

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 14 juin 2018

N° de pourvoi: 17-13.422 17-15.498

ECLI:FR:CCASS:2018:C300567

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Delvolvé et Trichet, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Vu la connexité, joint les pourvois n° R 17-13.422 et X 17-15.498 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 janvier 2017), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3e, 10 juin 2015, pourvoi n° 14-15.961), que, par acte reçu par Henri A..., la Caisse de retraite des notaires (la CRN) a donné à bail à M. X... et à la SCP Fay et Nafilyan, aux droits de laquelle se trouve la SCP X..Y...Z... , des locaux d'habitation à usage d'office notarial ; que, la CRN leur ayant délivré, le 23 juin 2006, un congé à effet au 31 décembre 2006, date d'expiration du bail, les preneurs l'ont assignée en nullité du bail pour violation des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; que M. François A..., héritier et successeur d'Henri A..., a été appelé en garantie ;

Sur le second moyen du pourvoi n° R 17-13.422 :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur les premiers moyens des pourvois, réunis :

Vu l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et l'article 2277 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 17 juin 2008 ;

Attendu que les restitutions consécutives à une annulation ne relèvent pas de la répétition de l'indu, mais seulement des règles de la nullité ;

Attendu que, pour condamner la CRN à payer, à la suite de l'annulation du bail, une indemnité d'occupation pour la seule période comprise entre le 1^{er} avril 2005 et le 31 décembre 2008, date de la libération des lieux, l'arrêt retient que la prescription quinquennale de l'article 2277 ancien du code civil s'applique à l'indemnité d'occupation, s'agissant, même si elle est fixée globalement par la suite, d'une dette périodique calculée sur la base d'un montant mensuel ou trimestriel multiplié par le nombre de mois ou de trimestres d'occupation et que la CRN a formé sa demande en paiement pour la première fois dans son assignation du 31 mars 2010 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la prescription de l'action en restitution de la contrepartie en valeur de la jouissance des lieux ne pouvait courir avant le prononcé de la nullité du bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen du pourvoi n° X 17-15.498 :

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que l'arrêt retient que le notaire a manqué à son devoir de conseil en recevant un acte irrégulier et le condamne à garantir la CRN des condamnations prononcées à son encontre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, les restitutions dues à la suite de l'annulation du bail ne constituant pas, par elles-mêmes, un préjudice indemnisable, le notaire ne pouvait être tenu de garantir la restitution des loyers qu'en cas d'insolvabilité de la bailleuse, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. X... et la SCP X...Y...Z... à payer à la Caisse de retraite des notaires une indemnité d'occupation pour la seule période comprise entre le 1^{er} avril 2005 et le 31 décembre 2008 et en ce qu'il condamne M. A... à garantir la Caisse de retraite des notaires des condamnations prononcées à son encontre, l'arrêt rendu le 12 janvier 2017, 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..., la SCP X...Y...Z.... et la Caisse de retraite des notaires aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... et la SCP X...Y...Z... à payer à la Caisse de retraite des notaires la somme globale de 3 000 euros, condamne la Caisse de retraite des notaires à payer à M. A... la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

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 juin deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° R 17-13.422 par la SCP Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour la Caisse de retraite des notaires.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Me X... et la SCP X...Y...Z... à payer à la Caisse de retraite des notaires la somme de 265.188,77 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la seule période comprise entre le 1er avril 2005 et le 31 décembre 2008, outre les charges justifiées et non acquittées afférentes à la période comprise le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2008,

Aux motifs qu'en conséquence de l'annulation rétroactive du contrat de bail, le locataire était redevable d'une indemnité d'occupation représentative de la valeur locative des lieux occupés constitués par un appartement situé [...], 4ème étage, d'une surface totale de 453 m2, deux caves et quatre parkings du cinquième sous-sol du parking [...]; qu'en raison de sa nature mixte, indemnitaire et compensatoire, l'indemnité d'occupation constituait une dette de jouissance correspondant à la valeur locative des lieux et assurait, en outre, la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans bail; qu'en l'espèce, étant la conséquence des prestations effectivement échangées par les parties en exécution du contrat annulé, elle relevait du seul droit des restitutions ; qu'elle était étrangère à la réparation des conséquences préjudiciables issues de l'annulation du contrat ; que M. X... et la SCP X...Y...Z...., qui pendant quatorze ans, alors que le bail avait été consenti pour une durée de douze années, avaient bénéficié de la jouissance de locaux dans lesquels ils avaient exercé leur activité de notaire pour un loyer inférieur à celui d'un bail d'habitation, et encore davantage à celui d'un bail professionnel, n'étaient pas fondés à invoquer un quelconque préjudice au soutien de leur demande de réduction de l'indemnité d'occupation sollicitée par la Caisse de retraite des notaires; que cependant

la prescription quinquennale de l'article 2277 ancien du code civil s'appliquait à toutes les indemnités d'occupation, s'agissant, même si elle était fixée globalement après coup, d'une dette périodique calculée sur la base d'un montant mensuel ou trimestriel multiplié par le nombre de mois ou de trimestres d'occupation; qu'en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du contrat de bail, qui était réputé n'avoir jamais existé, les paiements effectués par la SCP X...et associés. à titre de loyers étaient rétroactivement effacés ; que les choses étaient remises en l'état où elles étaient avant la souscription du contrat ; que la Caisse de retraite des notaires n'était donc pas fondée à prétendre qu'ils avaient eu pour effet d'interrompre son action en paiement d'une indemnité d'occupation, pas plus qu'elle n'était fondée à prétendre que la créance n'était pas certaine ou que son montant n'était pas déterminé; que la Caisse de retraite des notaires ayant formé sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la première fois dans son assignation du 31 mars 2010, elle ne pouvait prétendre au paiement d'une telle indemnité que pour la période comprise entre le 1er avril 2005 et le 31 décembre 2008, date de restitution des lieux; que l'indemnité d'occupation devait donc être fixée en fonction de la valeur locative des lieux occupés au titre d'un bail d'habitation; qu'en se basant sur les estimations de la valeur locative de l'OLAP, LA SCP X...et associés. était donc redevable, au titre de son occupation depuis le 1er avril 2005 jusqu'au 31 décembre 2008 d'une indemnité d'occupation de 63.588,75 euros (déduction faite du premier trimestre 2005) pour l'année 2005, et de 86.820 euros pour chacune des années 2006 à 2008, soit un montant total de 324.048,75 euros hors charges et hors taxes, l'indemnité Pourvoi n° R 17-13.422 2 d'occupation, qui n'avait pas la nature d'un loyer, n'étant pas soumise à la TVA en ce qu'elle n'était pas la contrepartie d'une prestation licite; qu'il convenait en outre de déduire de ce montant la somme de 58.859,98 euros versée spontanément par la SCP X...et associés. à la Caisse de retraite des notaires, postérieurement à la date d'effet du congé; que s'agissant des charges, si les charges acquittées demeuraient acquises à la Caisse de retraite des notaires, celle-ci était également fondée à recouvrer les charges justifiées non encore réglées; qu'en l'espèce, elle ne justifiait d'aucun élément établissant que les charges afférentes à la période comprise entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2008 s'élevaient à la somme de 30.079,92 euros,

Alors que les restitutions consécutives à une annulation relèvent des seules règles de la nullité et ce, notamment, au regard de leur prescription ; qu'il en est ainsi de l'indemnité d'occupation due par le titulaire d'un bail annulé à titre de restitution de la valeur de jouissance des locaux ; qu'en l'espèce, en retenant que l'indemnité d'occupation due par la SCP X...et associés.. et Me X... consécutivement à l'annulation rétroactive du bail consenti par la Caisse de retraite des notaires était soumise à la prescription quinquennale des créances périodiques énoncée par l'article 2277 ancien du code civil, la cour d'appel a violé ce texte, par fausse application, ensemble l'article 2262 ancien du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, applicable à la cause,

Alors, en tout état de cause, que la prescription quinquennale énoncée par l'article 2277 ancien du code civil ne s'applique qu'aux créances de nature périodique ; que cette périodicité est exclue s'agissant d'une créance fixée globalement; qu'en l'espèce, en faisant application de ce délai de prescription à une indemnité d'occupation dont elle avait fixé le montant de manière globale, au regard du fait que ce montant avait été déterminé en considération d'une valeur périodique multipliée par le nombre de mois d'occupation, la cour d'appel a violé ce texte,

Alors, en outre, que l'application de la prescription quinquennale énoncée par l'article 2277 ancien du code civil suppose que la créance litigieuse soit liquide dans son montant ; qu'elle est donc sans application aux créances dont le montant est en litige ; qu'en faisant néanmoins application de ce délai de prescription à l'indemnité d'occupation dont le montant était débattu entre les parties, la cour d'appel a violé ce même texte.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la Caisse de retraite des notaires de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée à l'encontre de la SCP X...et associés. et Me X...,

Aux motifs que le droit d'ester en justice ou d'exercer une voie de recours ne dégénérât en abus que s'il révélait de la part de son auteur une intention maligne ou une erreur grossière, équipollente au dol, dans l'appréciation de ses droits ; que faute de démontrer que ces conditions étaient réunies, la Caisse de retraite des notaires devait être déboutée de sa demande de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral,

Alors que le droit d'agir en justice est susceptible de dégénérer en abus générateur de responsabilité civile délictuelle, sans qu'il soit nécessaire de caractériser l'intention de nuire ou l'existence d'une faute lourde, équipollente au dol ; qu'en retenant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause,

Alors en tout état de cause qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y avait été invitée (conclusions Caisse de retraite des notaires, p. 31, point B.) si le fait pour le preneur de rechercher en justice la responsabilité du bailleur pour ne pas avoir obtenu une autorisation administrative qu'il s'était lui-même engagé à solliciter et de demander le remboursement de loyers réglés sans contestation en contrepartie de la jouissance continue et paisible du bien litigieux, ne suffisait pas à caractériser l'intention maligne de la SCP X...et associés. et de Me X... à l'égard de la Caisse de retraite des notaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ce même texte. Moyens produits au pourvoi n° X 17-15.498 par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. A....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité la condamnation de M. X... et la SCP X...et associés... à payer à la Caisse de retraite des notaires à la somme de 265.188,77 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la seule période comprise entre le 1er avril 2005 et le 31 décembre 2008, outre les charges justifiées et non acquittées afférentes à la période comprise le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2008 et d'AVOIR déclaré prescrite le surplus de ses demandes, et d'AVOIR condamné M. A... à garantir la Caisse de retraite des notaires de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre;

AUX MOTIFS QU'en conséquence de l'annulation rétroactive du contrat de bail, le locataire était redevable d'une indemnité d'occupation représentative de la valeur locative des lieux occupés constitués par un appartement situé [...], 4ème étage, d'une surface totale de 453 m2, deux caves et quatre parkings du cinquième sous-sol du parking [...]; qu'en raison de sa nature mixte, indemnitaire et compensatoire, l'indemnité d'occupation constituait une dette de jouissance correspondant à la valeur locative des lieux et assurait, en outre, la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans bail; qu'en l'espèce, étant la conséquence des prestations effectivement échangées par les parties en exécution du contrat annulé, elle relevait du seul droit des restitutions; qu'elle était étrangère à la réparation des conséquences préjudiciables issues de l'annulation du contrat; que M. X... et la SCP X... et associés, qui pendant quatorze ans, alors que le bail avait été consenti pour une durée de douze années, avaient bénéficié de la jouissance de locaux dans lesquels ils avaient exercé leur activité de notaire pour un loyer inférieur à celui d'un bail d'habitation, et encore davantage à celui d'un bail professionnel, n'étaient pas fondés à invoquer un quelconque préjudice au soutien de leur demande de réduction de l'indemnité d'occupation sollicitée par la Caisse de retraite des notaires; que cependant la prescription quinquennale de l'article 2277 ancien du code civil s'appliquait à toutes les indemnités d'occupation, s'agissant, même si elle était fixée globalement après coup, d'une dette périodique calculée sur la base d'un montant mensuel ou trimestriel multiplié par le nombre de mois ou de trimestres d'occupation; qu'en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du contrat de bail, qui était réputé n'avoir jamais existé, les paiements effectués par la SCP X... et associés à titre de loyers étaient rétroactivement effacés; que les choses étaient remises en l'état où elles étaient avant la souscription du contrat; que la Caisse de retraite des notaires n'était donc pas fondée à prétendre qu'ils avaient eu pour effet d'interrompre son action en paiement d'une indemnité d'occupation, pas plus qu'elle n'était fondée à prétendre que la créance n'était pas certaine ou que son montant n'était pas déterminé; que la Caisse de retraite des notaires ayant formé sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la première fois dans son assignation du 31 mars 2010, elle ne pouvait prétendre au paiement d'une telle indemnité que pour la période comprise entre le 1er avril 2005 et le 31 décembre 2008, date de restitution des lieux; que l'indemnité d'occupation devait donc être fixée en fonction de la valeur locative des lieux occupés au titre d'un bail d'habitation; qu'en se basant sur les estimations de la valeur locative de l'OLAP, LA SCP X... et associés était donc redevable, au titre de son occupation depuis le 1er avril 2005 jusqu'au 31 décembre 2008 d'une indemnité d'occupation de 63.588,75 euros (déduction faite du premier trimestre 2005) pour l'année 2005, et de 86.820 euros pour chacune des années 2006 à 2008, soit un montant total de 324.048,75 euros hors charges et hors taxes, l'indemnité d'occupation, qui n'avait pas la nature d'un loyer, n'étant pas soumise à la TVA en ce qu'elle n'était pas la contrepartie d'une prestation licite; qu'il convenait en outre de déduire de ce montant la somme de 58.859,98 euros versée spontanément par la SCP X... et associés à la Caisse de retraite des notaires, postérieurement à la date d'effet du congé; que s'agissant des charges, si les charges acquittées demeuraient acquises à la Caisse de retraite des notaires, celle-ci était également fondée à recouvrer les charges justifiées non encore réglées; qu'en l'espèce, elle ne justifiait d'aucun élément établissant que les charges afférentes à la période comprise entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2008 s'élevaient à la somme de 30.079,92 euros;

1°) ALORS QUE les restitutions consécutives à une annulation relevant des seules règles de la nullité, l'indemnité d'occupation due par le titulaire d'un bail annulé à titre de

restitution de la valeur de la jouissance des locaux n'est pas soumise à la prescription des créances périodiques ; qu'en retenant que l'indemnité d'occupation due par la SCP X... et Me X... consécutivement à l'annulation rétroactive du bail consenti par la Caisse de retraite des notaires était soumise à la prescription quinquennale des créances périodiques, la cour d'appel a violé l'article 2277 ancien du code civil, ensemble l'article 2262 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, applicable à la cause ;

2°) ALORS QUE faute de périodicité, la prescription quinquennale prévue par l'article 2277 ancien du code civil ne s'applique pas à une créance d'indemnité d'occupation ; qu'en faisant application de ce délai de prescription à une indemnité d'occupation dont elle avait fixé le montant de manière globale, en considérant que ce montant avait été déterminé en considération d'une valeur périodique multipliée par le nombre de mois d'occupation, la cour d'appel a violé l'article 2277 ancien du code civil, applicable à la cause ;

3°) ALORS QUE la prescription quinquennale prévue par l'article 2277 ancien du code civil n'atteignant les créances que si elles sont déterminées dans leur montant, elle ne s'applique pas lorsque leur fixation fait l'objet d'un litige ; qu'en faisant néanmoins application de ce délai de prescription à l'indemnité d'occupation due par la SCP X... et Me X... dont le montant était débattu entre les parties, la cour d'appel a violé l'article 2277 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. François A..., pris en sa qualité d'héritier de M. Henri A..., à relever et garantir la Caisse de retraite des notaires de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre, comprenant la restitution à la SCP X...et associés de la somme de 801 467,96 euros HT au titre des sommes versées à titre de loyers en exécution du bail ;

AUX MOTIFS QU'il y a lieu, en conséquence, de condamner Maître François A..., pris en sa qualité d'héritier de Maître Henri A..., à relever et garantir la Caisse de Retraite des Notaires de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre, dont principalement la condamnation à la restitution à restituer à la SCP X...et associés de la somme de 801 467,96 euros HT au titre des sommes versées à titre de loyers en exécution du bail qui résulte directement de la nullité du contrat de bail consécutive à la faute du notaire, ainsi que les condamnations prononcées au titre des dépens et des frais irrépétibles ;

1°) ALORS QUE les restitutions prononcées à la suite de l'annulation d'un contrat ne constituent pas un préjudice qu'un notaire pourrait être tenu d'indemniser ; qu'en condamnant M. A... à garantir la Caisse de retraite des notaires de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre, en ce compris la restitution à la SCP X...et associés de la somme de 801 467,96 euros correspondant aux loyers versés en exécution du bail quand M. A... ne pouvait être condamné à garantir la Caisse de retraite des notaires de ces condamnations à restituer, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code

civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, il doit être tenu compte, dans la détermination du préjudice, des avantages que la victime a pu retirer de la situation dommageable ; qu'en condamnant M. A... à garantir la Caisse de retraite des notaires de sa condamnation à restituer à la SCP X...et associés.. de la somme de 801 467,96 euros correspondant aux loyers en exécution du bail sans rechercher si le préjudice subi par la Caisse de retraite des notaires du fait de la restitution des loyers n'était pas contrebalancé par l'avantage résultant de la condamnation de la SCP X...et associés.. à lui verser une indemnité d'occupation ayant vocation à se compenser avec sa propre condamnation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 janvier 2017