

Le : 12/01/2015

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 17 décembre 2014

N° de pourvoi: 13-24360

ECLI:FR:CCASS:2014:C301541

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Thouin-Palat et Boucard, SCP de Nervo et Poupet, 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, 18 juin 2013), que la société Swiss Life Assurance et Patrimoine, aux droits de laquelle se trouve la société Swiss Life Prestigimmo, propriétaire d'un appartement à usage mixte professionnel et d'habitation donné à bail à M. et Mme X..., a délivré aux locataires, sur le fondement de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, une offre de renouvellement de leur bail assortie d'un loyer réévalué, puis les a assignés en fixation du nouveau loyer ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'acte d'apport de l'immeuble précisait au paragraphe « procédures avec les locataires » que le bénéficiaire ferait son affaire personnelle de toute procédure, la cour d'appel, interprétant l'intention commune des parties, en a souverainement déduit que la société Swisslife Prestigimmo avait été subrogée dans les droits et actions de la société Swisslife Assurance et Patrimoine et que son intervention était recevable ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de fixer à la somme de 5.342,16 euros par mois le montant du loyer du bail renouvelé alors, selon le moyen :

1°/ que les références de loyers permettant de déterminer la valeur locative doivent nécessairement concerner des logements dont les caractéristiques sont comparables et être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage, de sorte qu'elles puissent conduire à la détermination d'un loyer objectivement fixé ; qu'en l'espèce, pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé à la somme mensuelle de 5 342,16 euros, la cour d'appel a retenu que les références produites par le bailleur répondaient aux exigences de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, quand elle constatait pourtant que ces références correspondaient toutes à des propriétés du bailleur et à des situations locatives très différentes, ce dont il résultait que les caractéristiques des logements n'étaient pas comparables ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant ainsi les dispositions des articles 17 et 19 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que tout jugement doit être motivé, et que le juge ne peut rejeter une prétention sans en expliquer les raisons ; qu'en l'espèce, pour majorer le montant du loyer du bail renouvelé de 20 %, la cour d'appel a retenu que le bail était mixte, l'appartement étant en partie affecté à un cabinet dentaire ; qu'en statuant ainsi, cependant que le juge peut déterminer le montant du loyer renouvelé sans indiquer, dans les motifs de sa décision, les raisons et éléments qui l'ont conduit à retenir ce montant, ne permettant pas ainsi à la Cour de cassation d'exercer son contrôle, la cour d'appel a méconnu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que les références de loyers permettant de déterminer la valeur locative doivent concerner des logements dont les caractéristiques sont comparables et être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage ; que pour majorer le loyer du bail dont elle constatait expressément le caractère mixte, une partie du bien étant occupé à titre d'habitation, l'autre étant affectée à l'exercice d'une profession, la cour d'appel n'a retenu que des références relatives à des logements occupés à titre d'habitation exclusivement ; qu'en se fondant ainsi sur des références qui ne permettaient pas d'effectuer une comparaison, la cour d'appel a violé les articles 17 et 19 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'il n'importe pas que les références de la bailleuse concernent des appartements lui appartenant, dès lors qu'elles sont représentatives des loyers habituellement pratiqués dans le voisinage immédiat, la cour d'appel, qui a relevé que ces références faisaient apparaître une valeur locative supérieure au loyer du bail à renouveler et retenu que la nature mixte du bail justifiait une majoration de 20 % du loyer, en a souverainement déduit, par une décision motivée et sans être tenue de procéder à une recherche non demandée, que le loyer payé par M. et Mme X... était manifestement sous-évalué ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à la société Swisslife assurance et patrimoine et à la société Swisslife Prestigimmo la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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 quatorze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable l'intervention volontaire de la société Swisslife Prestigimmo subrogée dans les droits de la société Swisslife Assurance et patrimoine ;

AUX MOTIFS QUE : « les appelantes versent aux débats les actes authentiques d'apport du 30 décembre 2009 des immeubles de la société Swisslife Assurance et Patrimoine à la société Swisslife Prestigimmo et notamment celui qui concerne les immeubles des 167 et 169 boulevard Malesherbes à Paris ; les époux X... sont mal fondés à contester le transfert des droits personnels liés aux immeubles puisque l'acte général d'apport prévoit, à l'article 5.7, au paragraphe « procédure avec les locataires, que « le bénéficiaire fera son affaire personnelle de toute procédure » ; que contrairement aux affirmations de monsieur et de madame X... aucune limitation de la subrogation aux loyers impayés n'existe dans l'acte ; que la subrogation est donc explicite et acceptée ; que le jugement sera donc infirmé et l'intervention volontaire de la société Swisslife Prestigimmo subrogée dans les droits de la société Swisslife Assurance et Patrimoine déclarée recevable ;

ALORS QUE : si, en cas de transmission du bail à la suite d'un apport en société de l'immeuble, les actions personnelles sont transmises au nouveau propriétaire, c'est à la condition que soit intervenue, à son profit, une subrogation expresse ; qu'en l'espèce, pour déclarer recevable l'action en fixation d'un nouveau loyer exercée par la société à laquelle a été apporté l'immeuble loué, la cour d'appel énonce que celle-ci est subrogée dans les

droits de la société qui a consenti l'apport ; que toutefois, le traité d'apport stipule que « toutes les sommes dues par les locataires pour la période antérieure à la date de résiliation de l'apport resteront la propriété de l'apporteur » ; que cette clause écarte toute subrogation du bénéficiaire de l'apport dans les droits de l'apporteur ; qu'en retenant toutefois la qualification de subrogation, la cour d'appel a méconnu les dispositions des articles 1249 et 1250 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé à 5.342,16 euros par mois le montant du loyer du bail renouvelé par la société Swisslife Prestigimmo et consenti à monsieur et madame X... ;

AUX MOTIFS QUE : « la surface habitable de 215,85 m² de l'appartement de sept pièces est établie par une attestation d'un géomètre et n'est pas contestée, que le bail porte aussi sur deux chambres de service et une cave et est à usage mixte puisqu'il inclut un cabinet dentaire ; que les références du bailleur concernent des appartements situés dans les deux immeubles voisins, du 167 et du boulevard Malesherbes, objets de l'apport ; que le fait qu'ils soient la propriété du bailleur n'est pas réhibitoire puisque les références restent probantes car représentatives du voisinage immédiat et appartiennent donc à la même zone géographique que les lieux loués au sens de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ; que les références produites comportent, conformément à l'article 19 précité, au moins pour deux tiers des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataires depuis trois ans à la date de notification de l'offre faite aux époux X... ; que M. et Mme X... font état dans leurs écritures d'autres références, mais qu'ils n'en justifient par aucune pièce ; qu'ils invoquent en effet une pièce 23 des appelantes qui n'a pas été versée aux débats ; que le bailleur produit, lui, les baux qu'il invoque ; que la personnalité des locataires n'affecte pas la valeur de la référence ; que, dès lors, M. et Mme X... n'établissent pas que les références données par le bailleur ne sont pas conformes à l'article 19 susvisé ; que ces références font apparaître, pour des logements de 6-7 pièces principales, comparables à ceux loués, d'une superficie comprise entre 193 m² et 256,69 m², une valeur locative moyenne de 22,48 euros le m² ; que le caractère mixte du bail, l'appartement étant en partie affecté à un cabinet dentaire, justifie la majoration de 20 % apportée au montant du loyer (soit 26,97m²) ; que la sous-évaluation du loyer du bail venu en renouvellement est manifeste puisqu'il est de 26,97 € 17,04 = 9,93 euros le m² ; que M. et Mme X... reconnaissent que des travaux dans l'immeuble ont été réalisés en 2009 dans les parties communes mais invoquent, pour justifier de l'état des parties privatives, un constat d'huissier du 4 mars 2004 alors que la proposition de renouvellement est du 26 février 2009 ; que dès lors ils ne justifient pas de l'état de l'appartement en février 2009 ; qu'au vu des éléments soumis à la cour, la valeur locative mensuelle de 24,74 euros le m² proposée par la bailleuse sera retenue, soit 5.342,16 € par mois, à compter du 1er septembre 2009, étant précisé qu'en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, et du décret du 18 août 2008, une telle hausse ne pourra excéder la moitié de la différence entre le loyer proposé et le loyer actuel, soit in fine un loyer mensuel de 4.510,82 euros, l'augmentation ainsi fixée s'appliquant par sixième annuel au cours des six années du contrat renouvelé, variation de l'indice de référence des loyers en sus » ;

ALORS 1°) QUE : les références de loyers permettant de déterminer la valeur locative doivent nécessairement concerner des logements dont les caractéristiques sont comparables et être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage, de sorte qu'elles puissent conduire à la détermination d'un loyer objectivement fixé ; qu'en l'espèce, pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé à la somme mensuelle de 5.342,16 euros, la cour d'appel a retenu que les références produites par le bailleur répondaient aux exigences de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, quand elle constatait pourtant que ces références correspondaient toutes à des propriétés du bailleur et à des situations locatives très différentes, ce dont il résultait que les caractéristiques des logements n'étaient pas comparables ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant ainsi les dispositions des articles 17 et 19 de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS 2°) QUE : tout jugement doit être motivé, et que le juge ne peut rejeter une prétention sans en expliquer les raisons ; qu'en l'espèce, pour majorer le montant du loyer du bail renouvelé de 20 %, la cour d'appel a retenu que le bail était mixte, l'appartement étant en partie affecté à un cabinet dentaire ; qu'en statuant ainsi, cependant que le juge peut déterminer le montant du loyer renouvelé sans indiquer, dans les motifs de sa décision, les raisons et éléments qui l'ont conduit à retenir ce montant, ne permettant pas ainsi à la Cour de cassation d'exercer son contrôle, la cour d'appel a méconnu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile » ;

ALORS 3°) QUE : les références de loyers permettant de déterminer la valeur locative doivent concerner des logements dont les caractéristiques sont comparables et être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage ; que pour majorer le loyer du bail dont elle constatait expressément le caractère mixte, une partie du bien étant occupé à titre d'habitation, l'autre étant affectée à l'exercice d'une profession, la cour d'appel n'a retenu que des références relatives à des logements occupés à titre d'habitation exclusivement ; qu'en se fondant ainsi sur des références qui ne permettaient pas d'effectuer une comparaison, la cour d'appel a violé les articles 17 et 19 de la loi du 6 juillet 1989.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 18 juin 2013