

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte du 11 mai 2004, M. X... (la caution) s'est rendu caution solidaire envers la SCI Lavico (le bailleur) du paiement de toutes sommes dues au titre du bail qu'elle avait consenti à la société Eurosource (le preneur), dont il était le gérant ; que des loyers restant impayés, le bailleur a délivré au preneur un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis l'a assigné ainsi que la caution en paiement d'une certaine somme au titre d'arriérés de loyers et de frais de remise en état des lieux ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le bailleur fait grief à l'arrêt d'avoir dit que l'acte de caution du 11 mai 2004 au nom de M. X... était nul et, en conséquence, d'avoir rejeté l'ensemble de ses demandes dirigées contre ce dernier, alors, selon le moyen :

1°/ que la partie, qui s'est engagée par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel, ne peut se prévaloir de ce qu'elle a, elle-même, fait porter par un tiers la mention manuscrite devant précéder sa signature sur l'acte, pour invoquer la nullité de son engagement ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les mentions manuscrites de l'acte de caution avaient été rédigées par la secrétaire de M. X..., à sa demande ; qu'en jugeant que ce dernier pouvait se prévaloir du fait qu'il n'avait pas lui-même rédigé ces mentions pour obtenir l'annulation de son engagement, la cour d'appel a violé l'article L. 341-2 du code de la consommation ;

2°/ que toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite visée à l'article L. 341-2 du code de la consommation ; qu'il est satisfait à cette exigence lorsque la caution fait précéder sa signature de cette mention manuscrite portée à l'acte, à sa demande, par son préposé ; qu'en retenant que l'acte devait être annulé, après avoir relevé que les mentions manuscrites avaient été rédigées par sa propre secrétaire, à la demande de M. X..., dont la signature n'était pas contestée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 341-2 du code de la consommation ;

Mais attendu qu'est nul l'engagement de caution, pris par acte sous seing privé par une personne physique envers un créancier professionnel, qui ne comporte pas la mention manuscrite exigée par l'article L. 341-2 du code de la consommation ; qu'ayant constaté que les mentions manuscrites de l'acte de caution avaient été rédigées par la secrétaire, la cour d'appel, en a exactement déduit que, même si la signature de la caution n'était pas contestée, l'acte devait être annulé ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que le bailleur fait grief à l'arrêt d'avoir limité la condamnation de la société à la somme de 11 931, 16 euros, au titre des comptes entre les parties, alors selon le moyen :

1°/ que le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire ; qu'il doit cependant caractériser l'excès manifeste de la peine au regard du préjudice subi ; qu'en se bornant à affirmer que la clause pénale prévoyant le paiement d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés, était manifestement excessive, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'excès manifeste de la clause en se fondant sur la disproportion manifeste entre le préjudice subi et le montant conventionnellement fixé, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1152, alinéa 2, du code civil ;

2°/ qu'il résulte des propres constatations et énonciations de l'arrêt, d'une part, que la société était tenue au paiement d'une indemnité d'occupation réduite par la cour d'appel au montant des sommes qui auraient été versées si le bail s'était poursuivi, majoré de 10 %, et d'autre part, que cette société était redevable au titre du loyer contractuel d'une somme de 10 353,42 euros par trimestre, mais aussi des charges et taxes ; qu'en retenant que le montant de l'indemnité d'occupation due était de 10 353,42 euros + 1 035,34 euros, soit 11 388,76 euros, la cour d'appel, qui a omis d'inclure dans ce calcul le montant des charges et taxes, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et énonciation, et a violé l'article 1152 du code civil ;

3°/ qu'une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; que la cour d'appel a constaté que la société était redevable, jusqu'au 9 octobre 2006, du montant du loyer contractuel, soit 10 353,42 euros par trimestre, mais aussi d'une provision pour charges et des taxes ; qu'ayant considéré que cette société était redevable à compter du 10 octobre 2006 et jusqu'au 12 janvier 2007 d'une indemnité d'occupation égale au montant de ces sommes, majoré de 10 %, elle ne pouvait donc, sans contradiction, retenir que la société devait à ce titre la seule somme de 10 353,42 euros + 1 035,34 euros, soit 11 388,76 euros ; qu'en statuant de la sorte, elle a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant déclaré que le montant de la peine convenue aux termes de l'article 1.56 du bail constituait une clause pénale manifestement excessive en ce qu'elle correspondait au double du montant du dernier loyer, faisant ainsi ressortir que le préjudice résultant de l'inexécution du bail était égal au loyer impayé, la cour d'appel, sans se contredire, n'a fait qu'user du pouvoir qu'elle tient de l'article 1152 du code civil en ramenant la clause pénale à 10 % du montant des sommes qui auraient été versées si le bail s'était poursuivi, souverainement évaluées à la somme de 11 388,76 euros ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour infirmer le jugement et limiter la condamnation du preneur à la somme de 11 931, 16 euros au profit du bailleur, au titre des comptes entre les parties l'arrêt, après avoir relevé que la société AICI, mandataire du bailleur, a établi un décompte des sommes dues au titre des travaux de réparation de ces désordres sans fournir devis ni factures de réalisation des travaux, retient le coût de ces travaux pour une somme globale de 1 500 euros ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans avoir invité les parties à s'expliquer sur l'absence au dossier des devis et factures, qui figuraient sous les numéros 25, 26 et 27 au bordereau de communication de pièces annexé aux dernières conclusions du bailleur, et dont la communication n'avait pas été contestée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le dernier grief :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a infirmé le jugement rendu le 18 septembre 2009 et, statuant à nouveau, a condamné la société Eurosource, en la personne de son représentant légal, à payer à la SCI Lavico la somme de 11 931,16 euros avec intérêts au taux légal à compter du 2 août 2007, l'arrêt rendu le 10 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Eurosource aux dépens ;

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

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, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le conseiller doyen qui en a délibéré, en remplacement du président, à l'audience publique du treize mars deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour la SCI Lavico.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et, statuant à nouveau, d'AVOIR dit que l'acte de caution du 11 mai 2004 au nom de M. X... était nul et, en conséquence, d'AVOIR débouté la SCI LAVICO de l'ensemble de ses demandes dirigées contre ce dernier ;

AUX MOTIFS QUE M. X... s'est porté caution solidaire de la société EUROSOURCE pour le paiement des sommes dues au titre des loyers et charges, des réparations locatives, des indemnités d'occupation et toutes autres indemnités et dommages intérêts, par acte de cautionnement distinct en date du 11/05/2004 ; qu'il reconnaît lui-même ne pas avoir rempli les mentions manuscrites de l'acte de caution, celles-ci ayant été rédigées par sa secrétaire, à sa demande, même si sa signature n'est pas contestée ; que les dispositions de l'article L. 341-2 du Code de la consommation (anciennement article 23 de la loi du juillet 1994) qui disposent que « toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite (...) » sont d'ordre public, édictant des règles protectrices de la caution, et l'acte de cautionnement du 11/05/2004 doit être annulé ; qu'en conséquence, il sera fait droit à la demande de Jean Loup X... d'être mis hors de cause et la décision frappée d'appel sera réformée sur ce point ;

1°) ALORS QUE la partie, qui s'est engagée par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel, ne peut se prévaloir de ce qu'elle a, elle-même, fait porter par un tiers la mention manuscrite devant précéder sa signature sur l'acte, pour invoquer la nullité de son engagement ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les mentions manuscrites de l'acte de caution avaient été rédigées par la secrétaire de M. X..., à sa demande ;

qu'en jugeant que ce dernier pouvait se prévaloir du fait qu'il n'avait pas lui-même rédigé ces mentions pour obtenir l'annulation de son engagement, la Cour d'appel a violé l'article L. 341-2 du Code de la consommation ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite visée à l'article L. 341-2 du Code de la consommation ; qu'il est satisfait à cette exigence lorsque la caution fait précéder sa signature de cette mention manuscrite portée à l'acte, à sa demande, par son préposé ; qu'en retenant que l'acte devait être annulé, après avoir relevé que les mentions manuscrites avaient été rédigées par sa propre secrétaire, à la demande de M. X..., dont la signature n'était pas contestée, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 341-2 du Code de la consommation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et, statuant à nouveau, d'AVOIR limité la condamnation de la société EUROSOURCE à la somme de 11 931, 16 € au profit de la SCI LAVICO, au titre des comptes entre les parties ;

AUX MOTIFS QUE jusqu'au 9 octobre 2006 la société EUROSOURCE est redevable du montant du loyer contractuel soit 10 353,42 € par trimestre, outre les charges pour lesquelles une provision trimestrielle de 900 € était versée ; qu'à compter du 10 octobre 2006 et jusqu'à la date de la reprise des lieux avec remise des clés, la société EUROSOURCE est redevable en application de la clause du bail § 1.5 6 « Congé, Forme et délais » d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer majorée équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés ; que le montant de cette clause pénale qui est manifestement excessive (loyer x 2) sera ramené à 10% du montant des sommes qui auraient été versées si le bail s'était poursuivi ; qu'en conséquence, pour la période du 10/10/2006 au 12/01/2007 soit un trimestre la société EUROSOURCE est redevable de la somme de 11 388,76 € (10 353,42 + 1035,34) ;

1°) ALORS QUE le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire ; qu'il doit cependant caractériser l'excès manifeste de la peine au regard du préjudice subi ; qu'en se bornant à affirmer que la clause pénale prévoyant le paiement d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés, était manifestement excessive, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'excès manifeste de la clause en se fondant sur la disproportion manifeste entre le préjudice subi et le montant conventionnellement fixé, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil ;

2°) ALORS QU'en tout état de cause, il résulte des propres constatations et énonciations de l'arrêt, d'une part, que la société EUROSOURCE était tenue au paiement d'une indemnité d'occupation réduite par la Cour d'appel au montant des sommes qui auraient été versées si le bail s'était poursuivi, majoré de 10%, et d'autre part, que cette société était redevable au titre du loyer contractuel d'une somme de 10 353,42 € par trimestre, mais aussi des charges et taxes ; qu'en retenant que le montant de l'indemnité d'occupation due était de 10 353,42 € + 1 035,34 €, soit 11 388,76 €, la Cour d'appel, qui a omis d'inclure dans ce calcul le montant des charges et taxes, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et énonciation, et a violé l'article 1152 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; que la Cour d'appel a constaté que la société EUROSOURCE était redevable, jusqu'au 9 octobre 2006, du montant du loyer contractuel, soit 10 353,42 € par trimestre, mais aussi d'une provision pour charges et des taxes ; qu'ayant considéré que cette société était redevable à compter du 10 octobre 2006 et jusqu'au 12 janvier 2007 d'une indemnité d'occupation égale au montant de ces sommes, majoré de 10%, elle ne pouvait donc, sans contradiction, retenir que la société EUROSOURCE devait à ce

titre la seule somme de 10 353,42 € + 1 035,34 €, soit 11 388,76 € ; qu'en statuant de la sorte, elle a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et, statuant à nouveau, d'AVOIR limité la condamnation de la société EUROSOURCE à la somme de 11 931, 16 € au profit de la SCI LAVICO, au titre des comptes entre les parties ;

AUX MOTIFS QU'à l'entrée des lieux un dépôt de garantie d'un montant de 19 800 € a été versé par le locataire ; que le procès-verbal de constat de reprise du 12 janvier 2007 montre que les lieux ont été rendus en état d'usage à l'exception d'un lave-linge déplacé et d'un parquet abîmé au pied des portes fenêtres de la pièce de séjour (lames de parquet déformées et tuilées suite à des entrées d'eau), de deux dalles de marbre de la cuisine nettement tâchées par un produit corrosif blanchâtre ; que la société AICI, mandataire de la SCI LAVICO a établi un décompte des sommes dues au titre des travaux de réparation de ces désordres sans fournir devis ni factures de réalisation des travaux ; que le coût de ces travaux sera retenu pour une somme globale de 1 500 € ; que le locataire est également redevable de la moitié du coût du procès-verbal d'état des lieux de sortie soit 150 € ; qu'au total, pour ce poste, la SCI LAVICO doit restituer à la société EUROSOURCE la somme de 18 150 € (19 800 – 1 650) ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis d'un écrit ; que le procès-verbal de constat de reprise du 12 janvier 2007 mentionnait non seulement que le parquet était détérioré dans le séjour et que des dalles de marbre étaient tâchées, mais aussi, notamment, que les murs présentaient, dans plusieurs pièces, de nombreux trous, des traces de « coups », « frottements » et « salissures », que des plinthes en bois étaient « abîmées », que des dalles de marbre étaient « entamées » ou présentaient des « éclats » et que le parquet était déformé et rayé dans le dégagement des chambres et dans une chambre ; qu'en affirmant que ce procès-verbal montrait que les lieux avaient été rendus en état d'usage à l'exception d'un lave-linge déplacé, d'un parquet abîmé au pied des portes fenêtres de la pièce de séjour et de deux dalles de marbre de la cuisine nettement tâchées par un produit corrosif blanchâtre, la Cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis, violant ainsi l'article 1134 du Code civil et le principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; que la Cour d'appel, retenant que la société AICI, mandataire de la SCI LAVICO, avait établi un décompte des sommes dues au titre des travaux de réparation de ces désordres sans fournir devis ni factures de réalisation des travaux, n'a pas invité les parties à s'expliquer sur l'absence au dossier des justificatifs de frais de remise en état (18 pages), du devis de la société PEINTURE DECO FRANCE, de la facture SMPARQUET et de la facture DECORATION INTERIEURE qui figuraient dans le bordereau des pièces annexées aux dernières conclusions de la SCI LAVICO et dont la communication n'avait pas été contestée ; qu'elle a, ainsi, violé l'article 16 du Code de procédure civile.