



Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 7 mars 2012
N° de pourvoi: 10-22738
Non publié au bulletin**

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Thouin-Palat et Boucard, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 145-17 du code de commerce ;

Attendu, selon ce texte, que l'inexécution par le preneur d'une de ses obligations ne peut être invoquée comme motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail que si l'infraction s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après une mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 juin 2010), que M. X..., preneur à bail de locaux à usage commercial, a assigné son bailleur, M. Y..., en annulation du congé avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes qui lui avait été délivré le 22 décembre 2004 et en paiement d'une indemnité d'éviction ; que M. Y... a demandé reconventionnellement de constater la validité du congé, d'ordonner l'expulsion du locataire et de fixer l'indemnité d'occupation ;

Attendu que, pour accueillir la demande reconventionnelle, l'arrêt retient que M. Y... justifie de commandements de payer des loyers arriérés datant de septembre 1997, décembre 1998, mai 2000, septembre 2002, le dernier acte visant notamment l'existence d'arriérés d'avril 1998 et octobre 1998 et rappelant expressément les dispositions de l'article L. 145-17 1° du code de commerce, qu'il en résulte que l'infraction que constitue le non-paiement des loyers à l'échéance s'est poursuivie et renouvelée au cours du bail litigieux plus d'un mois après mise en demeure, ce en plusieurs occasions ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs insuffisants à établir la persistance du défaut de paiement des loyers et des charges un mois après l'expiration de l'un des délais de mise en demeure du locataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ;

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 sept mars deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, réformant le jugement entrepris, condamné Monsieur X... à payer à Monsieur Y... la somme de 10.246,15 euros au titre de loyers et charges impayés au 30 juin 2005, fixé l'indemnité d'occupation mensuelle applicable à compter du 1er juillet 2005 à la somme de 1.000 euros, et d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté Monsieur X... de sa demande en nullité du congé délivré le 22 décembre 2004 et de sa demande de paiement d'une indemnité d'éviction, dit valable le congé délivré le 22 décembre 2004, ordonné en conséquence l'expulsion du preneur ainsi que le transport et la séquestration des biens et objets garnissant les lieux ;

AUX MOTIFS QU'en cause d'appel, Monsieur Y... renonce à l'application de la clause de révision à compter du 1er août 2002, en l'absence de répartition entre loyer et provision sur charges, pour se satisfaire du montant des loyers non révisés et demeurés impayés au 30 juin 2005, soit la somme de 10.246,15 euros ; que, si la révision des loyers ne peut être opposée à Monsieur X... du fait de l'incertitude induite par une clause ne précisant pas la répartition entre loyer et charge, il n'en reste pas moins que Monsieur X... ne discute pas sa présence dans les lieux et de ce fait son obligation de payer les loyers initialement convenus ; qu'il est constant que Monsieur X... a d'ailleurs réglé partiellement lesdits loyers, certes de manières erratiques mais en ayant reçu quittances pour un montant cumulé de 58.964 euros ; que le montant des loyers et charges exigibles, hors toute révision, s'établit à la somme de 69.210,15 euros ; qu'il reste donc une somme due de 10.246,15 euros que Monsieur X... sera condamné à payer ; que, sur le montant de l'indemnité d'occupation à compter du 1er juillet 2005, une erreur matérielle a été commise dans le dispositif du jugement condamnant Monsieur X... au paiement d'une indemnité mensuelle de 1.500 euros alors que dans le corps de la décision le premier juge avait fixé cette indemnité à la somme de 1.000 euros ; que Monsieur Y... poursuit la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné Monsieur X... à payer une indemnité de 1.000 euros par mois à compter du 1er juillet 2005 ; que ledit montant tient compte non seulement de l'occupation des lieux pour l'exploitation d'un commerce, mais aussi des dégradations commises par Monsieur X... tant dans les parties privatives que dans les parties communes ; que Monsieur X... ne critique pas dans ses écritures devant la Cour le principe et le quantum de ladite indemnité d'occupation ; qu'il sera fait droit à la demande formée de ce chef par Monsieur Y... ;

ET QUE, sur le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction, l'article L 145-17 du Code de commerce prévoit que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ; qu'il prévoit toutefois lorsque le motif grave consiste en une inexécution d'une obligation, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser, cette mise en demeure devant, à peine de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes de cet alinéa ; que le congé litigieux a été signifié le 22 décembre 2004 ; qu'il vise expressément deux chefs d'infraction, la dégradation des locaux faute d'entretien et le défaut de paiement des loyers et charges ; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les griefs postérieurs au 22 décembre 2004, ceux-ci ne pouvant fonder le motif grave et légitime associé au refus de renouvellement du bail et permettant le refus d'indemnité d'éviction ; que, si l'absence d'entretien ressort manifestement du constat d'huissier du 24 novembre 2004, Monsieur Y... n'a pas tiré les conséquences de ce constat en mettant préalablement Monsieur X... en demeure d'y remédier ; que, par contre, Monsieur Y... justifie de commandements de payer des loyers arriérés datant de septembre 1997, décembre 1998, mai 2000, septembre 2002, le dernier acte visant notamment l'existence d'arriérés d'avril 1998 et octobre 1998 et rappelant expressément les dispositions de l'article L. 145-17 alinéa 1er du Code de commerce ; qu'il en résulte que l'infraction que constitue le non-paiement des loyers à l'échéance s'est poursuivie et renouvelée au cours du bail litigieux plus d'un mois après mise en demeure, ce en plusieurs occasions ; qu'ainsi les conditions de cet article sont remplies pour que Monsieur Y... puisse se prévaloir d'un refus de renouvellement du bail sans indemnité ;

1°) ALORS QUE le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité que s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ; que l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ; qu'en retenant, pour dire valable le congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction, que le locataire aurait été redevable, à l'issue du bail, d'une dette de loyer et de charges de 10.246,15 euros et que plusieurs commandements de payer lui avaient été adressés « en septembre 1997, décembre 1998, mai 2000, septembre 2002 », sans constater qu'une dette de loyer ou de charges existait un mois après la délivrance de l'un des commandements de payer, la Cour d'appel a statué par des motifs impropres à établir la persistance de l'infraction après l'expiration du délai légal d'un mois à compter de la mise en demeure, en violation de l'article L. 145-17 du Code de commerce ;

2°) ALORS QU'en tout état de cause, il appartient au bailleur qui prétend détenir une créance de charges

recupérables sur son locataire d'en apporter la preuve, en présentant les justificatifs de paiement des charges ; qu'en retenant, pour dire valable le congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction, que des provisions sur charges seraient demeurées impayées, sans rechercher si les charges réclamées par le bailleur étaient justifiées, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-17 du Code de commerce ;

3°) ALORS QUE le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité que s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ; qu'en retenant, pour dire valable le congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction, que le locataire aurait été redevable, à l'issue du bail, d'une dette de loyer et de charges égale à la différence entre, d'une part, le total des loyers et provisions sur charges exigibles durant le bail et, d'autre part, les paiements effectués par le locataire, sans rechercher comment s'était opéré l'imputation des paiements du locataire et sans rechercher si le solde restant à sa charge intégrait, en plus des charges, des loyers exigibles, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-17 du Code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, réformant le jugement entrepris, condamné Monsieur X... à payer à Monsieur Y... la somme de 10.246,15 euros au titre de loyers et charges impayés au 30 juin 2005 ;

AUX MOTIFS QU'en cause d'appel, Monsieur Y... renonce à l'application de la clause de révision à compter du 1er août 2002, en l'absence de répartition entre loyer et provision sur charges, pour se satisfaire du montant des loyers non révisés et demeurés impayés au 30 juin 2005, soit la somme de 10.246,15 euros ; que, si la révision des loyers ne peut être opposée à Monsieur X... du fait de l'incertitude induite par une clause ne précisant pas la répartition entre loyer et charge, il n'en reste pas moins que Monsieur X... ne discute pas sa présence dans les lieux et de ce fait son obligation de payer les loyers initialement convenus ; qu'il est constant que Monsieur X... a d'ailleurs réglé partiellement lesdits loyers, certes de manières erratiques mais en ayant reçu quittances pour un montant cumulé de 58.964 euros ; que le montant des loyers et charges exigibles, hors toute révision, s'établit à la somme de 69.210,15 euros ; qu'il reste donc une somme due de 10.246, 15 euros que Monsieur X... sera condamné à payer ;

ALORS QU'il appartient au bailleur qui prétend détenir une créance de charges récupérables sur son locataire d'en apporter la preuve, en présentant les justificatifs de paiement des charges ; qu'en condamnant néanmoins Monsieur X... à payer à Monsieur Y... une somme égale à la différence entre, d'une part, le total des loyers et provisions sur charges exigibles durant le bail et, d'autre part, les paiements effectués par le locataire, sans rechercher si le propriétaire justifiait des charges dont il réclamait le paiement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1315 du code civil.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles du 10 juin 2010