

16 janvier 2019
Cour d'appel de Paris
RG n° 17/06668

Pôle 5 - Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 16 JANVIER 2019

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/06668 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B24XE

Décisions déferées à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY du 23 avril 2013- RG 11/13301

Arrêt de la Cour d'Appel de PARIS du 3 juin 2015 - RG 13/11926

Arrêt Cour de Cassation du 15 Décembre 2016 - pourvoi n° V15-25.240

DEMANDERESSE A LA SAISINE

SCI 'T.D. MONTARGIS', agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié audit siège en cette qualité

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 392 586 285

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Me Frédéric INGOLD de la SELARL INGOLD & THOMAS - AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B1055, avocat postulant

Assistée de Me Sébastien MENDES GIL de la SELARL CLOIX & MENDES-GIL, avocat au barreau de PARIS, toque : P0173, avocat plaidant substitué par Me Eric SCHODER de la SELARL CLOIX & MENDES-GIL, avocat au barreau de PARIS, toque : P0173, avocat plaidant

DEFENDEURS A LA SAISINE

Monsieur [K] [K]

né le [Date naissance 1] 1941 à [Localité 2]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté par Me Yvan LESAGE, avocat au barreau de PARIS, toque : B1089

Madame [L] [I] épouse [K]

née le [Date naissance 2] 1945 à [Localité 4] (ancienne YOUGOSLAVIE)

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté par Me Yvan LESAGE, avocat au barreau de PARIS, toque : B1089

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 09 octobre 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Françoise BARUTEL-NAULLEAU, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions

prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire. .

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

La société TD MONTARGIS a donné à bail commercial le 5 octobre 2006 un local à usage d'entrepôt de stockage pour entreprise de construction de maisons individuelles sis [Adresse 1] à M. [K] [K] et à la société SEPRM pour une durée de 24 mois à compter du 5 octobre 2006 et moyennant un loyer annuel de 10.800 € hors taxes, hors charges et hors TVA, payable trimestriellement à terme à échoir.

M. [K] [K] et Mme [L] [I] épouse [K] se sont portés cautions solidaires par acte séparé du 5 octobre 2006.

Par lettre recommandée du 23 février 2010 la société SEPRM a donné congé à la SCI TD MONTARGIS pour le 31 mars 2010. Par lettre recommandée du 15 avril 2010, la SCI TD MONTARGIS a refusé le congé.

Le 27 juillet 2010, le tribunal de commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire simplifiée de la société SEPRM et a désigné Me [T] en qualité de liquidateur.

La SCI TD MONTARGIS a déclaré sa créance le 18 octobre 2010 à hauteur de 11.940,14€ au titre des loyers et charges impayés au 3ème trimestre 2010 inclus.

Le 9 septembre 2010, Maître [T] ès qualités de liquidateur a notifié à la bailleuse qu'elle n'entendait pas poursuivre le bail.

Par lettre recommandée du 20 avril 2011, la bailleuse, par l'intermédiaire de son mandataire immobilier, la société Xpert Immo, a indiqué à M. [K] [K] qu'en l'absence de congé de sa part, il demeurait colocationnaire des locaux et tenu aux obligations du bail et qu'elle allait fermer les locaux.

Par acte d'huissier du 9 août 2011 la société TD MONTARGIS a assigné M. [K] [K] et Mme [L] [I] épouse [K] devant le tribunal de grande instance de Bobigny aux fins notamment de voir dire qu'un nouveau bail soumis au statut a pris naissance le 5 octobre 2008, condamner les défendeurs solidairement au paiement de l'arriéré locatif arrêté au 20 avril 2011 ainsi qu'au paiement des loyers du 21 avril 2011 jusqu'à la fin de la période triennale en cours soit jusqu'au 4 octobre 2014.

Par jugement en date du 23 avril 2013 le tribunal de grande instance de Bobigny a :

- Rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription ;
- Dit qu'à la date du 5 octobre 2008 un nouveau bail soumis au statut a pris effet ;
- Condamné M. [K] [K] à payer à la SCI TD MONTARGIS la somme de 11.229,72 € au titre des loyers et charges ;
- Débouté la SCI TD MONTARGIS du surplus de sa demande au titre des loyers et charges ;
- Condamné solidairement (sic) M. [K] [K] à payer à la SCI TD MONTARGIS la somme de 1 € au titre de la clause pénale avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;
- Autorisé la SCI TD MONTARGIS à conserver le dépôt de garantie de 2700€ au titre de la clause pénale prévue au contrat de bail ;
- Dit que les cautions ne sont pas tenues de leur engagement au delà de la date du 4 octobre 2008 ;
- Débouté la SCI TD MONTARGIS de sa demande au titre de l'engagement des cautions ;
- Débouté M. [K] de sa demande au titre du remboursement des charges ;
- Débouté M. [K] [K] de sa demande de dommages et intérêts ;
- Condamné M. [K] [K] à payer à la SCI TD MONTARGIS la somme de 1500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; - Condamné M. [K] [K] aux dépens dont distraction au profit de la SELARL CLOIX & MENDES GIL ;
- Ordonné l'exécution provisoire.

Par déclaration en date du 23 avril 2013, la SCI TD MONTARGIS a interjeté appel de ce jugement.

Par arrêt en date du 3 juin 2015, la cour d'appel de Paris a :

- Confirmé le jugement dont appel sauf à préciser que les condamnations prononcées à l'encontre de M. [K] [K] le sont en sa qualité de co-preneur, avec la société SPRM, du bail conclu suivant acte sous seing privé du 5 octobre 2005,
- Débouté les parties des demandes contraires aux motifs de l'arrêt,
- Condamné la société TD MONTARGIS aux dépens de la procédure d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La SCI TD MONTARGIS a formé un pourvoi auprès de la Cour de cassation.

Par arrêt rendu le 15 décembre 2016, la Cour de Cassation statuant sur le premier moyen, a CASSE ET ANNULE 'mais seulement en ce qu'il limite la condamnation de M. [K] en qualité de co-preneur à la somme de 11 229,72 euros au titre des loyers et charges et en ce qu'il condamné M. et Mme [K] à payer à la société TD Montargis la somme de 1 euro au titre de la clause pénale avec intérêts au taux légal à compter du jugement, l'arrêt rendu le 3 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état ou elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;'

aux motifs :

sur le premier moyen

au visa de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

'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 co-preneurs ;

que, pour limiter la condamnation de M. [K] au paiement des loyers et des charges dus au 9 septembre 2010, l'arrêt retient que celui-ci est intervenu au bail en qualité de co-preneur et de représentant de la société SERPM, que l'activité commerciale prévue au contrat ne le concerne pas, qu'il n'est pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés et que rien n'établit qu'il se soit livré dans les lieux à une activité propre et distincte de celle exploitée par la société SERPM, de sorte que la décision du liquidateur de ne poursuivre le contrat entraînait la résiliation du bail à l'égard du copreneur à la date du 9 septembre 2010 ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'absence de clause du bail stipulant le contraire, la résiliation du bail par le liquidateur judiciaire de la société SEPRM n'était pas de nature à mettre fin au bail à l'égard de M. [K], co-preneur, peu important que la société SEPRM fût seule exploitante de l'activité prévue au contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

La cour d'appel de Paris, cour de renvoi, a été saisie le 20 mars 2017 par la SCI TD Montargis.

Moyens

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 6 juin 2018, la société TD MONTARGIS demande à la cour de :

- La recevoir en ses demandes,

- Les déclarer bien fondées,

En conséquence,

Vu les articles L.145-4, L.145-5 et L. 145-9 et suivants du code de commerce,

Vu les articles 1134, 1154 et suivants du code civil,

Vu les pièces versées au débats,

Vu la jurisprudence visée, particulièrement l'arrêt rendu le 15 décembre 2016 par la Cour de Cassation

A titre liminaire,

- Dire et juger que la Cour d'appel de PARIS et la Cour de Cassation ont respectivement, par deux arrêts en date du 3 juin 2015 et du 15 décembre 2016, jugé M. [K], co-preneur à bail avec la société SEPRM et qu'en conséquence, l'autorité de la chose jugée est acquise sur ce point ;

A titre principal,

- Prendre acte qu'à l'issue du bail dérogatoire, les preneurs sont restés et ont été laissés en possession dans les locaux pris à bail et qu'aucun congé n'a été délivré par M.[K],

En conséquence,

- Dire et juger qu'il s'est opéré un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux à compter du 5 octobre 2008,

- Infirmer le jugement rendu le 23 avril 2013 par le tribunal de grande instance de BOBIGNY en ce qu'il a condamné M. [K] [K]S à régler la somme de 11.229,72 € au titre des loyers et charges, et

Statuant à nouveau :

- Condamner M. [K] [K]S ès qualités de copreneur au paiement de l'arriéré locatif arrêté au 20 avril 2011 inclus s'élevant à la somme totale de 21.136,13 euros;

- Condamner M. [K] [K]S ès qualités de copreneur au paiement de somme de 49.118,91 euros au titre des loyers et charges courants du 21 avril '2010" (sic) jusqu'à la fin de la période triennale en cours, soit jusqu'au 4 octobre 2014, date d'expiration de la 2 ème période triennale ;

- Dire et juger que ces sommes seront majorées de 10 % et assorties de l'intérêt au taux contractuel de 15 % l'an à compter de leur exigibilité ;
- Ordonner la capitalisation de ces intérêts à compter de la date de l'assignation, dans les conditions de l'article 1154 du code civil ;
- Confirmer le jugement rendu le 23 avril 2013 par le tribunal de grande instance de BOBIGNY en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause pénale insérée dans le contrat de bail et dire que la SCI TD MONTARGIS est bien fondée à conserver la somme de 2.700 euros versée à titre de dépôt de garantie ;
- N'accorder aucun délai de paiement supplémentaire au débiteur en raison de l'ancienneté de la dette ;
- Débouter M. [K] [K] et Mme [L] [I] épouse [K] de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,
- Condamner M. [K] [K] ès qualités de copreneur, au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner M. [K] [K] ès qualités de copreneur aux entiers dépens et en ordonner la distraction au profit de la SELARL CLOIX & MENDES-GIL dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 25 mai 2018, M. [K] [K] et Mme [L] [I] épouse [K] demandent à la cour de :

- Dire et juger irrecevable et en tous les cas mal fondée la société TD MONTARGIS en toutes ses demandes,

En conséquence,

Vu l'article L.145-5 du Code de Commerce

Vu les pièces versées aux débats

- Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a débouté la société TD MONTARGIS de toutes ses demandes au titre des engagements de caution,
- L'infirmier pour le surplus

A titre principal :

*Sur la qualité de copreneur de M. [K]

Vu l'article L.145-5 alinéa 2 du Code de commerce

- Dire et juger que M. [K] n'est ni resté, ni laissé en possession après le terme du bail dérogatoire,

En conséquence,

- Débouter la société TD MONTARGIS de l'ensemble de ses demandes à toutes fins qu'elles comportent,

A titre subsidiaire :

* Sur le terme du bail

Vu les pièces versées aux débats

- A titre principal, dire et juger que le bail a pris fin le 31 mars 2010 par l'effet de la lettre de congé de M. [K], ès qualités de gérant de la société SEPRM, et la remise de la clé,

- A titre subsidiaire, dire et juger que le bail a pris fin le 09 septembre 2010 par l'effet de la reprise des lieux par la société TD MONTARGIS,

* Sur les comptes entre les parties

1°) Vu l'article 1315 du code civil,

Vu les pièces versées aux débats, et notamment le décompte général et le compte de charges versés aux débats par la société TD MONTARGIS,

- A titre principal, débouter purement et simplement la société TD MONTARGIS de l'ensemble de ses demandes,

- A titre subsidiaire, compenser les sommes éventuellement dues avec le montant du dépôt de garantie, et le montant des charges locatives injustifiées d'un montant de 4.520,88 € auquel la société TD MONTARGIS sera en tout de cause condamnée,

2°) Vu l'article 1152 du code civil,

- Débouter la société TD MONTARGIS en sa demande en paiement des clauses pénales contractuelles, ainsi que de sa demande capitalisation des intérêts,

En tout état de cause,

1°) Débouter la société TD MONTARGIS de ses plus amples demandes à toutes fins qu'elles comportent,

2°) Condamner la société TD MONTARGIS au paiement de la somme de 5.000,00 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive à l'égard de Madame [I], épouse [K],

3°) Condamner la société TD MONTARGIS au paiement de la somme de 7.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, dont 3.000,00 € à Mme [I], épouse [K]S,

10°)(sic) Condamner la société TD MONTARGIS aux entiers dépens tant de la procédure de première instance que d'appel, dont distraction au profit de Maître Yvan LESAGE, avocat au Barreau de PARIS, qui en poursuivra directement le recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux dernières conclusions précitées des parties pour ce qui concerne l'exposé détaillé de leurs moyens et prétentions.

Motivation

MOTIFS

Sur le périmètre de la saisine de la cour d'appel

La demanderesse à la saisine expose que la qualité de copreneur de M. [K] est tranchée et a acquis autorité de chose jugée, la cour d'appel de Paris et la Cour de cassation ayant retenu sa qualité de copreneur du nouveau bail soumis au statut. Elle ajoute qu'en tout état de cause, M. [K] s'est maintenu dans les lieux après le terme du bail dérogatoire ; qu'il n'a d'ailleurs donné aucun congé en son nom avant cette date ; ni manifesté son intention de quitter les lieux.

Les défendeurs à la saisine font valoir que si un nouveau bail soumis au statut s'est effectivement opéré, ce n'est qu'à l'égard des preneurs restés ou laissés en possession ; que tel n'est pas le cas de M. [K] qui n'a jamais exercé aucune activité dans les lieux et n'avait aucun intérêt à s'y maintenir ; que l'appelante ne démontre pas qu'il serait resté en possession à l'expiration du bail dérogatoire ; qu'il n'a donc pas la qualité de copreneur au nouveau bail commercial né à l'expiration du bail dérogatoire.

La cour rappelle que l'objet de la présente instance est circonscrit aux termes de la cassation partielle prononcée par arrêt en date du 15 décembre 2016.

Il est admis qu'à la date du 5 octobre 2008 un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux a pris effet, ce motif du jugement rendu le 23 avril 2013 et confirmé par arrêt de la cour d'appel du 3 juin 2015 n'ayant pas fait l'objet de la cassation.

La Cour de cassation a retenu que 'la résiliation du bail par le liquidateur judiciaire de la société SEPRM n'était pas de nature à mettre fin au bail à l'égard de M. [K], copreneur, peu important que la société SEPRM fût seule exploitante de l'activité prévue au contrat' et elle a cassé et annulé l'arrêt d'appel rendu le 3 juin 2015, mais seulement en ce qu'il limite la condamnation de M. [K] en qualité de copreneur à la somme de 11 229,72 euros au titre des loyers et charges.

Par conséquent, la qualité de copreneur de M. [K] du bail soumis au statut des baux commerciaux ne rentre pas dans le périmètre de la cassation partielle de sorte que la cour n'a pas à examiner ce point.

Sur la date de fin du bail à l'égard de M. [K]

La demanderesse à la saisine fait valoir que la résiliation du bail par le liquidateur judiciaire de la société SEPRM n'a pas mis fin au bail à l'égard de M. [K], copreneur, que celui-ci n'a pas délivré de congé de sorte que le bail s'est poursuivi à l'égard de ce dernier. Elle conteste que les clés lui auraient été remises le 30 mars 2010 rappelant que ce n'est que le 1er octobre 2010 que le liquidateur judiciaire de la société SEPRM a résilié le bail ; que M. [K] n'ayant pas donné congé 6 mois avant l'expiration de la 1ère période triennale, il reste tenu des obligations contractuelles du bail jusqu'au 4 octobre 2014

correspondant à la fin de la période triennale en cours.

Les défendeurs à la saisine maintiennent que l'engagement de M. [K] a pris fin le 4 octobre 2008 à l'expiration du bail dérogatoire, au motif que celui-ci n'est pas copreneur du bail faute de s'être maintenu dans les lieux. Subsidiairement ils font valoir que les locaux ayant été repris par la société TD MONTARGIS le 9 septembre 2010 celle-ci ne peut réclamer paiement pour la période postérieure.

La cour rappelle que la qualité de copreneur de M. [K] au bail soumis au statut des baux commerciaux n'est pas en discussion eu égard à la cassation partielle.

Le bail a été consenti à la société SEPRM, représenté par M. [K] et à M. [K] en son nom personnel en tant que copreneur.

Le congé délivré par M. [K] en sa qualité de gérant de la société SEPRM le 23 février 2010 pour le 31 mars 2010 n'est pas valable dès lors que le bail est soumis au statut des baux commerciaux et qu'il n'a pas été donné pour l'expiration de la 1ère période triennale. Il a d'ailleurs été refusé par lettre recommandée du 15 avril 2010 par la société TD MONTARGIS. En toute hypothèse, s'agissant d'un congé délivré au nom de la société il ne pouvait produire effet dans les relations contractuelles existantes entre la société bailleuse et M. [K].

Par lettre en date du 9 septembre 2010, Me [T] ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SEPRM a notifié à la bailleuse qu'elle n'entendait pas poursuivre le bail, ce qui a mis valablement fin au bail à l'égard de la société.

Mais en l'absence de clause du bail stipulant le contraire, la résiliation du bail par le liquidateur judiciaire de la société SEPRM n'était pas de nature à mettre fin au bail à l'égard de M. [K], copreneur, peu important que la société SEPRM fût seule exploitante de l'activité prévue au contrat.

Dans ces conditions, le bail s'est poursuivi à l'égard de M. [K] qui reste seul obligé au paiement des loyers et charges.

Il n'est versé aux débats aucun congé qui aurait été délivré par M. [K] en tant que copreneur six mois avant l'expiration de la première période triennale.

Par ailleurs l'attestation versée aux débats par les défendeurs à la saisine selon laquelle M. [O], chauffeur dans la société SEPRM, déclare avoir remis les clés du local le 31 mars 2010 'à votre bureau au 1er étage' n'est pas probante dès lors que le bail a été résilié postérieurement par le liquidateur le 9 septembre 2010 et que ladite attestation manque de précision quant à la personne à qui les clés ont été remises.

Pareillement le fait que la bailleuse ait repris possession du local selon le courrier du 20 avril 2011 de son mandataire mentionnant que le local était ouvert et abandonné ne vaut pas fin du bail à cette date alors qu'il est précisé dans ledit courrier adressé à M. [K] en son nom personnel que celui-ci n'a pas donné congé et reste colocataire du local donné à bail. Et les défendeurs à la saisine ne démontrent pas qu'à compter de cette date le local aurait été reloué.

Par conséquent, au regard de l'ensemble de ces éléments, le bail a pris fin à l'égard de M.[K] à l'expiration de la seconde période triennale en cours, soit le 4 octobre 2014.

Sur les sommes dues

La demanderesse à la saisine forme dans le corps de ses écritures une demande en paiement de l'arriéré locatif arrêté au 20 avril 2011 d'une part et pour la période du 21 avril 2011 au 4 octobre 2014, d'autre part. Elle soutient que le bail prévoit un paiement forfaitaire des charges correspondant à 10% du loyer ; qu'il ne s'agit pas de provisions comme allégué par les intimés de sorte qu'il n'y a pas de régularisation de charges à opérer.

Les défendeurs à la saisine soutiennent que le décompte ne fait pas apparaître la ventilation entre les loyers, charges et taxes qui sont appelées par provision et dont la régularisation des charges n'est pas faite ; qu'en outre le décompte ne permet pas d'apprécier le mode de calcul des charges et taxes et leur montant réel. Ils contestent également la facturation de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Le bail stipule à l'article 7 que les 'Preneurs devront supporter intégralement les charges, contributions, assurances, taxes et prestations de toute nature telles qu'établies par le gestionnaire au prorata de la surface affectée au lots loués.

10% du montant du loyer seront versés en même temps que le loyer et ceci forfaitairement à l'exception des consommations d'eau, de la taxe foncière, surprime d'assurances ainsi que toutes les taxes qui pourraient être mises en recouvrement et qui seront supportées en sus.'.

Il ressort de ces dispositions que les charges locatives sont forfaitaires et correspondent à 10% du montant du loyer appelé trimestriellement de sorte qu'il n'y a pas lieu à régularisation. En revanche, les consommations d'eau, la taxe foncière, surprime d'assurances ainsi que toutes les taxes qui pourraient être mises en recouvrement et qui seront supportées en sus sont exclues du forfait et doivent être réglées au prorata de la surface louée. Par conséquent leur récupération sur le preneur doit donner lieu à un calcul au prorata à partir du montant réellement acquitté par la bailleuse qui doit pouvoir en justifier.

La demanderesse à la saisine verse aux débats un 1er décompte arrêté à un montant de 21 136,13 euros de janvier 2010 au 20 avril 2011 et un second décompte arrêté à un montant 49 118,91 euros du 21 avril 2011 au 4 octobre 2014.

Ces deux décomptes ne mentionnent que des 'quittancements' trimestriels à compter du 1er trimestre 2010, date du 1er impayé jusqu'au 4 octobre 2014 qui ne distinguent pas, excepté la taxe foncière de l'année 2010, ce qui est réglé au titre des loyers, du forfait charges de 10% et des autres postes (consommation d'eau, surprime d'assurances, taxes diverses).

Par ailleurs, la société TD MONTARGIS produit en pièce 27 des documents comptables s'arrêtant au 31 décembre 2011 et ne couvrant donc pas toute la période réclamée faisant état dans ses comptes des frais d'entretien d'immeuble, de prime d'assurances, la consommation d'eau, EDF, la taxe foncière et autres postes mais sans détailler les sommes effectivement dues et celles récupérables sur M. [K] copreneur/et ou la société calculée au prorata de la surface donnée à bail et en tout état de cause le décompte n'est pas suffisamment précis pour faire un recoupement avec ces documents.

Par conséquent, eu égard au fait qu'il n'est pas rapporté la preuve par M. [K] d'un quelconque paiement à compter du mois de janvier 2010, les sommes qu'il doit seront calculées sur la base du loyer trimestriel HT, tel que fixé au bail, aucun élément n'étant donné quant à d'éventuelles indexation desdits loyers, outre 10% au titre du montant forfaitaire des charges sur la période allant de janvier 2010 au 4 octobre 2014, TVA en sus le bail y étant expressément assujetti.

Selon le bail les loyers sont payables à terme à échoir.

Le taux de TVA applicable ayant été modifié à compter du 1er janvier 2014, le calcul s'établir ainsi :

- 2 700 euros HT x 16 = 43 200 euros au titre des loyers dus jusqu'au 4ème trimestre 2013,

- 43 200 euros x 10% = 4320 euros au titre des charges forfaitaires,

soit une somme totale de 47 520 euros HT, soit avec TVA à 19,6% la somme de 56 833,92 euros arrondis à 56 834 euros du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2013,

- 2 700 euros HT x 3 = 8 100 euros HT + 118 euros HT (4 jours) au titre des loyers dus du 1er trimestre 2014 jusqu'au 4 octobre 2014, soit la somme de 8 218 euros HT,

- 8 218 euros x 10% = 821,80 euros HT au titre des charges forfaitaires,

soit une somme totale de 9 039,80 euros HT, soit avec TVA à 20% la somme de 10 847,76 euros arrondis à 10 848 euros du 1er janvier 2014 au 4 octobre 2014.

Le décompte mentionne la taxe foncière 2010 à hauteur de 588,85 euros qui ne sera pas prise en compte, le document comptable de l'année 2010 faisant apparaître une taxe foncière de 80 616 euros sans le détail du calcul au prorata de la somme qui serait due par le locataire.

Au regard de ces éléments la somme due au titre des loyers et charges forfaitaires est donc de 67 682 euros, TVA

comprise, du 1er janvier 2010 au 4 octobre 2014.

M. [K] sera pas conséquent débouté de sa demande de compensation, les charges forfaitaires étant dues.

Sur la clause pénale

La cour observe que la Cour de cassation n'a pas cassé l'arrêt en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris qui a autorisé la société TD MONTARGIS à conserver le dépôt de garantie de 2 700 euros au titre de la clause pénale prévue par le bail, de sorte que la cour de renvoi n'a pas à statuer de ce chef.

En revanche la Cour de cassation a annulé et cassé l'arrêt en ce qu'il 'condamne M. et Mme [K] à payer à la société TD Montargis la somme de 1 euro au titre de la clause pénale avec intérêts au taux légal à compter du jugement'.

L'article 7 du bail stipule que le non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due au titre du bail donnera droit au bailleur de percevoir, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire, une majoration forfaitaire de 10 % des sommes échues qui produiront en outre intérêts, indépendamment de toute mise en demeure, au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité.

Ces stipulations s'analysent en une clause pénale destinée à indemniser la bailleuse pour les manquements du preneur à ses obligations. Le montant de cette clause pénale est donc susceptible d'être révisé par le juge en application des dispositions de l'article 1152 du code civil dans le cas où elle serait manifestement excessive.

Ces majorations contractuelles à des taux bien supérieurs à celui de l'inflation sont excessives par rapport au préjudice effectivement subi par la bailleuse alors que celle-ci conserve déjà à titre de clause pénale le dépôt de garantie ; que M. [K] est condamné en tant que copreneur du bail à régler à la bailleuse les loyers et charges forfaitaires jusqu'au 4 octobre 2014 et que cette dernière ne justifie pas de ce que sa situation financière aurait été mise en péril par le défaut de paiement des loyers.

En conséquence, cette clause pénale manifestement excessive sera réduite, qu'ainsi la majoration forfaitaire sera ramenée à 1,5% de la somme de 67 682 euros et les intérêts de retard seront fixés au taux légal à compter du 9 août 2011, date de l'assignation sur la somme de 21.136,13 euros et pour le surplus les intérêts seront dus au fur et à mesure de la date d'exigibilité des loyers.

Il sera par ailleurs fait droit à la demande de capitalisation des intérêts.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive

Mme [K] ne justifie pas de l'intention de nuire prêté à la SCI TD MONTARGIS qui justifierait une condamnation à ce titre à son profit d'autant que devant la cour saisie du renvoi, la demanderesse à la saisine, ne forme aucune demande à son encontre.

Sur les demandes accessoires

L'équité commande de ne pas prononcer de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [K] qui succombe sera condamné aux dépens d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, contradictoirement et dans les limites de sa saisine,

Vu l'arrêt de cette cour en date du 3 juin 2015,

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné M. [K] [K] à payer à la SCI TD MONTARGIS la somme de 11.229,72 € au titre des loyers et charges et en ce qu'il a condamné solidairement (sic) M. [K] [K] à payer à la SCI TD MONTARGIS la somme de 1 € au titre de la clause pénale avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne M. [K] [K] en sa qualité de copreneur à payer à la SCI TD MONTARGIS la somme de 67 682 euros (TVA comprise) au titre des loyers et charges forfaitaires pour la période écoulée entre le 1er trimestre 2010 inclus jusqu'au 4

octobre 2014,

Dit qu'il y a lieu de réduire les clauses pénales d'un montant manifestement excessif, la majoration de retard étant ramenée à un taux de 1,5% et les intérêts contractuels étant ramenés au taux d'intérêt légal ;

Dit que la somme de 67 682 euros (TVA comprise) sera majorée de 1,5 % et qu'elle sera assortie de l'intérêt au taux légal à compter du 9 août 2011, sur la somme de 21.136,13 euros, et à compter de chaque date d'échéance locative pour le surplus de la demande ;

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil ;

Déboute Mme [L] [I] épouse [K] de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [K] [K] aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat postulant dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 17 septembre 2020

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 17-09-2020](#)
- [Cour d'appel de Paris I3 16-01-2019](#)