

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 janvier 2014

N° de pourvoi: 12-29.856

ECLI:FR:CCASS:2014:C300048

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 4 juillet 2012), que le bail, consenti par Mme X..., à effet du 1er octobre 1990, à M. et Mme Y..., pour une durée de neuf années renouvelable moyennant un loyer annuel de 144 000 francs indexé, prévoyait qu'en contrepartie de l'engagement des locataires de prendre à leur charge les travaux nécessaires pour rendre l'immeuble habitable, ce loyer serait réduit à 120 000 francs durant les neuf premières années ; que le bail s'est poursuivi au delà des neuf années sans que le loyer soit porté à la somme annuelle prévue ; qu'après le départ des locataires, la bailleuse, a demandé le paiement d'une somme au titre de l'indexation des loyers sur la base du loyer initialement convenu ;

Attendu que pour débouter la bailleuse de cette demande, l'arrêt relève que les locataires ont toujours effectué le calcul de l'augmentation de loyer en fonction de l'évolution du taux de l'indice du coût de la construction à partir du loyer mensuel de 10 000 F, que ce mode de calcul a été expressément approuvé par la bailleuse dans une lettre manuscrite datée du 27 novembre 1998, que par suite, le locataire a chaque année, effectué le calcul de l'augmentation de loyer selon la même règle et que la bailleuse, pendant toute la durée du bail renouvelé, a toujours reçu et accepté conformément à l'accord exprimé dans sa lettre du 27 novembre 1998 sans la moindre réserve les paiements transmis et les calculs de loyers indexés proposés par les locataires qui établissent qu'en acceptant, par un écrit clair et sans équivoque, le mode d'indexation proposée par les locataires, la bailleuse avait renoncé au calcul présenté dans son exploit introductif d'instance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que ni l'acceptation par la bailleuse, avant la date de renouvellement du bail, du calcul opéré par les locataires et du paiement de loyers indexés sur la base du loyer minoré correspondant au seul loyer exigible avant renouvellement ni le silence gardé postérieurement au terme de cette période, ne

manifestaient de manière non équivoque sa volonté de renoncer à exiger le loyer prévu au bail à compter de ce renouvellement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute Mme Z... de sa demande en paiement de la somme de 22 611, 49 euros au titre de l'indexation des loyers, l'arrêt rendu le 4 juillet 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Poitiers, autrement composée ;
Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 vingt-deux janvier deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Madame Z..., bailleur, de sa demande de condamnation des époux Y..., locataires, au paiement de la somme de 22. 611, 49 € au titre de la révision et de l'indexation du loyer, et de la somme de 727, 59 € d'intérêts de retard sur les arriérés de loyers courants au jour de la fin du bail ;

AUX MOTIFS QUE, Sur l'indexation du loyer, Mme Z... a demandé, après le départ des locataires, le paiement d'une somme de 26. 611, 49 euros au titre de l'indexation des loyers durant les cinq dernières années de la location, au motif que l'indexation devait être pratiquée sur le loyer mensuel de 12. 000 F, et non pas sur le loyer réduit de 10. 000 F ; que le premier juge, après avoir rappelé que la renonciation à un droit ne se présume pas, et devait résulter d'actes manifestement sans équivoque, a retenu que la durée pendant laquelle l'indexation n'aurait pas été appliquée était inopérante sur l'exigence de preuve d'un accord des parties ou d'une renonciation unilatérale du bailleur ; qu'elle a également relevé que M. et Mme Y... se fondaient sur leurs propres écrits, mais ne produisaient aucune pièce émanant de la bailleuse établissant une volonté claire et non équivoque de renoncer à percevoir l'indexation contractuellement prévue sur le loyer entier et que le silence ne valait renonciation que s'il s'accompagnait d'actes démonstratifs d'une volonté abdicative non justifiés en l'espèce ; qu'elle a écarté en outre l'argument des locataires tenant à l'impossibilité morale de solliciter un accord écrit du bailleur et a fait droit à la demande dans la limite de la prescription quinquennale en retenant que la prescription ne s'appliquait qu'à la perception des loyers, et non au processus d'indexation, d'où le calcul effectué en tenant compte de l'indice de départ 927 ; qu'en l'espèce, M. et Mme Y... font valoir qu'ils ont occupé les lieux pendant dix-huit ans ; qu'ils ont éprouvé des difficultés de paiement du loyer, même non indexé et qu'une réunion avait eu lieu en novembre 2003 en présence de Mme Z..., chez son frère, Robert X..., à Mérignac, pour établir un échéancier permettant aux locataires de régler l'arriéré, mais qu'il n'avait pas été question de remettre en question le mode de calcul de l'indexation, tel qu'effectué par les locataires ; que M. Y... confirme en outre qu'il avait effectivement reçu en décembre 2009 le remboursement d'un trop-perçu de cotisations versées à l'URSSAF de la Gironde, ce qui lui avait permis de transmettre immédiatement au bailleur un chèque de 10. 204 € pour apurer l'arriéré de loyers dans les termes convenus ; qu'il est certain que M. et Mme Y... ont occupé les lieux pendant dix-huit années, sans payer régulièrement les loyers, et en accusant parfois un

gros retard, mais qu'il ne leur a jamais été délivré de commandement de payer avec rappel de la clause résolutoire ; qu'il n'est pas contesté que de nombreux incidents de paiement imputables aux locataires sont survenus au cours de l'exécution du bail, sans menace particulière de la part du bailleur, et qu'à propos de l'indexation, les locataires ont toujours effectué le calcul de l'augmentation de loyer en fonction de l'évolution du taux de l'indice du coût de la construction à partir du loyer initial de 10. 000 F ; que ce mode de calcul a d'ailleurs été expressément approuvé par Mme Z... dans une lettre manuscrite du 27 novembre 1998 par laquelle elle accusait réception d'un chèque de 11. 758 francs représentant le loyer de « novembre indexé », auquel ajoutait-elle, M. Y... avait « eu l'amabilité de joindre les 237 francs d'indexation pour le mois d'octobre » ; que ce mode d'indexation ayant été expressément approuvé par la bailleuse, M. Y... a, chaque année, effectué le calcul de l'augmentation du loyer selon la même règle, notamment par lettres des 27 mai 2002, 14 octobre 2002, 3 janvier 2006, 6 octobre 2006, et que Mme Z... a toujours reçu et accepté les paiements transmis sans la moindre réserve, conformément à l'accord exprimé dans sa lettre non équivoque du 27 novembre 1998 ; qu'il en résulte donc que Mme Z... avait toujours accepté les calculs de loyers indexés proposés par le locataire et encaissé les chèques correspondants à ces calculs, selon le principe adopté dans la lettre précitée du 9 (sic) novembre 1998, qui exprime l'accord de la bailleuse pour l'indexation telle qu'elle avait été pratiquée par M. et Mme Y... pendant toute la durée du bail renouvelé ; qu'en conséquence, les appelants établissent qu'en acceptant, par un écrit clair et non équivoque, le mode d'indexation proposé par les locataires, Mme Z... avait renoncé au calcul présenté dans son exploit introductif d'instance, après le départ de M. et Mme Y... ; qu'en conséquence, il convient de débouter Mme Z... de sa demande tendant à l'indexation différente des loyers et que le jugement, sur ce point, sera réformé ;

1) ALORS D'UNE PART QUE le juge ne peut modifier l'objet de la demande tel que cet objet est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que, saisi par le bailleur d'une demande de « révision et d'indexation » du loyer, minoré les neuf premières années, mais qui devait revenir au montant convenu ensuite, la cour d'appel, en statuant uniquement sur l'indexation, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS D'AUTRE PART QUE la renonciation à un droit ne se présume pas et ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté d'y renoncer ; qu'en inférant d'une quittance d'un mois de loyer émise pendant la période de minoration la renonciation au retour au loyer de base expressément convenu, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir réduit de 16. 352, 50 € à 5. 000 € la demande indemnitaire de Madame Z..., bailleur, au titre de l'inexécution de l'obligation des locataires de remettre en état l'électricité en contrepartie d'une réduction de loyer ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, Sur les travaux de remise en état du logement, c'est à bon droit et à juste titre que le premier juge a retenu que :

- Les rénovations de l'installation électrique effectuées par les époux Y... leur ont permis d'occuper l'immeuble pendant dix-huit années ;

- Les normes appliquées fin 2008 par le cabinet chargé d'effectuer un diagnostic électrique ne sont pas les mêmes que celles applicables en 1990, date de conclusions du bail ;

qu'une installation électrique est soumise, comme l'ensemble des équipements à une dépréciation pour vétusté, la durée d'usage communément admise étant de trente ans, ce qui justifiait de limiter l'indemnité due par les locataires à ce titre à la somme de 5. 000 € ;

ET AUX MOTIFS EXPRESSÉMENT ADOPTÉS QUE Madame Z... sollicite le remboursement du coût des travaux d'électricité, évalué à 16. 352, 50 euros selon devis établi le 23 janvier 2009 ; que le diagnostic électrique, effectué le 19 décembre 2008 conclut effectivement dans les termes suivants : « installation très vétuste, faire venir un homme de l'art » ; que de même, le constat contradictoirement dressé par huissier le 2

octobre 2008 établit que l'électricité a été rénovée en partie seulement, et de manière parfois inesthétique ; que les travaux visés par le devis du 23 janvier 2009 concernent précisément l'encastrement de l'électricité mise sous baguette plastique de façon inesthétique par les époux Y..., et la réfection de l'électricité très ancienne non effectuée par les locataires ; qu'il s'ensuit que ces derniers n'ont pas rempli leur obligation contractuelle, consistant à effectuer les travaux nécessaires à la réfection de l'installation électrique, tout en bénéficiant de la réduction du loyer corrélative à cette obligation ; qu'il demeure cependant que les rénovations effectuées par les époux Y... leur ont permis d'occuper l'immeuble pendant 18 années, et que les normes appliquées fin 2008 par le cabinet chargé d'effectuer le diagnostic électrique ne sont pas les mêmes que celles applicables en 1990 ; qu'à ce titre, une installation électrique est soumise, comme l'ensemble des équipements, à une dépréciation pour vétusté, la durée admise étant de 30 ans ; que la demande de madame Z... apparaît donc fondée dans son principe, mais sera modérée dans son montant, pour tenir compte de la vétusté applicable ; que la somme de 5. 000 euros lui sera donc allouée à ce titre ;

1°) ALORS QUE le préjudice contractuel doit être intégralement réparé ; qu'ayant constaté que les locataires n'avaient pas exécuté leur obligation de remise en état de l'électricité, tout en bénéficiant de la contrepartie convenue ; en réduisant l'indemnisation du préjudice aux motifs inopérants de l'évolution des normes, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé les articles 1147 et 1149 du code civil ;

2°) ALORS AU SURPLUS QU'en appliquant un coefficient de vétusté à une installation elle-même non conforme aux obligations contractuelles, la cour d'appel a derechef violé les articles 1147 et 1149 du code civil ;

3°) ALORS ENFIN QU'en posant l'assertion d'une évolution des normes électriques depuis 1990, sans préciser quelles normes auraient été concernées ni en quoi cette évolution dépréciait l'installation litigieuse au point de justifier la réduction ordonnée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1147 du code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à 3. 000 €, l'indemnisation des dégradations occasionnées par les locataires ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, Sur les travaux de remise en état du logement, c'est à bon droit et à juste titre que le premier juge a retenu que :

- La plupart des carrelages, faïences, éléments sanitaires des cuisines accusaient un âge certain en début de bail, puisque l'immeuble avait été rénové dans les années 1950 et occupé jusqu'en 1986, mais était resté inhabité jusqu'à l'arrivée des époux Y... ;
- Les éléments, certes dégradés pendant l'occupation des époux Y..., étaient affectés d'une vétusté certaine, eu égard à la durée d'occupation des lieux par les locataires et à l'ancienneté de la rénovation de l'immeuble et que, dans ces conditions, l'indemnisation des dégradations occasionnées par les époux Y... devait être limitée à la somme de 3. 000 € ;

- L'état des lieux de sortie a révélé que le nettoyage n'avait pas été effectué au départ des locataires, ce qui justifiait l'allocation d'une somme de 645 € ;

- Le parc et le jardin n'ont pas été régulièrement entretenus par les locataires malgré l'obligation résultant du bail, ce qui motivait l'attribution d'une somme de 1. 700 € pour la taille de la végétation ; qu'en conséquence, le premier juge a, par des motifs pertinents que la cour adopte, fait une exacte appréciation des faits de la cause, et légalement motivé sa décision, qui ne peut qu'être confirmée, alors qu'il a considéré que le coût total des travaux devant être supportés par M. et Mme Y... à hauteur de 10. 345 €, ladite somme étant attribuée à titre de dommages-intérêts ; que la demande supplémentaire de Mme Z... est exagérée et ne correspond pas à la stricte exécution des obligations

locatives ; ET AUX MOTIFS EXPRESSÉMENT ADOPTÉS QUE, s'agissant des réparations, aux termes de l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, de prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; qu'en l'espèce, aucun état des lieux n'a été dressé lors de l'entrée des époux Y... ; que la présomption de l'article 1731 du code civil, invoqué par madame Z... peut néanmoins être combattue par la seule lecture du bail, ce dernier prévoyant une réduction de loyer de 2. 000 francs par mois pendant neuf ans, soit une remise de 216. 000 francs, en contrepartie de l'engagement des locataires à effectuer les travaux nécessaires à la réfection de l'installation électrique, du sanitaire et du chauffage central, à l'exception de la chaudière ; qu'en outre, les parties avaient reconnu l'importance des travaux à réaliser justifiant que soit accordée aux époux Y... la possibilité d'accéder à l'immeuble trois mois avant le début du bail ; qu'il ressort également des écritures mêmes de madame Z..., ainsi que des attestations qu'elle produit, que l'immeuble avait été rénové dans les années 1950, et occupé jusqu'en 1986 ; qu'il s'ensuit que le bien a été inhabité durant les quatre années précédant l'entrée des époux Y... dans les lieux ; qu'à cet égard, le fait qu'un tournage ait eu lieu en mai 1990 est indifférent, dans la mesure où il est difficilement concevable, et au demeurant non allégué ni démontré, que cette circonstance ait donné lieu à une rénovation complète de l'habitation ; que l'indéniable cachet de l'immeuble, qui a pu motiver le choix des réalisateurs pour y effectuer le tournage, n'est nullement incompatible avec la vétusté de ses équipements, telle qu'elle ressort des énonciations précédemment rappelées ; qu'à cet égard, monsieur B..., intervenu pour réaliser les travaux lors de l'entrée des époux Y... dans les lieux atteste :

« Je peux affirmer que le parc et la maison étaient dans un état d'abandon manifeste. Un film avait été tourné dans l'immeuble, mais les tapisseries qui avaient été posées dans quelques pièces n'étaient que du papier très fin et ne couvraient qu'une partie des murs ; (...) Pour le parc, des carrés de gazon avaient été déposés devant la façade. Pour le reste, nous avons dû dégager à la pioche une épaisse couche de feuilles mortes entassées là manifestement depuis longtemps » ; que cette attestation n'est pas contradictoire avec celles produites par madame Z..., qui énoncent que l'immeuble était parfaitement entretenu jusqu'en 1986 ;

que les époux Y... ont donc pris possession en septembre 1990 d'un immeuble en état d'usage, entretenu jusqu'en 1986 ; que les clichés photographiques insérés à l'état des lieux de sortie dressé le 2 octobre 2008 permettent encore de constater que la plupart des carrelages, faïences, éléments de sanitaires et cuisine accusaient un âge certain ; qu'il convient de relever que les demandes indemnitaires formulées par madame Z... au titre des réparations se fondent sur un devis réalisé le 23 janvier 2009, ne prennent pas en compte les sommes prévues pour le remplacement des papiers peints, peintures, revêtements de sols, et concernent principalement les éclats et dégradations sur les huisseries, plinthes, menuiseries, carrelages et parquets ; que ces dégradations figurent également dans l'état des lieux de sortie contradictoirement dressé le 2 octobre 2008 ; que madame Z... ne produit cependant aucune facture justifiant de la réalisation des réparations listées, et n'établit pas avoir subi un préjudice particulier, tel qu'une difficulté de relocation à des conditions défavorables ; qu'il ne saurait par ailleurs être ignoré que les éléments, certes dégradés, étaient affectés d'une vétusté certaine eu égard à la durée d'occupation des lieux par les locataires et à l'ancienneté de la rénovation de l'immeuble ; que surtout, la rédaction du devis du 23 janvier 2009, comme celle du devis du 15

décembre 2008, relatif au nettoyage, pourtant effectué par une entreprise différente, est pour le moins surprenante, et autorise à s'interroger sur la visite effective des lieux par les entreprises avant de réaliser leurs devis ; qu'en effet, ces documents se contentent de reprendre mot pour mot les termes du devis, et d'y accoler une évaluation forfaitaire ; l'exactitude des estimations peut dès lors être mise en doute ; que, compte tenu de ces éléments, et du caractère indemnitaire de la demande de madame Z..., la réparation du préjudice résultant des dégradations occasionnées par les époux Y... pourra être fixée à la somme de 3. 000 € ;

ALORS QU'il résulte de l'article 1731 du code civil que, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ; que s'il pouvait être fait exception à cette présomption pour les travaux de remise en état de l'installation électrique et de chauffage que les locataires s'étaient engagés à réaliser contre réduction du loyer, tel n'était pas le cas des dégradations qu'ils avaient occasionnées par ailleurs ; qu'en réduisant le montant de la réparation aux motifs inopérants d'une période d'inhabitation, de l'absence de preuve d'une réparation par le bailleur ou d'une difficulté de relocation, ou encore du fait que les devis de réparations suivaient l'ordre du constat de sortie des lieux, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve, en violation des dispositions précitées, ensemble des articles 1315 et 1353 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 4 juillet 2012