

**COUR DE CASSATION
CHAMBRE CIVILE 3**

N° de pourvoi: 08-10583

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Lacabarats (président), président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

SCP Bachellier et Potier de La Varde, SCP
Richard, avocat(s)

Audience publique du mardi 17 mars 2009

Rejet

Non publié au bulletin

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que les locataires n'avaient réalisé des travaux que pour une équivalence de l'ordre de quatre ans et deux mois de loyers et qu'ils n'entendaient pas exécuter d'autres travaux la cour d'appel a, sans dénaturation et sans viser la clause résolutoire, souverainement retenu que les manquements commis par les preneurs qui portaient sur une obligation essentielle du contrat, justifiaient le prononcé de la résiliation du bail ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que Mme X... sollicitait le débouté des demandes des preneurs et relevé qu'aucun élément du dossier n'établissait l'existence d'un accord amiable lié à l'occupation du studio par la bailleresse selon lequel elle devait en assumer les charges, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige, a pu rejeter la demande en remboursement de charges présentée par les preneurs ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, MM. Y... et Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, MM. Y... et Z... à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de MM. Y... et Z... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils pour MM. Y... et Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation du bail, d'avoir fixé le montant de l'indemnité d'occupation et d'avoir rejeté les demandes de Messieurs Z... et Y... en réparation de leur préjudice financier et moral ;

AUX MOTIFS QUE c'est sans dénaturer l'accord des parties que le premier juge a pu considérer que la contrepartie de l'occupation des lieux était la réalisation de travaux et que les locataires ne s'étaient pas acquittés de cette obligation dans les termes convenus ; que le bail signé le 29 mars 2000 stipule expressément « que les sommes investies par les preneurs dans les villas n° 4 et n° 6 correspondent à 120 mois d'avance sur le loyer de la villa n° 6 » ; que la seule ambiguïté tient à l'emploi des termes « ayant réalisé la rénovation totale des villas n° 4 et n° 6 », ce dont les appelants déduisent que la réalisation des 9 600 000 FCFP (soit 120 mois de loyer) serait un fait acquis, que la signature du bail vaudrait donc quitus et reconnaissance du paiement de cette somme, et que la contrepartie réelle serait dans la valorisation des actifs de Madame X... ; que, cependant, la Cour considère qu'une telle interprétation se heurte aux termes du contrat et n'est soutenue par aucun élément objectif ; que la phrase litigieuse qui est partiellement exacte pour la villa n° 4 doit être considérée comme une anticipation de ce qui va se dérouler ; que cette analyse est confirmée : - par les termes similaires du premier contrat du 16 juin 1999 ainsi rédigé « les preneurs ayant pris en charge la rénovation totale de la villa pour un montant total de 3.200.000 FCFP », rénovation correspondant nécessairement à des travaux à venir, les appelants rappelant dans leur chronologie des faits pour le mois de juin 1999 (conclusions du 26 juin 2005) « Il est convenu, après visite de la villa n° 4, que les susnommés y feront divers travaux de rénovation évalués à 3.200.000 FCFP, ce tel que noté au bail » ; - par les propres termes des conclusions des appelants (conclusions du 26 juin 2005 p. 4) relatives au mois de mars 2000 lors de la signature du second contrat, « la villa n° 6 ...nécessite divers travaux ...il est convenu qu'ils seront pris en charge par Messieurs Z... et Y... » ; que la position soutenue par les appelants est par ailleurs contredite par leur propre affirmation de la réalisation de 2 290 689 FCFP de travaux dans la villa n° 6 ; que la Cour, qui ne comprend pas pourquoi les prétendus avantages financiers apportés à Madame X... n'auraient pu faire l'objet d'une prise en compte expresse dans le contrat - la cause n'en étant pas illicite -, n'admettra pas l'existence d'une compensation contractuelle à ce titre et retiendra donc que la location de la villa n° 6 se compensait, d'une part, avec les travaux déjà réalisés sur la villa n° 4, d'autre part, avec la réalisation prévue de travaux sur la villa n° 6 ; qu'il convient donc de déterminer le montant des travaux réalisés pour vérifier le respect des obligations contractuelles ; que le total des travaux qui sera retenu pour les deux villas s'établit à 3 601 116 FCFP + 445 804 FCFP = 4 046 920 FCFP ; qu'il résulte du dossier, d'une part, que les locataires n'ont réalisé de travaux que pour une équivalence de l'ordre de 4 ans et deux mois de loyers (étant observé que, dans la réalité, ils ont occupé les lieux à compter du 16 juin 1999), d'autre part, qu'ils n'entendaient pas réaliser d'autres travaux puisqu'ils soutiennent que la contrepartie des loyers jusqu'en 2010 était déjà couverte par la valorisation des actifs de la bailleuse ; que la sommation interpellative du 31 décembre 2004 sommant les locataires de justifier des travaux dans la villa, constituait en tant que de besoin une mise en demeure d'avoir à respecter les obligations contractuelles à laquelle il n'a pas été donné suite ; qu'il y a donc lieu de considérer que les conjoints Y... et Z... n'ont pas respecté les obligations contractuelles mises à

leur charge et que la résiliation du bail doit être confirmée ; qu'il en découle que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté les consorts Y... et Z... de leur demande de dommages-intérêts au titre d'un préjudice moral et qu'ils seront déboutés de leur demande de préjudice financier formée en stade d'appel ;

1°) ALORS QUE le bail du 23 mars 2000 prévoit dans ses stipulations relatives au prix du loyer que « les preneurs ayant réalisé la rénovation totale des villas n° 4 et 6 (...), il est expressément convenu entre le bailleur et les preneurs que les sommes investies par les preneurs dans les villas n° 4 et n° 6 correspondent à cent vingt (120) mois d'avance sur le loyer dans la villa n° 6, objet du présent bail » ; qu'il résulte de cette clause claire et précise que la réalisation des 9 600 000 FCFP de travaux, correspondant à 120 mois de loyers, était un fait acquis à la date de signature du bail ; qu'en affirmant néanmoins que les parties étaient convenues que « la location de la villa n° 6 se compensait, d'une part, avec les travaux déjà réalisés sur la villa n° 4, d'autre part, avec la réalisation prévue de travaux sur la villa n° 6 », pour en déduire que les locataires ne s'étaient pas acquittés de leur obligation relative à réalisation de travaux sur la villa n° 6, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du bail, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, en affirmant que Messieurs Z... et Y... avaient manqué à leurs obligations contractuelles concernant l'exécution de travaux pour un montant équivalent à 120 mois de loyers, dès lors qu'ils n'avaient réalisé des travaux que pour un montant équivalent à 50 mois de loyers, sans constater qu'ils auraient été tenus d'exécuter l'intégralité des travaux avant le terme du bail, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

3°) ALORS QUE, à titre également subsidiaire, le bail du 23 mars 2000 ne stipule pas de clause résolutoire en cas d'inexécution des travaux mis à la charge des preneurs, la seule clause résolutoire prévue par le bail ayant trait au défaut de paiement d'un terme de loyer ; qu'en relevant néanmoins, pour prononcer la résiliation du bail, que Messieurs Z... et Y... avaient manqué à leurs obligations contractuelles et avaient été vainement mis en demeure d'avoir à les respecter, bien que cette mise en demeure n'ait pu emporter l'acquisition d'une clause résolutoire qui n'existait pas, la Cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du Code civil ;

4°) ALORS QUE, très subsidiairement, en l'absence de clause résolutoire, le juge, saisi par le bailleur d'une demande en résiliation judiciaire d'un bail, se prononce au regard de la gravité des manquements du preneur à ses obligations ; qu'en se bornant néanmoins à constater, pour prononcer la résiliation du bail, que Messieurs Z... et Y... n'avaient pas respecté leurs obligations contractuelles, sans exercer son pouvoir d'appréciation sur la gravité de leurs manquements, la Cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de Messieurs Z... et Y..., tendant à voir condamner Madame X... à leur rembourser la somme de 275 000 FCFP au titre d'un trop perçu sur les charges locatives ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des termes du bail que les locataires devaient régler une provision mensuelle de 5 000 FCFP ; qu'aucun élément du dossier n'établit l'existence d'un accord amiable lié à l'occupation de son studio par la bailleuse, selon lequel c'est elle qui devait assumer cette charge en contrepartie ; que ce point est dénié par Madame X... et que les locataires n'ont d'ailleurs émis aucune protestation lorsqu'ils ont réglé les charges en retard le 6

décembre 2004, le courrier de Monsieur Z... du 12 décembre 2004 à l'Agence Générale n'évoquant que les fuites d'eau de la piscine ; qu'ils ont eux-mêmes admis sur sommation qu'ils devaient la somme de 330 000 FCFP qu'ils ont réglée ; qu'en conséquence, à défaut de preuve, les appelants seront déboutés de cette demande de remboursement sur lequel le Tribunal n'avait pas statué ;

ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les limites du litige, telles qu'elles résultent des prétentions des parties ; qu'en affirmant néanmoins que Madame X... niait l'existence de l'accord amiable invoqué par les preneurs, selon lequel elle devait supporter les provisions pour charges en contrepartie de l'occupation d'un studio dans la villa n° 6, bien qu'elle n'ait, à aucun moment, contesté cet accord, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 7 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa du 27 septembre 2007