

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

5 novembre 2014
n° 13-24.451

Sommaire :

L'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues dans un bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges, dont le locataire peut dès lors obtenir remboursement

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 5 novembre 2014 N° 13-24.451

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 juillet 2013) que la société Samrif a consenti un bail commercial à compter du 1er septembre 2000 à la société Kamez portant sur le lot n° 1 à usage de bar-restaurant situé dans le centre commercial Le Clos de la Garenne à Fresnes ; que la société locataire, se plaignant de désordres, a assigné en résiliation du bail la bailleuse qui a demandé que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et que la société Kamez soit condamnée à lui verser diverses sommes ;

Attendu que la société Samrif fait grief à l'arrêt de déduire de sa créance de loyers et indemnités d'occupation impayés, une somme correspondant aux appels provisionnels de charges, alors, selon le moyen que la cour d'appel qui, sans justifier d'aucune disposition contractuelle sanctionnant le défaut de production de certains justificatifs de répartition annuelle des charges par la déchéance du droit pour le bailleur à remboursement des charges, n'a pas recherché quel était le montant des charges mises contractuellement à la charge de la locataire et effectivement supportées par le bailleur, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu que l'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues au bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges ; que la cour d'appel qui a retenu que le bail signé entre les parties prévoyait que « le preneur, par appel d'une provision trimestrielle et civile versée par le preneur avec chaque terme, remboursera au prorata des locaux loués un ensemble de charges énoncés et qu'à la clôture de chaque exercice de charges, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de comptes de charges annuelles », en a exactement déduit qu'en l'absence de régularisation des charges, le remboursement des provisions versées par la société locataire devait être ordonné ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres branches et sur les autres moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Samrif aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Samrif ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour la société Samrif

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité à la somme de 48 432,66 euros le montant de l'arriéré locatif dû par la SARL KAMEZ à la Société SAMRIF, constituant le solde entre les sommes dues par la première au titre de l'arriéré locatif et d'indemnité d'occupation, soit la somme de 99 632,66 euros et celle à laquelle la seconde a été condamnée au profit de la première soit la somme de 51 200 euros au titre de provision sur charges, la condamnant ainsi à rembourser ladite somme ;

AUX MOTIFS QUE la demande nouvelle de la Société KAMEZ au titre des charges tend à opposer compensation avec la dette locative et est comme telle recevable en appel ; que le contrat de bail prévoit, s'agissant des charges, que « le preneur remboursera au prorata des locaux loués les prestations communes, les assurances de l'immeuble, l'impôt foncier, taxes sur les bureaux, fournitures individuelles, dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien. Le preneur remboursera de même la quote-part des salaires, de toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le bailleur. Ce remboursement s'effectuera

par appel d'une provision trimestrielle et civile versée par le preneur avec chaque terme. A la clôture de chaque exercice de charges, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de comptes de charges annuel ; que la Société KAMEZ prouve avoir réclamé à tout le moins courant 2006 et 2007 la régularisation des charges depuis 2001 ce qui n'a été fait que pour les années 2005 et 2006 mais sans les justificatifs à l'appui pourtant réclamés ; que la Société SAMRIF verse à présent aux débats les seuls justificatifs de répartition des charges 2006 et 2007 ; qu'elle ne conteste par ailleurs pas le montant de 1 600 euros pour la provision trimestrielle sur charges qu'elle a appelée ; que ne justifiant pas du montant des charges des exercices 2001 à 2005 inclus, 2008 à 2010 inclus, elle doit à la Société KAMEZ remboursement des provisions versées sans justificatifs soit pour les huit exercices concernés la somme de 51 200 euros ; que la Société KAMEZ reste donc devoir à la Société SAMRIF au 31 décembre 2010, au titre de l'arriéré locatif et d'indemnité d'occupation, la somme de 48 432,66 euros (99 632,66 - 51 200 = 48 432,66 euros) au paiement de laquelle elle sera condamnée avec intérêts au taux légal à compter du 22 septembre 2008 sur la somme de 39 216,76 euros et à compter du 11 octobre 2010 pour le surplus ;

ALORS QUE D'UNE PART, comme l'avait fait valoir l'exposante dans ses conclusions, l'expert Gilles X... avait reçu pour mission de « déterminer si les charges réclamées par la Société SAMRIF sont justifiées », et avait conclu « les pièces communiquées par les parties ne font pas apparaître de difficulté particulière du point de vue de la répartition des charges » ; que cette conclusion n'avait été contestée ni devant l'expert, ni devant le Tribunal ; qu'ainsi la Cour d'appel qui n'a opposé aucune réfutation aux conclusions de l'expert a entaché sa décision d'un défaut de motifs, violant l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la Cour d'appel qui, sans justifier d'aucune disposition contractuelle sanctionnant le défaut de production de certains justificatifs de répartition annuelle des charges par la déchéance du droit pour le bailleur à remboursement des charges, n'a pas recherché quel était le montant des charges mises contractuellement à la charge de la locataire et effectivement supportées par le bailleur, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du Code civil ;

ET ALORS ENFIN QU'en ne réparant pas, pour la période où la SARL KAMEZ était devenue occupante sans droit ni titre après résolution du bail et était tenue à ce titre d'une indemnité d'occupation de caractère mixte indemnitaire et compensatoire, le préjudice subi par la Société SAMRIF en raison du non-paiement par l'occupante des charges de l'immeuble qu'elle occupait sans droit, la Cour d'appel n'a pas justifié légalement sa décision au regard de l'article 1382 du Code civil ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité à la somme symbolique d'un euro le montant de la clause pénale ;

AUX MOTIFS QUE la clause pénale n'a pas pour vocation à s'appliquer pour la dette d'indemnité d'occupation ; que pour le surplus, les premiers juges en ont à juste titre relevé le caractère manifestement excessif en la réduisant à la somme de 1 euro ;

ET AUX MOTIFS, adoptés du jugement, QU'il y a lieu de réduire le montant de cette clause pénale, manifestement excessif, à la somme de 1 € ;

ALORS QUE D'UNE PART, la clause pénale visait le défaut à son échéance « d'un seul terme de loyer ou de toutes sommes mises à sa charge », et l'indemnité d'occupation, incluant le double des loyers, charges et accessoires, était expressément mise à la charge du preneur en cas de refus d'évacuer les locaux après résolution du bail, si bien qu'en excluant l'indemnité d'occupation du domaine de la clause pénale, la Cour d'appel a méconnu le contenu clair et précis du bail du 23 juin 2000, violant l'article 1134 du Code civil ;

ET ALORS D'AUTRE PART QUE le juge ne peut prétendre réduire le montant d'une pénalité contractuelle à la somme symbolique d'un euro, et priver par là même le créancier de toute réparation effective, sans constater l'absence totale de préjudice si bien que les juges du fond, en réduisant la clause pénale à la somme symbolique d'un euro sans constater dans leurs motifs l'absence de préjudice subi par la Société SAMRIF du fait du non-paiement par la SARL KAMEZ des sommes contractuellement mises à sa charge par le bail du 23 juin 2000, et en caractérisant au contraire dans leur décision les éléments d'un tel préjudice, n'ont pas justifié légalement leur décision au regard de l'article 1152 du Code civil ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR ordonné la restitution du dépôt de garantie par la Société SAMRIF à la Société KAMEZ ;

AUX MOTIFS QUE le jugement sera confirmé sur la restitution du dépôt de garantie que la Société SAMRIF ne prouve pas devoir conserver ;

ET AUX MOTIFS, adoptés du jugement, QUE le dépôt de garantie doit être affecté aux réparations locatives ; qu'en l'espèce la SARL KAMEZ a quitté les lieux et la Société SAMRIF ne soutient pas que des réparations locatives soient à sa charge ;

ALORS QUE l'article 24 du bail commercial du 23 juin 2000 stipulait : « Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement un seul terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure d'exécuter ou un commandement de payer signifié à personne ou à domicile contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai. Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ciaprès mentionné au chapitre 5.7. demeurera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre » ; qu'ainsi, dès lors qu'il résultait de leurs propres constatations que le bail avait été résilié le 5 avril 2009 et que la SARL KAMEZ s'était maintenue dans les lieux sans droit ni titre jusqu'au 11 février 2010, les juges d'appel ne pouvaient ordonner la restitution du dépôt de garantie à la locataire sans méconnaître le contenu clair et précis de l'article 24 alinéa 2 du bail commercial du 23 juin 2000 et violer l'article 1134 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier, Mme Andrich, M. Sturlese, SCP Gadiou et Chevallier
Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2013-07-10 (Rejet)