés par cette dernière à la bailleuse, de sorte qu'elle-même n'avait pas la jouissance exclusive des locaux, n'ayant jamais eu la disposition des clés détenues par Madame X..., si bien que cette situation devait s'analyser en un maintien dans les lieux et une renonciation à congé ; Qu'en énonçant, sans s'expliquer sur l'absence d'état des lieux de sortie ainsi que la non restitution des clés par Madame X..., que la seule utilisation de la cave ne suffit pas à admettre que le bail s'est poursuivi à l'égard de cette dernière dont le congé a été accepté par la SCI HYDRANGEA, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS ENFIN ET EN TOUTE HYPOTHESE QUE l'obligation de payer le prix étant la contrepartie de la jouissance de l'intégralité des locaux, l'exposante soulignait en page 6 in limine de ses conclusions déposées le 15 novembre 2011 (ibidem) que la part de loyer antérieurement acquittée par Madame X... ne pouvait être mise à sa charge dans la mesure où elle n'avait jamais bénéficié de l'intégralité des locaux, sans parler de la cave, puisqu'elle ne disposait pas de l'ensemble des clés ; Qu'en jugeant que Madame Y... était tenue de la totalité du loyer à compter du 1er juillet 2007 à l'exception de 50 €uros par mois correspondant à l'occupation de la cave par Madame X... sans même vérifier si la bailleuse justifiait avoir, à cette date, remis l'ensemble des clés à la locataire restée dans les lieux afin de lui permettre de disposer de la totalité des locaux, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1719 et 1728 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE d'avoir condamné Madame Y... à payer à la SCI HYDRANGEA les sommes de 9.336,38 €uros avec intérêts au taux légal à compter du 1er février 2009 et de 6.544,28 €uros avec intérêts au taux légal à compter du 2 septembre 2011 et d'avoir ordonné la capitalisation des intérêts,

ALORS QUE les intérêts échus des capitaux, à défaut de convention spéciale, ne peuvent produire eux-mêmes intérêts que moyennant une demande en justice et à compter de cette seule demande ; Qu'en ordonnant l'anatocisme sans aucun motif et sans préciser à quelle date la SCI HYDRANGEA avait formulé une telle demande, la Cour d'appel a violé l'article 1154 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar , du 7 mai 2012