

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 16-17227

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Odent et Poulet, avocat(s)

Cassation partielle

Audience publique du jeudi 14 septembre 2017

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 18 février 2016), que, le 13 mai 2002, M. et Mme X... ont conclu avec la société civile immobilière Mélodie (la SCI) un contrat de bail pour une durée de six ans, relatif à un appartement faisant l'objet d'un programme de défiscalisation ; qu'à la même date, ils ont conclu avec la société en non collectif Pelmanh (la société Pelmanh) une promesse de vente préférentielle, selon laquelle, afin de bénéficier de cette possibilité en cas de vente de l'immeuble à l'issue de la période locative de six ans, ils devaient l'informer de leur intention de se porter acquéreur du bien loué avant le 15 décembre 2007 et justifier du paiement régulier et intégral de leurs loyers ; que, par lettre du 10 janvier 2008, M. et Mme X... ont manifesté leur intention d'acquérir les lieux loués et ont cessé de payer leur loyer à compter du mois de juin 2008 ; que, la société Pelmanh, n'ayant pas donné suite à leur demande, ils l'ont assignée ainsi que la SCI, en vente forcée et en paiement de dommages et intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société Pelmanh et la SCI font grief à l'arrêt de dire que la société Pelmanh a commis une faute génératrice d'un préjudice au profit de M. et Mme X... ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Pelmanh, qui s'était engagée à permettre le bon déroulement de l'opération dans son ensemble, devait réagir à l'intention de M. et Mme X... de se porter acquéreurs des biens loués manifestée par la lettre reçue le 31 janvier 2008, fût pour la contester, la cour d'appel, qui n'a pas statué dans des termes incompatibles avec l'exigence d'impartialité, dès lors qu'ils ne traduisaient aucune animosité à l'égard de la société Pelmanh, a pu déduire que le manque de diligence et de non-respect de l'engagement de facilitateur contractée par cette dernière constituait une faute justifiant sa condamnation au paiement de dommages-intérêts au profit de M. et Mme X... ;

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

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1165 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de résiliation de bail, d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation, l'arrêt retient que M. et Mme X... sont fondés à soutenir que la "SNC" n'a pas exécuté de bonne foi le bail et qu'elle ne peut se prévaloir ni de la clause résolutoire ni de ses conséquences ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Pelmanh était étrangère au bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour condamner M. et Mme X... au paiement de la dette de loyers arrêlée au 29 février 2016 à la seule somme de 11 107 360 F CFP, l'arrêt retient que M. et Mme X... sont simplement tenus au paiement du loyer contractuellement prévu du 1er juin 2008 au 29 février 2016 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les retards de paiement de loyers ne justifiaient pas la majoration contractuelle de 15 %, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de constatation de la résiliation du bail, d'expulsion, du paiement de l'indemnité d'occupation et la demande de majoration de retard de paiement des loyers, l'arrêt rendu le 18 février 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 de Nouméa, autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

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

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze septembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour les sociétés Pelmanh et Mélodie

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que la société Pelmanh avait commis une faute génératrice d'un préjudice de 2 000 000 F CFP pour les époux X... ;

AUX MOTIFS QUE si les deux engagements [contrat de bail conclu avec la société Mélodie et promesse de vente préférentielle conclue avec la société Pelmanh] ont nécessairement un lien, les époux X... ne peuvent soutenir qu'après l'envoi de leur courrier du 10 janvier 2008 il y a eu « la rencontre de l'engagement de vendre contenu dans la promesse unilatérale de vente et de la volonté d'acquérir qu'ils ont exprimée », faute d'« engagement de vendre » contracté par l'une ou l'autre des sociétés intimées ; qu'il s'ensuit que s'il était nécessaire que le locataire se porte acquéreur du bien loué dans les conditions stipulées à la « convention de promesse de vente préférentielle d'un appartement », cette condition, à la supposer remplie, n'était pas suffisante pour qu'il y ait à cette date consentement des deux parties sur la chose et sur le prix et donc la « concrétisation d'une vente » ; qu'il y a donc lieu de rejeter la demande "vente forcée" fondée exclusivement sur le caractère parfait de la vente du seul fait que les époux X... ont expressément manifesté leur intention de se porter acquéreur de l'appartement litigieux ; que précision étant faite que, si elle s'engageait formellement à racheter l'intégralité des parts des associés de la société Mélodie, la société Pelmanh, seule signataire de la promesse de vente préférentielle, n'était pas propriétaire des biens loués et ne pouvait en conséquence s'engager valablement, lors de la signature du bail, à les vendre six ans plus tard ;

ET AUX MOTIFS QUE nonobstant le flou des termes choisis à dessein [« permettre à M. et MmeSzcurek de pouvoir se porter acquéreur », par exemple], l'économie globale des relations contractuelles entre les parties consistait à 1] permettre à des personnes qui s'engageaient à louer pendant six ans un appartement dans l'immeuble construit par la société Mélodie pour satisfaire aux conditions de l'opération de défiscalisation, à des conditions contraignantes puisqu'ils ne pouvaient donner congé pendant 6 ans sans être redevables en contrepartie d'une "indemnité de rupture anticipée" égale à 12 mois de loyers, 2] d'acquérir le bien occupé à l'issue de cette période de "location obligatoire", à un prix fixé à l'origine sous réserve d'actualisation en fonction de la variation de l'indice BT 21 du coût de la construction Nouvelle-Calédonie et des frais de rachat des parts de la société Mélodie et de vente ; que s'il a été rappelé que la société Pelmanh n'avait pas contracté "d'engagement de vendre", elle s'était néanmoins formellement engagée à "permettre" le bon déroulement de l'opération dans son ensemble ; que, sauf à considérer que cet engagement était purement virtuel, il imposait à la société Pelmanh de réagir à l'intention des époux X... de se porter acquéreurs des biens loués, manifestée officiellement par LRAR reçue le 31 janvier 2008, fût-ce pour la contester ; qu'il est constant et non discuté qu'alors, ni la société Pelmanh, ni la société Mélodie, ne se sont manifestées pour contester que les conditions soient remplies, différer les modalités de la vente ou simplement expliquer leur position ; que c'est ainsi qu'il faut attendre un acte d'huissier intitulé "procès-verbal de sommation interpellative avec énonciation de la clause résolutoire" signifié à leur initiative le 29 juin 2011 et l'action en justice engagée en réponse par les époux X... le 27 juillet 2011 pour connaître la position des sociétés intimées sur la déclaration d'intention formulée par les locataires plus de trois ans auparavant ; que si, par courrier du 30 octobre 2008, la société Pelmanh répondait à la mise en demeure formulée le 4 août 2008 par l'avocat de plusieurs locataires de la société Armony, force est de constater que, d'une part, cette réponse n'était pas destinée aux époux X... et que, d'autre part, elle ne répondait pas à leur cas particulier ; que ce manque évident de diligence et de non-respect de l'obligation de "faciliteur" qu'elle avait contractée le 13 mai 2002 constitue une faute de la part de la société Pelmanh qui a amené les époux X... à croire, sans être contredits, qu'ils étaient devenus propriétaires du bien loué

puisque'ils avaient manifesté, à l'issue de six années de location, l'intention de se porter acquéreurs du bien loué ; que cette croyance erronée est constitutive d'un préjudice dès lors que la société intimée leur réclame, 3 ans plus tard, les loyers au paiement duquel ils estimaient ne plus être tenus puisque seule reste à régulariser la vente aux conditions de prix fixées par la convention initiale ; que s'il est constant que la clause relative à la "durée" du bail d'habitation prévoit « qu'à l'expiration de cette durée de six ans, le présent bail se renouvellera tacitement pour une période d'un an et ainsi d'année en année sauf la faculté pour chacune des parties d'y mettre fin », nul ne prétend qu'elle s'oppose à la « convention de promesse de vente préférentielle d'un appartement », signée le même jour, prévoyant la faculté pour les locataires de se porter acquéreurs des biens loués à l'issue de la "location obligatoire" de six ans et l'engagement de la société Pelmanh de le leur « permettre » ; que les époux X... pouvaient d'autant plus croire de bonne foi que ce renouvellement n'intéressait que ceux qui n'avaient pas manifesté leur intention de se porter acquéreur des biens loués, les autres étant devenus propriétaires, que la société Pelmanh a attendu 42 mois pour démentir cette croyance ; que, quant à l'argument selon lequel les époux X... ne pouvaient en toute hypothèse pas se porter valablement acquéreurs faute de remplir les « conditions » prévues par la « convention de promesse de vente préférentielle », force est de constater, là encore, que, d'une part, la société Pelmanh a attendu l'action en justice des locataires pour soutenir ce moyen et que, d'autre part, cette affirmation est contestable dès lors que, d'une part, rien n'établit que les époux X... n'ont pas habité les lieux en « bon père de famille », que le décompte produit par l'agence maisons PEL démontre que les loyers ont été payés, depuis l'origine jusqu'en mai 2008 inclus, seul le loyer de juin 2007 apparaissant étonnement comme « impayé » alors que tous les suivants l'ont été, ce qui contredit quelque peu les règles habituelles en matière d'imputation des paiements, et que les époux X... établissent qu'à la date du 10 juillet 2008 leur compte bancaire était créancier de 9 078 865 F CFP, soit une somme nettement supérieure à celle de 1 500 000 F CFP devant être, d'après la convention, placée sur un « compte d'épargne », sans autre précision ;

1° ALORS QUE toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue par un tribunal impartial ; que ne satisfait pas à cette exigence d'impartialité le juge qui laisse pressentir dans sa décision une animosité ou un préjugé négatif à l'égard d'une partie ; qu'en l'espèce, avant même de rechercher les conditions d'une éventuelle responsabilité de la société Pelmanh dans l'exécution du contrat la liant aux époux X..., la cour a retenu : « Nonobstant le flou de termes choisis à dessein ("permettre à M. et Mme X... de pouvoir se porter acquéreur", par exemple), l'économie globale des relations contractuelles entre les parties consistait à (...) » (arrêt, p. 13, § 5) ; qu'ainsi, la cour suggère a priori que la société Pelmanh aurait eu la volonté d'aveugler [« flou »] et de tromper ses cocontractants [« choisis à dessein »], et que la stipulation citée ne serait qu'un « exemple », parmi d'autres, indéterminés, de cette intention trompeuse ; qu'en se déterminant sur le fondement de ce préjugé négatif postulant l'intention de la société Pelmanh de tromper son cocontractant, dans l'ensemble comme dans le détail de « l'économie globale des relations contractuelles », la cour a violé l'article 6-2 de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2° ALORS QUE, selon la loi des parties, à savoir la convention de promesse de vente préférentielle conclue entre la société Pelmanh et les époux X..., faculté était offerte à ces derniers, à l'issue d'une période de location de six ans, d'acquérir l'appartement loué à condition, notamment, de manifester leur intention d'acquérir, au plus tard, six mois avant la fin de la période locative de six ans, c'est-à-dire au plus tard le 15 décembre 2007 ; que, pour retenir une faute à la charge de la société Pelmanh, la cour a considéré que, tenue d'assurer « le bon déroulement de l'opération dans son ensemble » – laquelle ne peut être que l'opération de vente – elle n'a pas satisfait à cette obligation de « faciliter » en ne répondant pas à l'intention d'acquérir exprimée par les époux X... dans leur lettre reçue le 31 janvier 2008 ; que, cependant, les époux

X... n'avaient manifesté aucune intention d'acquérir dans le délai conventionnellement accepté, la lettre visée étant tardive au regard de la loi des parties ; qu'il s'ensuit, d'une part, que le processus de l'opération de vente n'a jamais commencé et que, d'autre part, l'obligation de « facilitateur » destinée à la conduire à son terme n'a elle-même jamais pesé sur la société Pelmanh ; qu'en se déterminant dès lors comme elle l'a fait, la cour a violé l'article 1147 du code civil ;

3° ALORS QUE la cour a rejeté la demande de "vente forcée" formulée par les époux X..., en retenant explicitement qu'il ne leur était pas possible de soutenir qu'une vente de l'appartement ait pu être conclue avec la société Pelmanh, du fait de la lettre du 10 janvier 2008 manifestant leur intention d'acquérir, dès lors qu'il n'y a eu entre eux aucun accord sur la chose et sur le prix, et que, d'ailleurs, ladite société n'était même pas propriétaire alors du bien ; qu'il résultait de ces mêmes constatations que les époux X... n'avaient pas pu croire de bonne foi le contraire, aucun élément susceptible de permettre la « concrétisation d'une vente » (arrêt, p. 13, § 2) n'étant présent ; qu'en retenant dès lors que les époux X... avaient été victimes d'une « croyance erronée » sur ce point, imputable à la société Pelmanh, la cour, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1147 du code civil ;

4° ALORS QUE pour juger que la société Pelmanh avait commis une faute à l'égard des époux X..., la cour a retenu que, par son absence de réponse immédiate à leur lettre du 10 janvier 2008, elle avait provoqué leur croyance erronée en l'existence d'une vente, « constitutive d'un préjudice », parce que les époux X... s'étaient vu réclamer trois ans plus tard le paiement de loyers ; qu'en analysant cette demande de paiement des loyers comme un préjudice causé par cette prétendue "croyance" provoquée, après avoir constaté que les époux X... ne pouvaient soutenir que cette vente ait pu seulement avoir eu lieu, ce dont il résultait que les loyers en question, loin d'avoir le caractère d'un préjudice, étaient la contrepartie légalement exigible de la poursuite du contrat de bail conclu avec la société Mélodie, la cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article 1147 du code civil ;

5° ALORS, en toute hypothèse, QUE, pour être constituée, la "croyance erronée" des époux X... en l'existence d'une vente parfaite – en l'absence de rencontre de consentements sur la chose et le prix et de paiement – suppose qu'ils aient été, à tout le moins, dans l'ignorance de ce qu'au moment où ils ont envoyé leur lettre du 10 janvier 2008, la société Pelmanh n'était pas propriétaire de l'appartement litigieux ; que, cependant, ainsi que la cour l'a constaté (arrêt, p. 13, § 4), la convention de vente préférentielle du 13 mai 2002, dont ils ont été cocontractants, avait explicitement stipulé qu'elle était conclue sous la modalité de rachat préalable, par la société Pelmanh – qui n'était pas propriétaire – des parts de la société Mélodie ; qu'il s'ensuivait que les époux X... ne pouvaient pas, de bonne foi, croire à leur droit de propriétaire sur le lieu loué par la seule manifestation de leur intention de l'acquérir, hors délai conventionnel, non plus que par le silence de la société Pelmanh ; qu'en jugeant le contraire, pour retenir que les époux X... avaient été conduits à croire, sans être contredits, qu'ils étaient devenus propriétaires du bien loué « puisqu'ils avaient manifesté, à l'issue de six années de location, l'intention de se porter acquéreurs du bien loué », la cour a violé l'article 1147 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté les demandes des sociétés Pelmanh et Mélodie en constatation de la résiliation du bail, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE nonobstant le flou des termes choisis à dessein [« permettre à M. et Mme X... de pouvoir se porter acquéreur », par exemple], l'économie globale des relations

contractuelles entre les parties consistait à 1] permettre à des personnes qui s'engageaient à louer pendant six ans un appartement dans l'immeuble construit par la société Mélodie pour satisfaire aux conditions de l'opération de défiscalisation, à des conditions contraignantes puisqu'ils ne pouvaient donner congé pendant 6 ans sans être redevables en contrepartie d'une "indemnité de rupture anticipée" égale à 12 mois de loyers, 2] d'acquérir le bien occupé à l'issue de cette période de "location obligatoire", à un prix fixé à l'origine sous réserve d'actualisation en fonction de la variation de l'indice BT 21 du coût de la construction Nouvelle-Calédonie et des frais de rachat des parts de la société Mélodie et de vente ; que s'il a été rappelé que la société Pelmanh n'avait pas contracté "d'engagement de vendre", elle s'était néanmoins formellement engagée à "permettre" le bon déroulement de l'opération dans son ensemble ; que, sauf à considérer que cet engagement était purement virtuel, il imposait à la société Pelmanh de réagir à l'intention des époux X... de se porter acquéreurs des biens loués, manifestée officiellement par LRAR reçue le 31 janvier 2008, fût-ce pour la contester ; qu'il est constant et non discuté qu'alors, ni la société Pelmanh, ni la société Mélodie, ne se sont manifestées pour contester que les conditions soient remplies, différer les modalités de la vente ou simplement expliquer leur position ; que c'est ainsi qu'il faut attendre un acte d'huissier intitulé "procès-verbal de sommation interpellative avec énonciation de la clause résolutoire" signifié à leur initiative le 29 juin 2011 et l'action en justice engagée en réponse par les époux X... le 27 juillet 2011 pour connaître la position des sociétés intimées sur la déclaration d'intention formulée par les locataires plus de trois ans auparavant ; que si, par courrier du 30 octobre 2008, la société Pelmanh répondait à la mise en demeure formulée le 4 août 2008 par l'avocat de plusieurs locataires de la société Armony, force est de constater que, d'une part, cette réponse n'était pas destinée aux époux X... et que, d'autre part, elle ne répondait pas à leur cas particulier ; que ce manque évident de diligence et de non-respect de l'obligation de "faciliteur" qu'elle avait contractée le 13 mai 2002 constitue une faute de la part de la société Pelmanh qui a amené les époux X... à croire, sans être contredits, qu'ils étaient devenus propriétaires du bien loué puisqu'ils avaient manifesté, à l'issue de six années de location, l'intention de se porter acquéreurs du bien loué ; que cette croyance erronée est constitutive d'un préjudice dès lors que la société intimée leur réclame, 3 ans plus tard, les loyers au paiement duquel ils estimaient ne plus être tenus puisque seule reste à régulariser la vente aux conditions de prix fixées par la convention initiale ; que s'il est constant que la clause relative à la "durée" du bail d'habitation prévoit « qu'à l'expiration de cette durée de six ans, le présent bail se renouvellera tacitement pour une période d'un an et ainsi d'année en année sauf la faculté pour chacune des parties d'y mettre fin », nul ne prétend qu'elle s'oppose à la « convention de promesse de vente préférentielle d'un appartement », signée le même jour, prévoyant la faculté pour les locataires de se porter acquéreurs des biens loués à l'issue de la "location obligatoire" de six ans et l'engagement de la société Pelmanh de le leur « permettre » ; que les époux X... pouvaient d'autant plus croire de bonne foi que ce renouvellement n'intéressait que ceux qui n'avaient pas manifesté leur intention de se porter acquéreur des biens loués, les autres étant devenus propriétaires, que la société Pelmanh a attendu 42 mois pour démentir cette croyance ; que, quant à l'argument selon lequel les époux X... ne pouvaient en toute hypothèse pas se porter valablement acquéreurs faute de remplir les « conditions » prévues par la « convention de promesse de vente préférentielle », force est de constater là encore que d'une part la société Pelmanh a attendu l'action en justice des locataires pour soutenir ce moyen, que d'autre cette affirmation est contestable dès lors que, d'une part, rien n'établit que les époux X... n'ont pas habité les lieux en « bon père de famille », que le décompte produit par l'agence maisons PEL démontre que les loyers ont été payés, depuis l'origine jusqu'en mai 2008 inclus, seul le loyer de juin 2007 apparaissant étonnement comme « impayé » alors que tous les suivants l'ont été, ce qui contredit quelque peu les règles habituelles en matière d'imputation des paiements, et que les époux X... établissent qu'à la date du 10 juillet 2008 leur compte bancaire était créditeur de 9 078 865 F CFP, soit une somme nettement supérieure à celle

de 1 500 000 F CFP devant être, d'après la convention, placée sur un « compte d'épargne », sans autre précision ;

ET AUX MOTIFS QUE pour les mêmes raisons que celles qui précèdent, les époux X... sont fondés à soutenir que la société Pelmanh n'a pas exécuté de bonne foi le bail et ne peut donc valablement se prévaloir de la clause résolutoire et de ses conséquences ; qu'il en résulte que, par infirmation du jugement déféré, il y a lieu de rejeter les demandes en constatation de la résiliation du bail et en expulsion, les époux X... étant simplement tenus au paiement du loyer contractuellement prévu à hauteur de 121 400 F CFP hors charge, du 1er juin 2008 au 29 février 2016, soit : $126\,220 \text{ F CFP} \times 88 = 11\,107\,360 \text{ F CFP}$; qu'après compensation, la créance des intimées s'établit à 9 107 360 F CFP ;

1° ALORS QU'en l'espèce les époux X... avaient conclu deux contrats spécifiquement distincts, l'un de bail, exclusivement avec la société SCI Mélodie, l'autre de promesse unilatérale de vente, exclusivement avec la société SNC Pelmanh ; que, pour rejeter l'application demandée de la clause résolutoire incluse dans le contrat de bail, la cour a jugé que les époux X... étaient fondés à soutenir que « la SNC » n'avait pas exécuté de bonne foi le bail ; que, cependant, cette SNC désigne la société Pelmanh, laquelle était étrangère au contrat de bail, qu'elle n'a pas conclu et qui ne l'obligeait donc pas ; qu'en se déterminant dès lors de la sorte, la cour a violé les articles 1165 et 1184 du code civil ;

2° ALORS, en toute hypothèse, QU'à supposer même que la cour ait commis une erreur de rédaction et ait voulu désigner non la « SNC », comme elle l'a fait, mais la « SCI », c'est-à-dire la société Mélodie, son refus de faire application de la clause résolutoire contenue dans le bail reposerait sur la circonstance que cette dernière société n'aurait pas exécuté de bonne foi ce bail ; que, cependant, pour en justifier, la cour s'est bornée à établir que ce défaut d'exécution de bonne foi serait établi par « les mêmes raisons qui précèdent » ; qu'en se déterminant ainsi, quand les « raisons » ainsi visées se rapportent, non pas à l'exécution du bail, mais exclusivement aux relations contractuelles des époux X... et de la société Pelmanh, laquelle était étrangère au contrat de bail, la cour a violé les articles 1165 et 1184 du code civil ;

3° ALORS, en toute hypothèse, que pour juger que la clause résolutoire du bail ne pouvait pas être mise en oeuvre, la cour a retenu que la « SNC » [Pelmanh] n'avait pas exécuté de bonne foi le bail ; qu'en se déterminant ainsi, à supposer, pour le besoin de la discussion, qu'elle ait entendu viser en réalité la « SCI » [Mélodie] sans avoir analysé ni a fortiori retenu aucun élément de nature à établir la réalité de cette absence d'exécution de bonne foi de la part du bailleur, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que la dette de loyers des époux X..., arrêtée au 29 février 2016, s'élève à la seule somme de 11 107 360 F CFP et, après compensation D'AVOIR condamné les époux X... à payer aux sociétés intimées la somme de 9 107 360 F CFP, cette somme étant assortie des intérêts légaux à compter du 27 décembre 2012, date de la demande en justice, à hauteur de 4 628 680 F CFP et à compter de ce jour pour le surplus ;

AUX MOTIFS QUE pour les mêmes raisons que celles qui précèdent, les époux X... sont fondés à soutenir que la société Pelmanh n'a pas exécuté de bonne foi le bail et ne peut donc valablement se prévaloir de la clause résolutoire et de ses conséquences ; qu'il en résulte que, par infirmation du jugement déféré, il y a lieu de rejeter les demandes en constatation de la résiliation du bail et en expulsion, les époux X... étant simplement tenus au paiement du loyer

contractuellement prévu à hauteur de 121 400 F CFP hors charge, du 1er juin 2008 au 29 février 2016, soit : $126\,220 \text{ F CFP} \times 88 = 11\,107\,360 \text{ F CFP}$; qu'après compensation, la créance des intimées s'établit à 9 107 360 F CFP ;

ALORS QUE les parties au contrat de bail étaient convenues, ainsi que les exposantes l'avaient soutenu dans leurs conclusions récapitulatives (p. 17), que les retards de paiement de loyers justifiaient une majoration contractuelle de 15 %, dont les premiers juges avaient fait application, en soulignant que les époux X..., au constat des loyers impayés, ne pouvaient en demander la réduction ; qu'en décidant dès lors de condamner les époux X... au paiement de loyers impayés, sans rechercher, comme elle y était invitée si cette condamnation ne devait pas être accompagnée d'une majoration de 15 %, conformément aux prévisions contractuelles, la cour a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1728 du code civil.