

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que M. X... ne produisait aucun décompte des sommes qu'il prétendait avoir acquittées au titre des charges ni de celles qu'il déclarait avoir versées indûment, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a souverainement fixé le montant de l'arriéré dû ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, troisième chambre civile, et prononcé par Madame le président en l'audience publique du douze juin deux mille douze, signé par Mme Fossaert, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt ;

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur X... des fins de son opposition au commandement de payer visant la clause résolutoire insérée dans le contrat de location en date du 28 juin 2007, et d'avoir condamné Monsieur X... à payer à la SCI DE L'ARCHE la somme de 944,14 euros au titre du paiement des charges et impôts relatifs aux années 2005 et 2006, ainsi qu'aux pénalités de retard y afférentes en application de l'article 11 du contrat de bail ;

Aux motifs que « l'appel sera déclaré recevable, les parties ne discutant pas de sa régularité et aucun élément du dossier ne commandant de relever d'office la fin de non-recevoir tirée de l'inobservation du délai de recours. Aux termes du commandement de payer délivré le 28 juin 2007 et visant la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail professionnel signé le 20 janvier 2005, la SCI DE L'ARCHE a réclamé à son preneur, Eric X... la somme de 2478,08 € correspondant aux loyers arriérés, outre 2571,78 € sur le fondement de l'article 11 du contrat prévoyant l'application d'une clause pénale de 13% minimum en cas de non-paiement d'une des sommes exigibles en vertu du bail. En sa décision querellée, le tribunal a fixé à 4251,06 € l'arriéré locatif concernant la période de mai à octobre 2007. En application de l'article 1315 alinéa 2 du code civil Eric X... qui se prétend libéré de sa dette doit justifier le paiement ou le fait qui a provoqué l'extinction de son obligation. Les six photocopies de chèques versés aux débats concernent des paiements intervenus avant le mois de mai 2007 et sont donc sans intérêt probant. Eric X... ne formulant par ailleurs, aucune critique à l'égard de l'application de la clause pénale prévue à l'article 11 du bail qu'il a accepté, il convient dès lors de juger que le montant des pénalités contractuelles de 13% des loyers versés avec retard ou de manière incomplète puis totalement impayés depuis mai 2007, s'élève bien à la somme totale de 2940,22 €, selon le décompte détaillé qui a été adressé au preneur par un courrier du 1er octobre 2007. Sur les charges Comme il l'a déjà fait en première instance, Eric X... réclame le remboursement de charges qu'il estime avoir versé sans cause, car le propriétaire lui aurait facturé en plus des charges locatives, des dépenses lui incombant exclusivement tels notamment des travaux de chauffage. Or, le tribunal a rappelé que les parties étaient liées par un bail à caractère professionnel relevant des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 réglementant la durée du bail et les conditions du congé mais que les autres clauses restaient librement négociées entre le propriétaire et le locataire et qu'en l'espèce, c'est l'article 5 du bail qui déterminent les dépenses incombant au, bailleur définies comme les grosses réparations comme celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui de sui sont d'entretien et sont donc de nature locatives. Le dossier de l'appelant ne contient que l'état des dépenses de l'année 2006 effectué par le syndic de la copropriété dont la SCI DE L'ARCHE est l'un des membres ainsi que la quote-part lui incombant en sa qualité de copropriétaire et la part locative il en résulte qu'aucune dépense représentant « une grosse réparation » au sens de l'article 5 du bail, n'a été comptabilisée dans la part locative, étant précisé que sont comptabilisés au poste « climatiseur » des frais EDF et qu'il n'est pas visé les travaux de chauffage. L'appelant ne produit au surplus, aucun décompte des sommes qu'il prétend avoir acquittées au titre des charges ni de celles qu'il déclare avoir versées de manière indue à son bailleur si bien que ses prétentions sont dépourvues de fondement. - sur la TVA, L'article 4 cl) du contrat stipule que le loyer et les charges payées par le preneur pour le compte du bailleur y compris assurances et impôt foncier, sont soumis à la TVA et que le preneur devra en acquitter le montant au profit de son bailleur. En outre, le bail fixe le quantum du loyer augmenté de la TVA si bien qu'ayant accepté et signé le contrat, Eric X... est contraint de se soumettre à l'engagement synallagmatique qu'il a pris, d'autant qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit cette stipulation dans un bail professionnel. Dans ces conditions, en l'absence d'éléments contraires produits par l'appelant, la Cour, statuant par adoption des motifs sérieux et pertinents du tribunal, confirmera le jugement ayant débouté Eric X... de sa demande de répétition de l'indû. Et l'intimée ayant en revanche, étayé ses prétentions par la production des pièces et décomptes correspondants, il conviendra également de confirmer les dispositions ayant condamné Eric X... à lui payer la somme de 835,52 euros représentant le reliquat des charges et impôts pour 2005 et 2006, augmentée de la pénalité contractuelle prévue par l'article 11 du contrat soit 108,62 euros, soit 944,14 €. Les parties ne discutant pas les autres dispositions et le tribunal ayant fait une juste appréciation des faits en les prononçant, la Cour confirmera donc l'intégralité de la décision querellée » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés que « sur les loyers Attendu certes que monsieur X... qui à la charge de la preuve a versé a la procédure des relevés bancaires faisant état de débit de la somme de 485,56 euros mensuels sans qu'il soit possible toutefois de vérifier à quel ordre les chèques correspondant aux opérations des relevés bancaires ont été adressés ni que les fonds ont été inscrits au Crédit du compte du bailleur ; Attendu que monsieur X... ne démontrant pas s'être acquitté de la somme de 4251,06 euros réclamée par la SC1 DE L'ARCHE correspondant des arriérés de loyers sur la période de mai 2007 a octobre 2007, Attendu que le bail liant les parties prévoit en son article 11 l'application en cas de défaut de paiement des loyers et des charges d'une clause pénale ainsi libellée « A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et accessoires ou plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de trois points avec un minimum de 13 % sans que cette majoration puisse valoir de règlement » ; Attendu qu'il résulte du décompte produit par le bailleur concernant la période

du 01/2005 au 10/2007 que ce dernier est en droit de réclamer au titre des pénalités de retard la somme de 2940,22 euros ; Attendu que la somme de 225,54 euros réclamée par le bailleur au titre des indexations de loyers n'apparaît pas davantage contestable au vu des productions ; Attendu qu'au vu des éléments qui précèdent, il convient de condamner monsieur X... Eric à payer à la SCI DE L'ARCHE la somme de 7416,82 euros au titre des loyers impayés depuis le mois de mai 2007 ainsi que des pénalités de retard y afférente en application de l'article 11 du contrat de bail ; Sur les charges Attendu que monsieur X... réclame le remboursement de la somme de 399,39 euros à titre de charges ; Attendu que le bail signé entre les parties étant à caractère professionnel relève des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 laquelle régit la durée du bail (6 ans) et les conditions du contrat ; qu'en dehors de ces dispositions obligatoires les autres clauses restent librement négociées entre le propriétaire et le locataire ; Attendu en l'espèce que l'article 5 du contrat de bail prévoit : Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux et à ses frais pendant le cours du bail, toutes les réparations nécessaires excepté celles définies à l'article 606 du code civil et tout l'entretien locatif nécessaire au maintien en bon état des lieux loués. Le preneur devra en outre prendre un contrat d'entretien pour les deux climatisations installées dans les locaux loués ; Il réglera au bailleur, la totalité des charges de toute nature pouvant s'imputer par tantième aux lots loués, de même que toutes les provisions pour charges ou pour toutes dépenses nécessitées par la gestion de l'immeuble y compris les honoraires du gérant le montant de la provision mensuelle sera calculé au plus juste et révisé au terme de chaque période annuelle. Le preneur remboursera au bailleur, les taxes locatives (taxes d'enlèvement des ordures, taxe de déversement à l'égout, taxe de balayage...), les taxes de ville ou de police ou toutes autres taxes similaires susceptibles d'être créées ultérieurement et toutes autres dépenses telles que impôt foncier, primes d'assurances, charges de copropriété de telle manière que le bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet et que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques, Attendu qu'aux termes du bail le bailleur étant tenu de supporter uniquement les travaux définis à l'article 606 du code civil à savoir : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. » monsieur X... ne saurait valablement prétendre que les travaux de climatisation et de chauffage qui ne sont pas des grosses réparations seraient à la charge du bailleur ; Attendu que le décompte de charges produit par monsieur X... étant erroné par ailleurs comme reposant sur les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 laquelle n'est pas applicable en l'espèce et le bailleur ayant justifié de la réalité des charges y compris les impôts fonciers dont le preneur reste tenu au paiement aux termes du bail, ce dernier sera débouté des fins de ses contestations ; Attendu qu'il résulte par ailleurs des productions que monsieur X... reste débiteur de la SCI DE L'ARCHE à hauteur de la somme de 835,52 euros (236,13 euros - charges 2005- +90,49 euros - taxe foncière 2005 + 454,91 euros - charges 2006-+53,99 euros - taxe foncière -) ; Attendu qu'après application des pénalités contractuelles prévues par l'article 11 du contrat (108,62 euros) il sera fait droit à la demande en rappel de charges de la SCI de l'ARCHE à hauteur de la somme de 944,14 8 euros ; Attendu s'agissant de la TVA que l'article 4 du contrat de location mentionne : « le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 5226,72 euros, TVA en sus .. ; Attendu que les conventions légalement formées tenant lieu de loi à ceux qui les ont faites, (cf article 1134 du code civil), monsieur X... ne saurait être fondé à réclamer le remboursement de la TVA au motif que d'autres locataires de LA SCI ne seraient pas soumis à un même contrat ; Sur la résiliation du contrat de location : Attendu que le bail liant les parties, prévoit en son article 12 : « il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule de ses clauses et un mois après un simple commandement de payer ou après une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice » ; Attendu que monsieur X... n'étant pas fondé en son opposition au commandement de payer visant la clause résolutoire qui lui a été signifiée le 28 juin 2007 par la SCP BAROSO -DUPOUX, huissiers de justice à LA SEYNE SUR MER et ne s'étant pas acquitté de sa dette dans le délai prescrit, y a lieu dès lors de constater la résiliation du bail liant les parties ; Attendu que monsieur X... ayant délaissé les locaux le 1er janvier 2008, la demande en expulsion apparaît dénuée d'objet ; Attendu qu'il est difficile d'admettre dès lors que la SCI DE L'ARCHE admet avoir fait procéder à un état des lieux de sortie par huissier dans ses conclusions que cette dernière n'aurait pas récupéré les locaux ; qu'elle sera donc déboutée de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation ; Attendu que la SCI DE L'ARCHE bénéficiant de pénalités contractuelles lui permettant de couvrir ses frais, aucune considération- d'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; Attendu enfin qu'il y a lieu de condamner monsieur X... qui perd son procès aux dépens en application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile » ;

Alors qu'en condamnant Monsieur X... à payer la somme de 944,14 euros au titre du paiement des charges des années

2005 et 2006, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le paiement de ces charges n'avait pas été exécuté par le biais de la provision sur charge payée mensuellement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.