

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 9 mars 2010**

**N° de pourvoi: 08-70386**

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Lacabarats (président), président**

Me Spinosi, SCP Ortscheidt, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'article 8 du bail faisait obligation au preneur de rembourser au bailleur les charges locatives que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, qui renvoie à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 aux termes duquel la liste de ces charges est fixée par décret, et que les charges énumérées par ce décret comprenaient les dépenses relatives à l'eau et à l'entretien des parties communes, la cour d'appel, qui a constaté que les bailleurs justifiaient, par la production des décomptes et des relevés de charges afférents aux locaux en cause, des sommes réclamées au titre des loyers et charges impayés et qu'ils réclamaient une somme, de toute évidence non excessive, en application de la clause pénale prévue au bail, a, sans trancher une contestation sérieuse, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Bayon Le Grain de Riz aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Bayon Le Grain de Riz à payer aux consorts X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Bayon Le Grain de Riz ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils, pour la société Bayon Le Grain de Riz”

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la résiliation de plein droit le 13 novembre 2006 du bail commercial du 2 janvier 1991, d'avoir ordonné l'expulsion de la société Bayon et d'avoir condamné celle-ci à payer aux consorts X... la somme provisionnelle de 19.075,15 euros au titre des loyers, charges et frais impayés suivant décompte arrêté au 4 mars 2008;

Aux motifs que, « à l'appui de ses prétentions tendant à l'infirmité de l'ordonnance entreprise, la Sarl Bayon "Le Grain de Riz" se prévaut de l'existence d'une contestation sérieuse quant au règlement des charges depuis l'année 2000 ; qu'elle fait valoir à cette fin que rien n'est indiqué dans le bail sur la répartition des charges d'eau, d'électricité et d'entretien des parties communes et, le local commercial qu'elle exploite étant indépendant des parties communes (accès distinct, cave privative), elle conteste devoir payer la moindre somme concernant les dépenses d'électricité ou d'entretien des parties communes ; que la société BAYON estime avoir réglé à tort, depuis mars 2006, la somme de 2.400 euros, soit 200 euros par mois au titre de provisions pour charges, et conteste les charges réclamées pour les années 2000 à 2005 pour un montant de 15.308,23 euros sur lequel 9.078,02 euros ont été payés ; qu'elle demande que cette somme soit retranchée de la provision sollicitée par les consorts X... ; que l'appelante soutient, enfin, que plusieurs sommes lui sont facturées indûment, à savoir celle de 2.340,62 euros à titre de clause pénale et celle de 45,13 euros à titre de "ORE article 8" ; que l'appelante conclut à une absence d'arriéré de loyers dès lors que sur la somme réclamée par le bailleur, soit 18.227,50 euros, il convient de retrancher celle de 20.093,98 euros ; qu'enfin, la Sarl Bayon "Le Grain de Riz", qui a réglé par deux chèques la somme de 10.500 euros pour "se conformer à la décision attaquée et justifier de sa bonne foi", sollicite l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause résolutoire si la Cour estimait qu'une somme restait due au bailleur ; que cependant, en vertu de l'article 8 du contrat de bail, le preneur devra notamment rembourser au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les charges locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; qu'en application de ces dispositions, qui renvoient à

l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu au remboursement des charges locatives lesquelles constituent la contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; que les charges récupérables, dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987 ;

comprennent, notamment, toutes les dépenses relatives à l'eau et à l'entretien des parties communes ; que les intimés justifient, par la production des décomptes et des relevés de charges afférents aux locaux en cause, des sommes réclamées au titre des loyers et des charges impayés que le bail prévoit, par ailleurs, dans une clause intitulée "pénalités de retard", que toute somme impayée au titre du loyer ou des charges entraînera, à titre de clause pénale, le paiement d'une somme égale à 20 % du montant dû, par mois ou fraction de mois de retard, et ce, "sans nuire au règlement par ailleurs des frais de procédure et de recouvrement" ; qu'il s'ensuit que les intimés peuvent prétendre à la somme qu'ils réclament au titre de la clause pénale laquelle n'a, au demeurant, pas été calculée sur la totalité de la somme due et n'est, de toute évidence, pas excessive et n'a pas à être modérée par la Cour ; que par ailleurs, les consorts X... peuvent également prétendre au remboursement des frais de recouvrement dont ils poursuivent le paiement sous le libellé "DRE article 8" ; qu'il résulte de ce qui précède que l'obligation de la Sarl Bayon "Le Grain de Riz" ne se heurte à aucune contestation sérieuse au sens de l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile et que l'ordonnance entreprise doit être confirmée en toutes ses dispositions, sauf à actualiser le montant de la provision due au bailleur » ;

1. Alors que, d'une part, le juge des référés ne peut ordonner le paiement d'une provision qu'au profit de celui dont la créance n'est pas sérieusement contestable ; qu'il ne peut, sauf à trancher une contestation sérieuse, interpréter le contrat censé fonder la créance pour laquelle il est saisi d'une demande de provision ; que pour condamner la société BAYON à payer à son bailleur une provision à valoir sur les loyers et charges, la cour d'appel a interprété le contrat de bail pour déterminer celles des charges qui devaient être mises à la charge du preneur et faire application de la clause pénale afférente au non paiement de ces charges et a ainsi violé l'article 809, alinéa 2 du Code de procédure civile ;

2. Alors que, d'autre part, la résiliation du bail ne peut être constatée par le juge des référés lorsque l'obligation de payer exigée par le commandement visant la clause résolutoire est sérieusement contestable ; que pour constater la résiliation du bail au 13 novembre 2006, la cour d'appel a considéré, après avoir interprété le contrat de bail, que la créance du bailleur pour le paiement des charges n'était pas sérieusement contestable et a ainsi violé l'article 808 du Code de procédure civile.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Reims , du 29 septembre 2008

**Textes appliqués :**

· Cour d'appel de Reims, Chambre civile 1, 29 septembre 2008, 07/1170

