

COUR DE CASSATION

Audience publique du **5 novembre 2013**

Rejet

M. ESPEL, président

Arrêt n° 1052 FS-P+B

Pourvoi n° Y 12-20.263

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE,
FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ la société Compobaie, société anonyme, dont le siège est
zone d'activité de la Vialette, 81150 Marssac-sur-Tarn,

2°/ M. Fabrice Mariotti, agissant en qualité de mandataire
judiciaire et de liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de la
SA Compobaie, domicilié Espace entreprises, ZAC de la Causse, 81100
Castres,

3°/ Mme Virginie Vitani, agissant en qualité de mandataire
judiciaire de la SA Compobaie, domiciliée Espace entreprises, ZAC de la
Causse, 81100 Castres,

contre l'arrêt rendu le 3 avril 2012 par la cour d'appel de Toulouse
(2e chambre, section 2), dans le litige les opposant :

1^o/ à la société Batimap, société anonyme, dont le siège est bâtiment D Pak, avenue Henri Becquerel, 33700 Mérignac,

2^o/ à la société Oseo, anciennement dénommée Oseo financement, société anonyme, dont le siège est 27-31 avenue du général Leclerc, 94710 Maisons-Alfort,

3^o/ à la société Cicobail, société anonyme, dont le siège est 30 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, venant aux droits de la SA Picardie bail,

4^o/ au procureur général près la cour d'appel de Toulouse, domicilié en son parquet, place du Salin, 31000 Toulouse,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 1er octobre 2013, où étaient présents : M. Espel, président, Mme Texier, conseiller référendaire rapporteur, M. Gérard, conseiller doyen, Mmes Canivet-Beuzit, Levon-Guérin, M. Rémy, Mme Jacques, MM. Zanoto, Guérin, Mme Vallansan, M. Marcus, Mme Darbois, conseillers, Mme Guillou, MM. Lecaroz, Arbellot, Mmes Robert-Nicoud, Schmidt, M. Gauthier, conseillers référendaires, Mme Bonhomme, avocat général, Mme Arnoux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Texier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat de la société Compobaie, de M. Mariotti, ès qualités, et de Mme Vitani, ès qualités, de la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat des sociétés Batimap, Oseo et Cicobail, l'avis de Mme Bonhomme, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 3 avril 2012), que le 9 février 2005, la société Compobaie (la débitrice) a conclu un contrat de crédit-bail immobilier avec les sociétés Batimap, BDPME, aux droits de laquelle vient la société Oséo financement, et Picardie bail, aux droits de laquelle vient la société Cicobail (les crédit-bailleurs) ; que la débitrice a été mise en sauvegarde puis redressement judiciaire les 22 juillet et 12 décembre 2008, M. Mariotti et la société Vitani-Bru étant nommés mandataires judiciaires ; que l'administrateur judiciaire désigné ayant mis fin

au contrat par courrier du 22 avril 2009, les crédit-bailleurs, qui avaient procédé à une déclaration de créance le 8 septembre 2008, ont indiqué, par courrier du 1er décembre 2009, que la somme due se limitait au montant de l'indemnité de résiliation ; que par ordonnance du 19 octobre 2010, le juge-commissaire a admis la créance pour ce montant ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la débitrice, M. Mariotti, ès qualités, et Mme Vitani, ès qualités, font grief à l'arrêt d'avoir confirmé l'ordonnance, alors, selon le moyen :

1^o/ que le créancier d'une indemnité de résiliation d'un contrat régulièrement poursuivi après l'ouverture de la procédure collective doit procéder à la déclaration de sa créance à ce titre dans le délai d'un mois à compter de la notification par l'administrateur de la résiliation ; que la déclaration, à titre conservatoire, de la créance éventuelle de résiliation effectuée dans les deux mois de la publication du jugement d'ouverture n'exonère pas le créancier de déclarer sa créance au titre de l'indemnité de résiliation dans le délai précité ; qu'en l'espèce, pour rejeter le moyen tiré de la forclusion opposé par les appelants à la demande d'admission au passif de la créance des crédit-bailleurs au titre de l'indemnité de résiliation du contrat de crédit-bail conclu avec la débitrice le 9 février 2005 et résilié par le mandataire judiciaire M. Vitani le 22 avril 2009, la cour d'appel a jugé que la créance des sociétés de crédit-bail n'était pas éteinte dans la mesure où celle-ci, quand bien même elle n'avait pas été déclarée dans le délai d'un mois suivant la notification de la résiliation, avait fait l'objet d'une déclaration à titre conservatoire dans les deux mois suivant la publication du jugement d'ouverture ; qu'en statuant de la sorte, quand l'absence de déclaration de la créance au titre de l'indemnité de résiliation dans le délai d'un mois suivant la notification de la résiliation avait entraîné l'extinction de la créance, la cour d'appel a violé les articles L. 622-13, L. 622-26 et R. 622-21 du code de commerce ;

2^o/ que la déclaration de créance est l'acte par lequel le créancier manifeste de façon non équivoque sa volonté de réclamer le paiement de la somme qui lui est due ; qu'en l'espèce, par lettre en date du 8 septembre 2008, les crédit-bailleurs ont déclaré la somme de 9 614,02 euros TTC à titre de créance échue constituée par une partie de la taxe foncière pour 2008 et d'une prime d'assurance, et ont fait état d'une créance à échoir de 1 719 712,10 euros, principalement constituée par les loyers restant à courir et la TVA ; qu'il était précisé dans cet acte qu'« en cas de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier pendant la durée du contrat, l'indemnité de résiliation alors exigible sera prévue aux articles 22 et 43 du contrat de crédit-bail immobilier et elle se substituerait le cas échéant aux loyers mentionnés dans la partie créance à échoir pour un montant

équivalent à 35 % du montant des loyers TTC restant dus au jour de la résiliation majoré le cas échéant de la valeur résiduelle » ; qu'en jugeant qu'au regard de cette mention, « il [pouvait] être considéré que les sociétés intimées [avaient] procédé dans le délai de l'article R. 622-24 du code de commerce à la déclaration à titre conservatoire de la créance à échoir devant résulter de la résiliation du crédit-bail », quand la lettre du 8 septembre 2008 se bornait à informer le mandataire judiciaire qu'en cas de résiliation du crédit-bail, l'indemnité contractuelle de résiliation se substituerait aux loyers à échoir, et était par conséquent impropre à établir la volonté non équivoque des sociétés de crédit-bail de réclamer, à titre définitif, la créance d'indemnité de résiliation, la cour d'appel a méconnu les articles L. 622-24, L. 622-25 et L. 622-26 du code de commerce, 1134 du code civil, ensemble les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que n'est pas forclos le cocontractant mentionné à l'article L. 622-13 du code de commerce qui a déclaré une créance d'indemnité de résiliation du contrat, fût-elle éventuelle, avant que le délai prévu par l'article R. 622-21, alinéa 2, du même code, applicable à la déclaration d'une telle indemnité, n'ait commencé à courir ; qu'ayant constaté que les crédit-bailleurs avaient procédé dans le délai de l'article R. 622-24 du code de commerce à la déclaration à titre conservatoire de la créance devant résulter de la résiliation du contrat de crédit-bail, la cour d'appel a écarté à bon droit le moyen tiré de la forclusion ;

Attendu, d'autre part, que sous le couvert d'une violation de la loi, le grief ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond du caractère non équivoque de la volonté, exprimée par les crédit-bailleurs dans leur lettre du 8 septembre 2008, de déclarer une créance d'indemnité de résiliation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que la débitrice, M. Mariotti, ès qualités, et Mme Vitani, ès qualités, font le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen, *que pour apprécier le caractère excessif d'une clause pénale, le juge doit rechercher s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre l'importance du préjudice effectivement subi et le montant conventionnellement fixé ; qu'en l'espèce, la débitrice, M. Mariotti, ès qualités, et Mme Vitani, ès qualités, soulignaient que les crédit-bailleurs avaient financé l'acquisition et la construction de l'ensemble immobilier à hauteur de 1 211 800 euros, après avoir perçu à titre de subvention une somme de 242 218 euros, et qu'ils avaient également reçu paiement de la somme totale de 308 100 euros à titre de loyers, déduction faite des intérêts et frais ; qu'ils faisaient valoir que l'encours financier, qui s'élevait donc à la somme de 903 700 euros, devait être mis en*

relation avec la valeur vénale de l'immeuble, dont les crédit-bailleurs demeureraient propriétaires du fait de la résiliation anticipée du contrat de crédit-bail ; que pour dire n'y avoir lieu à réduction de l'indemnité conventionnelle de résiliation correspondant à 35 % des loyers restant à échoir, la cour d'appel, après avoir considéré que l'immeuble n'était, près de trois ans après la résiliation du contrat de crédit-bail, ni reloué ni vendu et représentait en l'état une charge financière, a estimé que l'indemnité contractuelle de résiliation constituait pour les crédit-bailleurs une indemnisation leur permettant de compenser, d'une part, les sommes dont ils ont fait l'avance pour financer la construction de l'immeuble, et d'autre part, le manque à gagner financier subi du fait de la résiliation anticipée du contrat ainsi que les divers frais ayant résulté de la procédure de résiliation ; qu'en statuant de la sorte, quand le préjudice réellement subi par les crédit-bailleurs ne pouvait s'apprécier qu'en tenant compte de la valeur de l'immeuble dont ces derniers avaient conservé la propriété du fait de la résiliation anticipée du crédit-bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1152 du code civil ;

Mais attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire que la cour d'appel, faisant application pure et simple de la convention, a refusé de modérer la peine qui y était forfaitairement prévue ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Compobaie, M. Mariotti, ès qualités, et Mme Vitani, ès qualités, aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour la société Compobaie, M. Mariotti, ès qualités, et Mme Vitani, ès qualités,

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la fin de non-recevoir tirée de la forclusion opposée à la demande des sociétés BATIMAP, OSEO FINANCEMENT et PICARDIE BAIL aux droits de laquelle vient la SA CICOBAIL tendant à l'admission de leur créance au titre de l'indemnité de résiliation du contrat de crédit-bail conclu avec la société COMPOBAIE, et D'AVOIR en conséquence confirmé l'ordonnance du juge-commissaire du 19 octobre 2010 ayant ordonné l'admission des sociétés BATIMAP, OSEO FINANCEMENT et PICARDIE BAIL aux droits de laquelle vient la SA CICOBAIL au passif de la SA COMPOBAIE pour la somme de 485.752 € à titre chirographaire,

AUX MOTIFS QUE « Sur la forclusion : « L'article L 622-13 du code de commerce dispose en son IV que dans le cas où il est mis fin par l'administrateur à un contrat en cours ou si la résiliation en est prononcée à sa demande l'inexécution de ce contrat peut donner lieu à dommages-intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif, et l'article R 622-21 prévoit que les cocontractants mentionnés à cet article bénéficient d'un délai d'un mois à compter de la date de la résiliation de plein droit ou de la notification de la décision prononçant la résiliation pour déclarer au passif la créance résultant de cette résiliation ; Il s'agit d'un délai distinct de celui de l'article R 622-24 du code de commerce dans lequel les créanciers ont par ailleurs régulièrement déclaré leurs créances. Rien n'empêche en effet le créancier de déclarer sa créance éventuelle résultant de la résiliation à titre conservatoire sans attendre la décision de l'administrateur ; La déclaration de créance du 8 septembre 2008 a porté sur la somme de 9.614,02 € TTC à titre de créance échue constituée par une partie de la taxe foncière 2008 et d'une prime d'assurance, et sur la somme à titre de créance à échoir de 1.719.712,10 € constituée par le reste de la taxe foncière 2008, le reste de la prime d'assurance, 47 loyers restant à courir jusqu'au terme du contrat, la TVA et une avance du preneur avec déduction de rétrocessions sur subventions. Il était d'autre part précisé qu'en cas de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier pendant la durée du contrat l'indemnité de résiliation alors exigible serait celle prévue aux articles 22 et 43 du contrat et qu'elle se substituerait le cas échéant aux loyers mentionnés dans la partie créance à échoir pour un montant équivalent à 35% du montant des loyers TTC restant dus au jour de la résiliation majoré le cas échéant de la valeur résiduelle. Il était par ailleurs joint à la déclaration

de créance le contrat de crédit-bail ; Il peut ainsi être considéré que les sociétés intimées ont procédé dans le délai de l'article R 622-24 du code de commerce à la déclaration à titre conservatoire de la créance à échoir devant résulter de la résiliation du contrat de crédit-bail, créance dont le montant était déterminable à partir des indications données et des pièces jointes ; Il a été procédé par LRAR du 1er décembre 2009 adressé à Me VITANI par la SA BATIMAP en sa qualité de chef de file des crédit-bailleurs à la déclaration de la somme de 485.752 €

venant en lieu et place des sommes précédemment déclarées, cette somme étant désignée comme représentant le montant de l'indemnité de résiliation du contrat de crédit-bail calculée conformément aux articles 22 et 43 du contrat. Il peut toujours être procédé à nouvelle déclaration de créance après l'expiration du délai de l'article R 622-24 et jusqu'à ce qu'il ait été statué par le juge dès lors qu'il s'agit d'une diminution du montant de la créance. Par ailleurs le calcul de l'indemnité de résiliation n'a pas fait l'objet de contestation ; Le moyen tiré de la forclusion doit être rejeté » ;

1°) ALORS QUE le créancier d'une indemnité de résiliation d'un contrat régulièrement poursuivi après l'ouverture de la procédure collective doit procéder à la déclaration de sa créance à ce titre dans le délai d'un mois à compter de la notification par l'administrateur de la résiliation ; que la déclaration, à titre conservatoire, de la créance éventuelle de résiliation effectuée dans les deux mois de la publication du jugement d'ouverture n'exonère pas le créancier de déclarer sa créance au titre de l'indemnité de résiliation dans le délai précité ; qu'en l'espèce, pour rejeter le moyen tiré de la forclusion opposé par les appelants à la demande d'admission au passif de la créance des sociétés BATIMAP, OSEO FINANCEMENT et PICARDIE BAIL aux droits de laquelle vient la SA CICOBAIL au titre de l'indemnité de résiliation du contrat de crédit-bail conclu avec la société COMPOBAIE le 9 février 2005 et résilié par le mandataire judiciaire Maître VITANI le 22 avril 2009, la Cour d'appel a jugé que la créance des sociétés de crédit-bail n'était pas éteinte dans la mesure où celle-ci, quand bien même elle n'avait pas été déclarée dans le délai d'un mois suivant la notification de la résiliation, avait fait l'objet d'une déclaration à titre conservatoire dans les deux mois suivant la publication du jugement d'ouverture ; qu'en statuant de la sorte, quand l'absence de déclaration de la créance au titre de l'indemnité de résiliation dans le délai d'un mois suivant la notification de la résiliation avait entraîné l'extinction de la créance, la Cour d'appel a violé les articles L.622-13, L.622-26 et R.622-21 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE la déclaration de créance est l'acte par lequel le créancier manifeste de façon non équivoque sa volonté de réclamer le paiement de la somme qui lui est due ; qu'en l'espèce, par lettre en date du 8 septembre 2008, les sociétés BATIMAP, OSEO FINANCEMENT et PICARDIE BAIL aux droits de laquelle vient la SA CICOBAIL ont déclaré la somme de 9.614,02 € TTC à titre de créance échue constituée par une partie

de la taxe foncière pour 2008 et d'une prime d'assurance, et ont fait état d'une créance à échoir de 1.719.712,10 €, principalement constituée par les loyers restant à courir et la TVA ; qu'il était précisé dans cet acte qu' « en cas de résiliation du contrat de Crédit-Bail Immobilier pendant la durée du contrat, l'indemnité de résiliation alors exigible sera prévue aux articles 22 et 43 du contrat de Crédit-Bail Immobilier et elle se substituerait le cas échéant aux loyers mentionnés dans la partie créance à échoir pour un montant équivalent à 35% du montant des loyers TTC restant dus au jour de la résiliation majoré le cas échéant de la valeur résiduelle » ; qu'en jugeant qu'au regard de cette mention, « il [pouvait] être considéré que les sociétés intimées [avaient] procédé dans le délai de l'article R.622-24 du code de commerce à la déclaration à titre conservatoire de la créance à échoir devant résulter de la résiliation du crédit-bail », quand la lettre du 8 septembre 2008 se bornait à informer le mandataire judiciaire qu'en cas de résiliation du crédit-bail, l'indemnité contractuelle de résiliation se substituerait aux loyers à échoir, et était par conséquent impropre à établir la volonté non équivoque des sociétés de crédit-bail de réclamer, à titre définitif, la créance d'indemnité de résiliation, la Cour d'appel a méconnu les articles L.622-24, L.622-25 et L.622-26 du code de commerce, 1134 du code civil, ensemble les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR ordonné l'admission des sociétés BATIMAP, OSEO FINANCEMENT et PICARDIE BAIL aux droits de laquelle vient la SA CICOBAIL au passif de la SA COMPOBAIE pour la somme de 485.752 € à titre chirographaire,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la qualification de clause pénale et l'application de l'article 1152 alinéa 2 du code civil : Les intimées se fondent sur une décision de première instance (jugement du tribunal de commerce de PARIS du 28 octobre 1996) pour contester la qualification de clause pénale donnée à l'indemnité de résiliation figurant à l'article 43 du contrat de crédit-bail aux motifs que dans le cas comme en l'espèce de l'exercice par le crédit-preneur de son droit de résiliation l'indemnité ne serait que la contrepartie du libre exercice de ce droit, insusceptible de réduction par le juge. Cependant les crédit-bailleurs ont eux-mêmes, comme le premier juge a pu le constater, qualifié l'indemnité de résiliation de clause pénale, comme telle soumise à l'application des dispositions de l'article 1152 alinéa 2 du code civil ; Ce texte prévoit que le juge peut modérer la peine qui avait été convenue si elle est manifestement excessive, la disproportion manifeste s'appréciant par comparaison du montant de la peine conventionnellement fixé et de celui du préjudice effectivement subi, souverainement apprécié, la limite d'une éventuelle réduction étant le montant du dommage ; Il doit être considéré en l'espèce que le contrat conclu en février 2005 pour une durée

de quinze ans a pris fin en avril 2009, que les crédit-bailleurs ont perçu à titre de loyers et de subventions une somme totale de 550.000 € et qu'ils demeurent propriétaires d'un immeuble dont le coût d'acquisition et de construction se montait à 1.454.048 € financé par eux à hauteur de 1.211.800 €. Pour autant cet immeuble n'est, près de trois ans après la résiliation du contrat de crédit-bail, ni reloué ni vendu et représente en l'état une charge financière ; D'autre part il doit être considéré que la somme calculée conformément aux dispositions contractuelles à 35% du montant TTC des loyers majoré de la valeur résiduelle de 1€ restant dus ne conduit pas à faire supporter au preneur toutes les obligations résultant du contrat de crédit-bail et ne le prive pas du droit de résilier le contrat. Par ailleurs elle constitue pour les crédit-bailleurs dans le cadre d'une opération dont la rentabilisation est liée à la bonne exécution de la convention une indemnisation leur permettant de compenser d'une part les sommes dont ils ont fait l'avance pour financer la construction de l'immeuble d'autre part le manque à gagner financier subi du fait de la résiliation anticipée du contrat ainsi que les divers frais ayant résulté de la procédure de résiliation ; Ainsi et sans qu'il y ait lieu de rechercher par voie d'expertise la valeur vénale de l'immeuble la disproportion manifeste n'apparaît pas et il n'y a pas lieu à réduction de l'indemnité de résiliation, l'ordonnance devant être confirmée » ;

ET AUX MOTIFS QUE, A LES SUPPOSER ADOPTES « La jurisprudence confirme le caractère de clause pénale de l'indemnité contractuelle de résiliation de ce, au motif que pareillement à la clause pénale, l'indemnité contractuelle est « destinée à sanctionner « forfaitairement » et par avance la résiliation anticipée du contrat de créditbail (ou de location) par le locataire » (Cour d'Appel de Toulouse 09.09.2008). De ce caractère forfaitaire découle le refus par la Jurisprudence à ce jour établie de considérer qu'en matière de Crédit Bail le juge ait à apprécier le caractère excessif d'une indemnité de résiliation qui constitue une clause contractuelle librement acceptée par le preneur. Ainsi la Cour d'Appel de Toulouse (Arrêt du 11.02.2003), comme celle d'AIX EN PROVENCE (Arrêt du 11.05.2006) considèrent, conformément à l'arrêt de la Cour de Cassation (Ch. Com) du 22.02.1977, que la clause contractuelle constitue une juste indemnisation du préjudice subi par le bailleur dans la mesure où elle lui permet, pour l'essentiel, de compenser d'une part, les sommes dont il a fait l'avance, en l'espèce pour financer un bâtiment, et d'autre part, le manque à gagner financier qu'il subit en conséquence de la résiliation anticipée du contrat. La Jurisprudence s'en tient à ces critères qui font référence au préjudice né directement de la résiliation du contrat, sans rechercher si, à terme, il sera compensé par une vente ou une nouvelle location. Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, à ce jour l'immeuble en cause n'est ni vendu, ni loué. En conséquence, l'indemnité de résiliation contractuellement prévue doit être retenue pour fixer le montant de la créance des Sociétés OSEO FINANCEMENT — PICARDIE BAIL et BATIMAP à la somme de 485 752 € et l'admettre pour ce montant à titre chirographaire » ;

ALORS QUE pour apprécier le caractère excessif d'une clause pénale, le juge doit rechercher s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre l'importance du préjudice effectivement subi et le montant conventionnellement fixé ; qu'en l'espèce, les exposants soulignaient que les crédit-bailleurs avaient financé l'acquisition et la construction de l'ensemble immobilier à hauteur de 1.211.800 €, après avoir perçu à titre de subvention une somme de 242.218 €, et qu'ils avaient également reçu paiement de la somme totale de 308.100 € à titre de loyers, déduction faite des intérêts et frais ; qu'ils faisaient valoir que l'encours financier, qui s'élevait donc à la somme de 903.700 €, devait être mis en relation avec la valeur vénale de l'immeuble, dont les crédit-bailleurs demeuraient propriétaires du fait de la résiliation anticipée du contrat de crédit-bail ; que pour dire n'y avoir lieu à réduction de l'indemnité conventionnelle de résiliation correspondant à 35% des loyers restant à échoir, la Cour d'appel, après avoir considéré que l'immeuble n'était, près de trois ans après la résiliation du contrat de crédit-bail, ni reloué ni vendu et représentait en l'état une charge financière, a estimé que l'indemnité contractuelle de résiliation constituait pour les crédit-bailleurs une indemnisation leur permettant de compenser, d'une part, les sommes dont ils ont fait l'avance pour financer la construction de l'immeuble, et d'autre part, le manque à gagner financier subi du fait de la résiliation anticipée du contrat ainsi que les divers frais ayant résulté de la procédure de résiliation ; qu'en statuant de la sorte, quand le préjudice réellement subi par les crédit-bailleurs ne pouvait s'apprécier qu'en tenant compte de la valeur de l'immeuble dont ces derniers avaient conservé la propriété du fait de la résiliation anticipée du crédit-bail, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1152 du code civil.