Texte de la **décision**

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

Donne acte à la SCI Verdun 18 du désistement de son pourvoi contre la SCP Perney et Denis Hazane, ès qualités de mandataire liquidateur de la société Tridam ;

Attendu que, selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mai 2008), que la SCI Verdun 18 (la SCI) a consenti le 28 mars 1997 un bail aux époux X... portant sur un local commercial ; que ces derniers ont constitué la société Tridam dont ils sont devenus cogérants ; que cette société a été placée en redressement judiciaire le 25 mars 2002 ; que la SCI a déclaré sa créance de loyers ; que la liquidation judiciaire de la société Tridam a été prononcée par jugement du 30 septembre 2002 ; que la SCI a interrogé le liquidateur sur la poursuite du bail ; que les époux X... ont saisi le tribunal aux fins de voir dire que le bail commercial avait été cédé à la société Tridam ; que la cour d'appel a dit que l'apport du bail à la société Tridam était opposable à la SCI, que celui-ci avait été résilié le 19 novembre 2002 et que les époux X... étaient garants solidaires de la société; qu'elle a ordonné la réouverture des débats pour déterminer les sommes dues par ces derniers ;

Attendu que le premier moyen ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la SCI avait expressément demandé que le commissaire-priseur remette les clefs non pas à elle mais à M. et Mme X..., "seuls locataires en titre", et que le retard dans la reprise de l'immeuble était le fruit de l'analyse erronée de la situation par la SCI et non d'une faute imputable aux époux X..., la cour d'appel a pu rejeter la demande en paiement d'indemnité d'occupation présentée par la SCI ;

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

Mais sur le troisième moyen :

Vu les articles 1134 et 1152 du code civil ;

Attendu que pour limiter la condamnation des époux X... à une certaine somme, l'arrêt retient que le taux d'intérêt associé à la majoration devait s'interpréter comme une clause pénale pouvant être révisée par le juge, que le décompte produit aux débats démontre qu'une somme de 5 372,24 euros a été versée dans le courant de l'année 2002, la confusion entretenue de façon réitérée par la SCI Verdun 18 sur le fondement des obligations des époux X... ainsi que les taux actuels de l'intérêt légal, conduisent à considérer que cet ensemble de majorations est manifestement excessif au regard du préjudice effectivement subi par le bailleur, que la pénalité sera réduite à un euro pour la majoration de la somme due et à 8 % pour le taux d'intérêt et que faute de clarté sur l'exigibilité de la somme restant due et en raison de l'attitude venant d'être rappelée de la SCI, l'intérêt courra à compter de la mise en demeure reçue le 25 juin 2003 sur le

montant des loyers à savoir 8 326,48 euros conformément à la clause appliquée, le solde produisant intérêt au taux légal, que la somme de 7 176 euros produira intérêt à compter de la demande devant la cour d'appel le 13 décembre 2006 ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a dénaturé la clause du bail qui prévoyait que tout loyer non payé à l'échéance produirait intérêt à compter de la date d'exigibilité indépendamment de toute demande en justice ou mise en demeure, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné les époux X... à payer à la SCI Verdun 18 la somme de 16 888,72 euros avec intérêts à compter du 25 juin 2003 sur la somme de 9 711,72 euros, au taux de 8 % sur la somme de 8 326,48 euros et au taux légal sur le solde et à ce taux à compter du 13 décembre 2006 sur la somme de 7 176 euros, l'arrêt rendu le 7 mai 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 les époux X... aux dépens

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer la somme de 2 500 euros à la SCI Verdun 18 ; rejette la demande des époux X... ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mai deux mille neuf.MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour la SCI Verdun 18

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir réduit le taux annuel de 8% sur le montant des loyers, d'avoir limité la condamnation des époux X... au profit de la SCI Verdun 18 à la somme de 16.888,72 euros seulement avec intérêts à compter du 25 juin 2003 sur la somme de 9.711,72 euros, au taux de 8% sur la somme de 8.326,48 euros et au taux légal sur le solde et à ce taux à compter du 13 décembre 2006 sur la somme de 7.176 euros ;

Alors que la cassation de l'arrêt du 12 septembre 2007 qui avait dit que l'apport du droit de bail liant originellement les

époux X... et la SCI Verdun 18 à la SARL Tridam lors de sa création le 30 juin 1998 avec immatriculation du 28 juillet 1998, valant cession du bail est opposable à la SCI Verdun, dit que ce bail ainsi poursuivi entre la SARL Tridam et la SCI Verdun a été résilié le 19 novembre 2002 par la SCP Perney et Angel, liquidateur judiciaire de la société Tridam et que les époux X... sont simplement garants solidaires du cessionnaire en application de l'article 22 du bail, entraînera l'annulation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué qui en est la suite, par application des dispositions de l'article 625 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation des époux X... au profit de la SCI Verdun 18 à la somme de 16.888,72 euros seulement avec intérêts à compter du 25 juin 2003 sur la somme de 9.711,72 euros, au taux de 8% sur la somme de 8.326,48 euros et au taux légal sur le solde et à ce taux à compter du 13 décembre 2006 sur la somme de 7.176 euros ;

Aux motifs que comme le relate la SCI Verdun 18 dans ses écritures, alors que le mandataire liquidateur, après envoi de son courrier du 31 octobre 2002 (rappelé dans l'arrêt précédent), l'interrogeant en application de l'article L 621-28 du Code de commerce sur la poursuite du bail, lui avait indiqué que les clefs étaient entre les mains du commissaire priseur qui devait réaliser la vente du mobilier appartenant à la SARL Tridam le 17 décembre 2002, la SCI Verdun 18 a demandé expressément que le commissaire-priseur remettre les clefs non pas à elle mais à M. et Mme X..., «les seuls locataires en titre» ; que cette thèse de la SCI Verdun 18 a été réfutée par l'arrêt précité ; comme il a été dit dans celui-ci, peu importe qu'elle ait convaincu de son bien fondé le mandataire liquidateur ; que dès lors, si la SCI Verdun 18 a tardé dans la reprise de possession de son immeuble, cela est le fruit de son analyse erronée de la situation et non d'une faute imputable aux époux X... ; qu'en déclarant sa créance jusqu'au 31 décembre 2002, date où si elle n'avait pas adopté la position non reconnue comme valable par la Cour, elle aurait pu, normalement récupérer la clef auprès du commissaire priseur, la SCI Verdun 18 a fait le plein de sa créance vis à vis des époux X..., en ce qui concerne l'arriéré de loyers et charges ;

Alors que le seul maintien sans droit ni titre dans les lieux objet d'un bail résilié justifie l'octroi au bailleur d'une indemnité d'occupation sans qu'il y ait lieu de caractériser une faute délictuelle du preneur ; qu'en l'espèce, nonobstant l'absence prétendue de faute, les époux X... qui ont accepté de recevoir les clefs et se sont maintenus dans les lieux alors que selon leur propre thèse entérinée par l'arrêt du 12 septembre 2007 ils n'avaient plus la qualité de preneurs et que le bail avait été résilié, devaient dès lors être condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation des époux X... au profit de la SCI Verdun 18 à la somme de 16.888,72 euros seulement avec intérêts à compter du 25 juin 2003 sur la somme de 9.711,72 euros, au taux de 8% seulement sur la somme de 8.326,48 euros et au taux légal sur le solde et à ce taux à compter du 13 décembre 2006 sur la somme de 7.176 euros ;

Aux motifs que le contrat prévoit «en cas de non paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre

somme due en vertu du présent bail qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis» une majoration de 10% du «loyer échu et impayé» lequel loyer était dû d'avance à chaque trimestre et, en outre, des intérêts majorés au taux de 15% de «tout loyer non payé à l'échéance» par application de l'article 1155 du Code civil «à compter de la date d'exigibilité» ; que ce taux d'intérêt alors que le bail est en date du 28 mars 1997 à une époque où le taux d'intérêt légal était de 3,87% donc très largement supérieur à celui-ci, et partant, destiné à indemniser forfaitairement et d'avance le bailleur en cas de défaillance du locataire, de surcroît associé à la majoration ci-dessus, doit s'interpréter comme une clause pénale pouvant être révisée par le juge ; alors que le décompte produit aux débats démontre qu'une somme de 5.372,24 euros a été versée dans le courant de l'année 2002, la confusion entretenue de façon réitérée, par la SCI Verdun 18 sur le fondement des obligations des époux X..., ainsi que les taux actuels de l'intérêt légal conduisent à considérer que cet ensemble de majoration est, manifestement excessif au regard du préjudice effectivement subi par le bailleur ; que dès lors cette pénalité sera réduite à un euro pour la majoration de la somme due et à 8% pour le taux d'intérêt ; que faute de clarté sur la date d'exigibilité de la somme restant due et en raison de l'attitude venant d'être rappelée, de la SCI Verdun 18, l'intérêt à ce taux, courra à compter de la mise en demeure reçue le 25 juin 2003, sur le montant des loyers, savoir 8.326,48 euros, conformément à la clause appliquée, le solde produisant intérêt au taux légal ;

Alors d'une part, qu'en se déterminant par de tels motifs tirés du comportement du créancier de la pénalité, et du taux actuel de l'intérêt légal, impropres à justifier à eux seuls le caractère manifestement excessif du montant de la clause, sans se fonder sur la disproportion manifeste entre l'importance du préjudice effectivement subi et le montant conventionnellement fixé, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1152 du Code civil ;

Alors d'autre part, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que selon le contrat, les intérêts de retard courent à compter de la date d'exigibilité des sommes impayées indépendamment de toute demande en justice ou mise en demeure ; qu'en refusant sous couvert de considérations inopérantes tirées de l'absence de clarté sur la date d'exigibilité des sommes restant dues ou de la prétendue confusion entretenue par la SCI Verdun 18 sur le fondement des obligations des époux X..., de dire ainsi qu'elle y était invitée, que les intérêts de retard devaient courir à compter de la date d'exigibilité des sommes impayées, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil.