

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 6 juillet 2017

N° de pourvoi: 16-16426

ECLI:FR:CCASS:2017:C300806

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Zribi et Texier, 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, 16 février 2016) qu'en 1975, la société Acome a donné à bail un appartement à Mme Z... moyennant un loyer de 136, 74 euros ; que, par acte du 30 juillet 2013, elle lui a signifié une offre de renouvellement du bail moyennant une augmentation du loyer puis l'a assignée en fixation du nouveau loyer ; que, par voie reconventionnelle, Mme Z... a demandé le remboursement d'une somme indûment versée au titre de l'indexation non prévue par le bail ;

Sur la première branche du premier moyen :

Vu les articles 114 et 115 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour annuler l'offre du nouveau loyer, l'arrêt retient qu'elle est imprécise et porte à confusion puisqu'elle propose un loyer annuel fixé à la somme de 1 600 euros et non un loyer mensuel de 1 600 euros et un loyer annuel de 19 200 euros, alors même qu'elle indique plus loin que le premier loyer sera fixé à 1 003, 88 euros, ce qui est contradictoire, que cette confusion ne permet pas à la locataire de se déterminer valablement et que la bailleuse ne peut valablement prétendre qu'elle peut modifier son offre au cours des débats ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la bailleuse n'avait pas régularisé son offre dans ses conclusions et apporté les précisions nécessaires quant au montant du loyer proposé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Sur la seconde branche du premier moyen :

Vu l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014 ;

Attendu que la notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des

alinéas du c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer ;

Attendu que, pour annuler l'offre du nouveau loyer, l'arrêt retient encore, par motifs propres, que la proposition de nouveau loyer ne mentionne pas la base de calcul de la sous-évaluation du loyer qu'elle invoque et, par motifs adoptés, qu'elle ne fait pas état du décret de blocage spécifique à la région parisienne et qu'il existe une incertitude sur le métrage de l'appartement ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi des conditions qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 2224 du code civil ;

Attendu que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ;

Attendu que, pour fixer à une certaine somme la créance de restitution au titre de l'indexation non prévue par le bail, l'arrêt retient que la locataire, en payant l'indexation réclamée, n'a pas consenti de façon expresse et non équivoque à cette indexation ni renoncé aux dispositions contractuelles du bail liant les parties, que, si elle ne peut pas réclamer le remboursement de ce qu'elle a trop versé plus de cinq ans avant sa demande, l'indu est bien constitué de la différence entre les sommes qu'elle a versées depuis cinq ans et la somme qu'elle aurait dû verser soit le loyer contractuel initial de 136, 74 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, par l'effet de la prescription, la locataire ne pouvait contester le jeu de l'indexation plus de cinq ans avant sa demande et que la créance de restitution ne pouvait être calculée sur la base du loyer initial mais devait l'être sur celle du loyer acquitté à la date du point de départ de la prescription, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en, toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 février 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 Mme Z... 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juillet deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour la société Acome

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement du tribunal d'instance de Paris XVème arrondissement du 6 août 2014 ayant dit que l'offre de renouvellement du bail notifiée le 30 août 2013 à Madame Annick Z... est irrégulière et donc nulle ;

AUX MOTIFS QUE sur la validité de l'offre de renouvellement avec augmentation du loyer, la société ACOME prétend que son offre de renouvellement est régulière car le loyer de base de cette offre de 884, 66 euros retenu était certes celui de 2011 et non celui de juin 2013, mais que cette erreur a été corrigée lors des débats et que Madame Annick Z... n'en disconvient pas ; qu'elle ajoute que le décret de blocage du 30 juillet 2013 n'était pas entré en vigueur à la date de renouvellement du loyer proposé et qu'en tout état de cause, le loyer proposé doit être celui applicable avant décret de blocage et que Madame Annick

Z... ne peut arguer d'aucun grief ; qu'elle fait valoir enfin que la superficie de l'appartement n'a pas à être mentionnée car ce serait ajouter une exigence à la loi et que la locataire, qui connaît l'appartement, ne conteste pas cette surface ; qu'elle demande à titre subsidiaire une expertise pour déterminer cette surface ; qu'elle fait valoir enfin qu'elle était en droit de modifier, d'ajouter ou de préciser son offre pendant les débats pour conclure à la validité de celle-ci, exposant que ses références sont pertinentes et qu'elle a produit l'intégralité du listing de l'OLAP ; que Madame Annick Z... demande quant à elle, la confirmation du jugement, qui a annulé l'offre au motif que cette offre est confuse, incomplète et difficilement compréhensible, car elle se fonde sur un loyer de base de 884, 66 euros alors que le dernier loyer payé est de 920, 80 euros et qu'elle ne fait pas état du décret de blocage, de sorte qu'on ignore si la proposition est faite avant ou après application du décret de blocage ; qu'en outre le tribunal retient une absence totale de certitude sur le métrage qui conditionne l'augmentation ; que le tribunal a jugé que l'imprécision de l'offre a nécessairement causé à Madame Annick Z... un grief ; qu'en effet l'offre signifiée le 30 juillet 2013 par la société ACOME à Madame Annick Z... est imprécise et porte à confusion puisqu'elle propose un loyer annuel fixé à la somme de 1. 600 euros, et non un loyer mensuel de 1. 600 euros et un loyer annuel de 19. 200 euros, alors même qu'elle indique plus loin que le premier loyer sera fixé à 1. 003, 88 euros, ce qui est contradictoire et qu'en outre elle ne mentionne pas la base de son calcul de la sous-évaluation de 80, 86 % qu'elle invoque, ce qui est trompeur ; que cette confusion de l'offre ne permettait pas à Madame Annick Z... de se déterminer valablement sur une acceptation ou un refus de cette offre et que la société ACOME ne peut valablement prétendre qu'elle pouvait modifier son offre au cours des débats, alors qu'elle n'était autorisée qu'à confirmer la pertinence de son offre en produisant d'autres références qui s'ajouteraient aux six références initiales accompagnant ;

ET AUX MOTIFS DU TRIBUNAL QUE l'offre de renouvellement a été notifiée le 30 août 2013 pour une prise d'effet au terme du bail à la date du 31 janvier 2014 ; que l'offre de renouvellement reproduit intégralement les dispositions de l'article 17 c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; que, cependant, il apparaît à la lecture de l'offre de renouvellement que cette dernière est confuse et incomplète et que même pour un professionnel du droit, difficilement compréhensible ; qu'en effet, il apparaît à la lecture de celle-ci qu'elle est basée sur un loyer mensuel de 884, 66 € alors que son loyer est de 920, 81 € ; que, de plus, l'offre de renouvellement fait état d'un nouveau loyer de 1. 600 € sans faire état du décret de blocage spécifique à la région parisienne ; qu'il n'est pas permis de comprendre si le montant proposé l'est avant ou après le décret de blocage ; que cette absence de précision cause un grief à Madame Annick Z... qui n'a pas été en mesure d'apprécier l'argumentation exacte sollicitée et d'adapter la position plus pragmatique eu égard à ses ressources ; que la modification de la demande du montant du loyer à 1. 242, 00 € HT dans l'assignation par le demandeur est sans conséquence sur la nullité ; que cette modification n'a fait qu'ajouter de la confusion à une offre déjà peu claire et que la précision d'un montant hors taxe pour un particulier locataire est pour le moins étonnant ; qu'en plus, de manière surabondante, l'absence totale de certitude sur le métrage de l'appartement de Madame Annick Z... est de nature à lui causer un préjudice, le montant de l'augmentation étant dépendante du nombre de mètres carré ; qu'il convient en conséquence de dire que l'offre de renouvellement du bail notifiée le 30 août 2013 à Madame Annick Z... est nulle et de débouter la société ACOME de l'ensemble de ses demandes ;

ALORS D'UNE PART QUE la nullité d'un acte de procédure ne peut être prononcée pour vice de forme qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité ; que la nullité est couverte par la régularisation ultérieure de l'acte si aucune forclusion n'est intervenue et si la régularisation ne laisse subsister aucun grief ; qu'en ne recherchant pas si le bailleur n'avait pas apporté toute les précisions nécessaires dans

ses conclusions d'appel pour dissiper les imprécisions source de confusion affectant l'offre de nouveau loyer et communiqué les références complètes des termes de comparaison justifiant la demande de réévaluation du loyer, de sorte qu'il ne subsistait aucun grief, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 114 et 115 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à la déterminer ; qu'ainsi viole ledit texte en y ajoutant des conditions qu'il ne comporte pas, la cour d'appel qui se fonde pour annuler la proposition de nouveau loyer sur la circonstance que ne sont pas mentionnés la base du calcul de sous-évaluation de 80, 86 %, ainsi que le décret de blocage des loyers et qu'existe une absence de certitude sur le métrage de l'appartement de la locataire.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement du tribunal d'instance de Paris XVeme arrondissement du 6 août 2014 ayant condamné la société ACOME à payer à Madame Annick Z... une somme de 44. 790, 89 euros au titre de la répétition de l'indu et d'AVOIR condamné la société ACOME à rembourser à Madame Annick Z... la somme de 2. 352, 21 euros au titre des sommes induement perçues de juillet à septembre 2014 au titre de l'indexation ;

AUX MOTIFS QUE sur l'indexation, il n'est pas contesté par les parties que le bail écrit de trois ans conclu le 25 janvier 1975 entre les parties et qui s'est renouvelé par tacite reconduction (pièce une de Madame Annick Z...) ne contient aucune clause d'indexation et que cependant une telle indexation a été réclamée par la bailleuse et payée par la locataire, qui réclame le remboursement de l'indu ; que le jugement entrepris a accordé à Madame Annick Z... un remboursement sur cinq ans pour tenir compte de la prescription sur la base du loyer contractuel fixé à 897 fr par mois ; que la société ACOME prétend, quant à elle, que la locataire a accepté cette indexation qu'elle a payé et soutient qu'en tout état de cause l'indu doit se calculer sur le dernier loyer payé non prescrit, de sorte que l'indu ne peut excéder la somme de 5. 776, 71 euros du 1er février 2010 à avril 2014 ; mais que Madame Annick Z... en payant l'indexation réclamée n'a pas consenti de façon expresse et non équivoque à cette indexation ni renoncé aux dispositions contractuelles du bail liant les parties ; que dès lors cette indexation a été induement payée ainsi qu'elle le prétend ; que depuis l'origine de cette indexation, Madame Annick Z... a trop payé par rapport au loyer contractuel de la somme de 136, 74 euros ; que si elle ne peut pas réclamer le remboursement de ce qu'elle a trop versé plus de cinq ans avant sa demande, l'indu est bien constitué de la différence entre les sommes qu'elle a versées depuis cinq ans et la somme qu'elle aurait dû verser soit le loyer contractuel de 136, 774 euros ; qu'en conséquence le calcul de la société ACOME qui ne tient compte que de la différence avec le dernier loyer payé avant prescription est erroné, car la base de ce calcul n'était pas elle-même due ; que dès lors le jugement critiqué doit être confirmé sur son calcul et sur le montant de la condamnation au titre de l'indu ; que Madame Annick Z... est aussi fondée à réactualiser sa demande de juillet à septembre 2014 soit sur trois mois la somme de 2. 352, 21 euros = $(910, 81 \text{ €} - 136, 74 \text{ €}) \times 3 = 784, 07 \text{ €} \times 3$;

ET AUX MOTIFS DU TRIBUNAL QUE sur la demande au titre de l'indexation, l'article 1134 du code civil dispose que les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi ; que l'article 1235 du code civil dispose que tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition ; qu'il résulte des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 qu'en l'absence de clause de révision, le paiement sans réserve par le locataire ne saurait créer de présomption d'acceptation susceptible de faire échec aux dispositions impératives de l'article 17 d) ; qu'en l'espèce le contrat de bail signé entre les parties le 25 janvier 1975 ne comporte aucune clause

d'indexation ; que le loyer dû par Madame Annick Z... aurait dû rester identique à celui spécifié dans le contrat de bail du 25 janvier 1975 soit la somme de 897 Fr soit 136, 75 euros ; que nonobstant cette absence de clause contractuelle, la société ACOME a procédé à des réévaluations ; que dès lors, cette dernière doit être condamnée à restituer, dans une limite quinquennale, les sommes indument perçues ; qu'en conséquence, la société ACOME sera condamnée à payer à Madame Annick Z... pour la période de juin 2009 à juin 2014 la somme de 44. 790, 89 euros ;

ALORS QUE la prescription de l'action en répétition de l'indu résultant d'une indexation non contractuelle du loyer d'un bail emporte la forclusion du droit de contester la réactualisation dudit loyer pour la période prescrite ; d'où il suit qu'en retenant que la locataire, Madame Z..., était fondée à se prévaloir du prix du bail initialement fixé dans le contrat du 25 janvier 1975 pour calculer l'indu résultant de l'application d'une indexation sur cette base, quand elle relevait que la demande était recevable dans la seule limite de la prescription quinquennale et que le loyer avait fait l'objet d'actualisations successives sans contestation de sa part, la cour d'appel a violé les articles 1235, 1376 et 2224 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 16 février 2016