

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 17 décembre 2015

N° de pourvoi: 14-25523

ECLI:FR:CCASS:2015:C301409

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, SCP Waquet, Farge et Hazan,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 janvier 2014), que, par acte du 20 janvier 2000, M. X..., professionnel de l'immobilier, a donné à bail à M. Y... un logement meublé pour une durée de trois ans renouvelable, moyennant un loyer de 6 800 francs ; que les parties ont signé deux nouveaux contrats les 16 février puis 4 octobre 2006, modifiant les conditions du bail initial relatives notamment au loyer et à la détermination des charges incombant au locataire ; que, le 17 novembre 2009, le bailleur a notifié au preneur un congé « en vue de la réévaluation du loyer » pour le 1er mars 2010 ; que, postérieurement à la restitution des lieux par le locataire, M. X... l'a assigné en paiement d'une certaine somme ; que M. Y... a soulevé l'inopposabilité ou le caractère abusif de la clause de répartition des charges stipulée dans les contrats signés en 2006 et la nullité du congé du 17 novembre 2009, et sollicité le remboursement d'un trop-versé de charges et le paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de déclarer nul le congé délivré le 17 novembre 2009, alors, selon le moyen, qu'il est loisible au bailleur d'un logement meublé de ne pas renouveler le bail à son expiration lorsque le locataire refuse les nouvelles conditions, telle qu'une augmentation de loyer, dont il l'a informé avec un préavis de trois mois ; que cour d'appel a constaté que par une lettre adressée au locataire le 17 novembre 2009 le bailleur l'a informé de sa volonté de modifier les conditions du bail après l'expiration du contrat le 1er mars 2010, en augmentant le loyer de 180 euros, augmentation qui a été refusée par le locataire ; qu'il s'en déduisait que, le bailleur ayant respecté le préavis d'information de trois mois, le refus par le locataire des nouvelles conditions proposées suffisait à justifier le non renouvellement du bail, ainsi que l'avait retenu à juste titre le

premier juge ; qu'en retenant au contraire que le non renouvellement du bail n'était pas conforme aux dispositions applicables dès lors qu'il n'était fondé ni sur la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, ni sur un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé, par fausse application, le cinquième alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que, par refus d'application, le quatrième alinéa du même article, dans leur rédaction applicable en novembre 2009 ;

Mais attendu que, si le locataire, informé par le bailleur avec un préavis de trois mois de son souhait de modifier les conditions du contrat à son expiration, n'accepte pas les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé aux conditions antérieures ; qu'ayant retenu que le congé notifié le 17 novembre 2009, qui n'était fondé ni sur la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, ni sur un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant mais procédait de la seule intention du bailleur d'augmenter le loyer, la cour d'appel en a exactement déduit que ce congé n'était pas conforme aux dispositions de l'article L. 632-1, alinéa 5, du code de la construction et de l'habitation et devait être annulé ;

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

Sur le second moyen du pourvoi incident :

Attendu que, le premier moyen étant rejeté, le moyen tiré d'une cassation par voie de conséquence est sans portée ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version applicable en la cause ;

Attendu qu'il résulte de ces dispositions d'ordre public que le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois ;

Attendu que, pour déclarer valable la clause 1. 8. 2 du contrat du 4 octobre 2006 déterminant les charges incombant au preneur, l'arrêt retient que cette clause a été stipulée aux termes d'un nouveau contrat signé par les parties et ne peut donc s'analyser comme une modification du contrat originaire susceptible de donner lieu à information préalable du preneur dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 précité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les conditions du bail ne peuvent être modifiées par les parties qu'à l'occasion de la reconduction du bail donnant naissance à un nouveau contrat et que la signature d'un nouveau contrat se substituant au contrat en cours ne peut faire échec aux dispositions de l'article L. 632-1, la cour d'appel a violé ce texte ;

Et sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa seconde branche :

Vu l'article L. 132-1 du code de la consommation ;

Attendu, aux termes de l'alinéa 1 de ce texte, que, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ;

Attendu que, pour dire que la clause 1. 8. 2, qui stipule que « Le locataire remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent aux seules exceptions de l'assurance de l'immeuble et des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués » n'est pas abusive, l'arrêt retient que l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation n'impose aucune prescription en matière de charges et que, les dispositions impératives de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables s'agissant d'un logement meublé, il était loisible aux parties d'y déroger et de convenir de stipulations particulières pour ce qui concerne la

répartition des charges ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause litigieuse qui fait peser sur le locataire la quasi-totalité des dépenses incombant normalement au bailleur et dispense sans contrepartie le bailleur de toute participation aux charges qui lui incombent normalement en sa qualité de propriétaire, a pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré valable la clause n° 1. 8. 2 insérée dans le contrat de bail du 4 octobre 2006 et infirmé le jugement en ce qu'il avait condamné M. X... à payer à M. Y... la somme de 1 781 euros au titre d'un trop-perçu sur les charges versées pour les années 2006 à 2009 et la somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 14 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer la somme de 3 000 euros à M. Y... ; rejette la demande de M. X... ;

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 dix-sept décembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir, déclaré valable la clause n° 1. 8. 2 insérée au contrat de bail signé le 4 octobre 2006 ;

AUX MOTIFS QUE le contrat de location signé le 4 octobre 2006 contenait notamment la clause suivante :

« 1. 8. 2.-- Charges

Le locataire remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent aux seules exceptions :

- de l'assurance de l'immeuble ;

- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués » ;

que l'appelant critique le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré nulle ladite clause en se fondant notamment sur la recommandation n° 2000-01 du 22 juin 2000 de la commission des clauses abusives qui doit être retenue comme ayant la valeur d'un simple avis ainsi qu'il résulte de l'article L 532-4 du code de la consommation ; que l'intimé soutient, pour sa part, que ladite clause est abusive et qu'elle ne lui est pas opposable faute pour le bailleur de l'avoir informé avec un préavis de trois mois de la modification du contrat en résultant ; que, toutefois, la clause dont s'agit a été stipulée aux termes d'un nouveau contrat signé par les parties et ne peut donc s'analyser comme une modification du contrat original susceptible de donner lieu à information préalable du preneur dans les conditions prévues à l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation ; que, si Monsieur Félix Y... indique avoir été victime d'un comportement fautif de la part du bailleur afin de l'amener à conclure ce nouveau contrat, il se borne sur ce point à procéder par allégations et ne demande en tout état de cause nullement que la nullité dudit contrat soit prononcée ; que,

en outre, l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation n'impose aucune prescription en matière de charges auxquelles il ne fait du reste aucunement référence ; que les dispositions impératives de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables s'agissant d'un logement meublé, il était loisible aux parties d'y déroger et de convenir de stipulations particulières pour ce qui concerne la répartition des charges ; que la validité de la clause 1. 8. 2. du contrat de location signé le 4 octobre 2006 n'étant, dès lors, pas valablement remise en cause, il convient d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré ladite clause nulle et de nul effet et en ce qu'il a condamné Monsieur Igor X... à payer à Monsieur Félix Y... la somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de l'insertion de la clause dans le contrat de bail ; qu'il y a lieu, en outre, nécessairement de débouter Monsieur Félix Y... de sa demande tendant à voir porter le montant des dommages-intérêts alloués de ce chef par le premier juge à la somme de 3 500 euros ;

1°) ALORS QUE l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable en 2006 énonce que le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois ; que ces dispositions doivent s'appliquer lorsque le contrat de bail originaire est modifié et donne lieu à un nouveau contrat ou plutôt à un contrat renouvelé, sous peine de donner au bailleur la possibilité de s'affranchir de la règle d'ordre public précitée ; qu'en l'espèce le bailleur a souhaité modifier les conditions du contrat de bail originaire reconduit tacitement depuis plusieurs années ; qu'il n'a pas informé son locataire avec un préavis de trois mois des modifications envisagées ; qu'en décidant que le bailleur n'avait pas à respecter les dispositions de l'article L. 632-1, dès lors qu'il ne s'agissait pas d'une modification du contrat originaire, mais d'un nouveau contrat signé par les parties, la cour d'appel a violé l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que dans les contrats de location de locaux à usage d'habitation, et comme l'a énoncé la commission des clauses abusives dans ses recommandations n° 80-04, n° 2000. 01 et surtout n° 13-01, sont abusives les clauses qui font peser sur le locataire toutes les charges, « quelle qu'en soit la nature », y compris les réparations afférentes tant au bien loué qu'à l'immeuble, dans la mesure où ces clauses ont pour objet ou pour effet de transférer sur le preneur des dépenses non locatives et crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ; qu'en l'espèce la clause 1. 8. 2 du contrat de location en meublé impose au locataire de rembourser toutes les charges quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent aux seules exceptions de l'assurance de l'immeuble et des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués ; qu'en décidant que cette clause était valable et donc non abusive, la Cour d'appel a violé l'article L. 132-1 du Code de la consommation.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, avocat aux Conseils pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR déclaré nul le congé délivré le 17 novembre 2009 par Monsieur X..., le bailleur ;

AUX MOTIFS QUE l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois ; que, si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an ; que le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et

motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ;

Qu'en l'espèce, Monsieur Félix Y... conclut à la nullité du congé qui lui a été délivré en vue de la réévaluation du loyer ; qu'il critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que ledit congé devait être considéré comme valable à partir du moment où il respectait le préavis exigé de trois mois ;

Que, suivant courrier en date du 17 novembre 2009, le cabinet EGIC, mandataire de Monsieur Igor X..., a notifié à Monsieur Félix Y... un congé dans les termes suivants : « Conformément à l'article L 632, modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, nous avons l'honneur de vous notifier votre congé en vue de la réévaluation de votre loyer. Cette condition s'appliquera à l'expiration du contrat de location, et ce pour le 1er mars 2010. Si vous acceptez le nouveau loyer sera fixé à 1 552, 63 euros, ainsi le bail pourra donc être renouvelé en modifiant cette condition, soit une augmentation de 180 euros » ; que, toutefois, le congé ainsi délivré en ce qu'il n'est fondé ni sur la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, ni sur un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, mais en ce qu'il procède de la seule intention du bailleur d'augmenter le loyer, n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 632-1 précité ; qu'il y a lieu, par conséquent, de déclarer nul ledit congé, le jugement entrepris devant être réformé sur ce point ;

ALORS QU'il est loisible au bailleur d'un logement meublé de ne pas renouveler le bail à son expiration lorsque le locataire refuse les nouvelles conditions, telle qu'une augmentation de loyer, dont il l'a informé avec un préavis de trois mois ; que cour d'appel a constaté que par une lettre adressée au locataire le 17 novembre 2009 le bailleur l'a informé de sa volonté de modifier les conditions du bail après l'expiration du contrat le 1er mars 2010, en augmentant le loyer de 180 euros, augmentation qui a été refusée par le locataire ; qu'il s'en déduisait que, le bailleur ayant respecté le préavis d'information de trois mois, le refus par le locataire des nouvelles conditions proposées suffisait à justifier le non renouvellement du bail, ainsi que l'avait retenu à juste titre le premier juge ; qu'en retenant au contraire que le non renouvellement du bail n'était pas conforme aux dispositions applicables dès lors qu'il n'était fondé ni sur la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, ni sur un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé, par fausse application, le cinquième alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que, par refus d'application, le quatrième alinéa du même article, dans leur rédaction applicable en novembre 2009.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR condamné Monsieur X..., le bailleur, à régler à Monsieur Y..., le locataire, la somme de 2. 347, 90 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il aurait subi du fait de la nullité du congé ;

AUX MOTIFS QUE, si Monsieur Félix Y... a contesté la régularité du congé délivré le 17 novembre 2009 aux termes d'un courrier en date du 20 décembre 2009 adressé au mandataire du bailleur, il n'a pour autant engagé aucune action judiciaire en vue de le voir déclarer nul et a libéré les lieux le 1er mars 2010 ; qu'il ne sollicite en tout état de cause nullement sa réintégration dans les lieux ; que, faisant valoir qu'il a été contraint du fait du congé délivré de pourvoir à son relogement et d'exposer des frais à ce titre (honoraires du mandataire intervenu pour la location de son nouvel appartement, location d'une camionnette, achat de cartons), Monsieur Félix Y... réclame le paiement de dommages-intérêts chiffrés à 3 347, 70 euros en réparation du préjudice matériel et moral subi ; qu'il convient, au vu des pièces justificatives produites, de faire droit à sa

réclamation dans la limite de la somme de 2 347, 90 euros se décomposant comme suit : facture UCAR du 19 février 2010, 157 euros TTC ; facture GROUPE CGI du 16 février 2010, 2 033, 20 euros TTC ; commande CARTONS à DOMICILE, 157, 50 euros TTC ; qu'il y a lieu, par conséquent, de condamner Monsieur Igor X... au paiement de ladite somme et de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Monsieur Félix Y... de sa demande en paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il a subi du fait de la nullité du congé ;

ALORS QUE la cassation d'un chef de dispositif de l'arrêt s'étend aux autres chefs de dispositif ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la cour d'appel a condamné Monsieur X... à régler à Monsieur Y... la somme de 2. 347, 90 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il aurait subi du fait de la nullité du congé délivré par Monsieur X... le 17 novembre 2009 ; que la cassation à intervenir, sur le fondement du premier moyen, du chef de dispositif de l'arrêt qui a déclaré nul le congé délivré le 17 novembre 2009, entraînera également l'annulation du chef de dispositif de l'arrêt qui a condamné Monsieur X... à régler à Monsieur Y... la somme de 2. 347, 90 euros à titre de dommages-intérêts, en application de l'article 624 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 14 janvier 2014