

TEXTE INTÉGRAL

Rejet
numéros de diffusion : 200
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C300200

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 mars 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 200 F-P

Pourvoi n° Z 19-12.564

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 MARS 2021

Mme P... D... , domiciliée [...], a formé le pourvoi n° Z 19-12.564 contre l'arrêt rendu le 20 décembre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Acôme, société coopérative ouvrière de production, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la Thouin-Palat et Boucard, avocat de Mme D... , de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Acôme, après débats en l'audience publique du 19 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 décembre 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-16.426), le 25 janvier 1975, la société Acôme a donné à bail un appartement à Mme D... , moyennant un loyer non indexé.

2. Par acte du 30 juillet 2013, la bailleuse a signifié à la locataire une offre de renouvellement du bail accompagnée d'une augmentation du loyer, puis l'a assignée en fixation du nouveau loyer.

3. Par voie reconventionnelle, Mme D... a demandé le remboursement d'une somme indûment versée au titre de l'indexation non prévue par le bail.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Délibéré par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, après débats à l'audience publique du 17 juin 2020, où étaient présents : M. Pireyre, président, Mme Martinel, conseiller doyen, M. de Leiris, conseiller référendaire rapporteur, M. Girard, avocat général, Mme Thomas, greffier de chambre ;

Enoncé du moyen

4. Mme D... fait grief à l'arrêt de dire que la cour d'appel était incompétente pour statuer sur la fin de non-recevoir qu'elle soulevait et, en conséquence, de la débouter de sa demande tendant à faire constater la caducité de l'appel formé par la société Acôme, alors « que la déclaration de saisine est signifiée par son auteur aux autres parties à l'instance ayant donné lieu à la cassation dans les dix jours de la notification par le greffier de l'avis de fixation ; que le délai est prescrit à peine de caducité de la déclaration, relevée d'office par le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président ; que lorsque le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président n'a pas relevé d'office la caducité de la déclaration de saisine, la cour d'appel est compétente pour le faire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est déclarée incompétente au motif erroné que le conseiller de la mise en état et que la cour n'avaient pas soulevé d'office la fin de non-recevoir ; que la cour d'appel a dès lors violé l'article 1037-1, ensemble les articles 904-1, 905 et 914 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 1037-1 du code de procédure civile, la déclaration de saisine sur renvoi de cassation est signifiée par son auteur aux autres parties à l'instance ayant donné lieu à la cassation, dans les dix jours de la notification par le greffier de l'avis de fixation, à peine de caducité de cette déclaration, relevée d'office par le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président de la cour d'appel.

6. Il en résulte que le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président dispose, jusqu'à son dessaisissement, d'une compétence exclusive pour connaître de cet incident, dont il doit dès lors être saisi, à peine d'irrecevabilité, par des conclusions qui lui sont spécialement adressées.

7. La partie, qui est en mesure de soulever cet incident en prenant de telles conclusions, n'est par conséquent pas recevable à critiquer la cour d'appel de ne pas user de la faculté, qu'elle-même tient de l'article 50 du code de procédure civile, de relever d'office cette caducité.

8. Il en résulte qu'est inopérant le moyen, qui se prévaut de la compétence de la cour d'appel pour connaître de cet incident, sans alléguer avoir saisi le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président de conclusions tendant à la caducité de la déclaration d'appel.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

10. Mme D... fait grief à l'arrêt de fixer le loyer mensuel à une certaine somme, après application du décret n° 2009-1042 du 27 août 2009, alors :

« 1°/ que le paiement par le locataire d'un loyer majoré tous les ans ne vaut pas acceptation de l'indexation du loyer ; qu'en jugeant que Mme D... était déchue de son droit de remettre en cause l'indexation non prévue par le bail pour en déduire que le loyer servant de base de calcul serait de 783,04 euros, soit le dernier loyer exigible compte tenu de la prescription, la cour d'appel a violé les articles 2224 et 1134, devenu 1103, du code civil ainsi que les articles L. 112-1 et L. 112-3 du code monétaire et financier ;

2°/ que la clause d'indexation d'un bail d'habitation doit être conforme aux exigences d'ordre public du code monétaire et financier ; qu'en jugeant que Mme D... était déchue de son droit de contester l'indexation de son loyer pour la période antérieure à cinq ans

avant sa demande, soit en juin 2009, sans rechercher si l'indexation était valable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 112-1 et L. 112-2 du code monétaire et financier ;

3°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en ne répondant pas au moyen opérant invoqué par Mme D... selon lequel le jeu de la prescription n'empêchait pas la cour d'appel de s'assurer que le loyer servant de base au calcul du nouveau loyer avait été indexé conformément aux exigences du code monétaire et financier, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

11. D'une part, ayant retenu que le loyer à prendre en compte pour le calcul du loyer de renouvellement était le loyer acquitté à la date du point de départ de la prescription, la cour d'appel a statué en conformité avec l'arrêt de cassation qui l'avait saisie, de sorte que le moyen, qui invite la Cour de cassation à revenir sur la doctrine affirmée par son précédent arrêt, est irrecevable.

12. D'autre part, Mme D... n'ayant pas invoqué les dispositions des articles L. 112-2 et L. 112-3 du code monétaire et financier, à l'appui de sa contestation du montant du nouveau loyer, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit, et, partant, irrecevable.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme D... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme D... et la condamne à payer à la société Acôme la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre mars deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que la cour d'appel était incompétente pour statuer sur la fin de non-recevoir soulevée par Mme D... et, en conséquence, d'avoir débouté cette dernière de sa demande tendant à faire constater la caducité de l'appel formé par la société Acome ;

AUX MOTIFS QU' « aux termes de l'article 1037-1 du code de procédure civile, en cas de renvoi devant la cour d'appel, lorsque l'affaire relevait de la procédure ordinaire, celle-ci est fixée à bref délai dans les conditions de l'article 905 ; qu'en ce cas, les dispositions de l'article 1036 ne sont pas applicables ; que la déclaration de saisine est signifiée par son auteur aux autres parties à l'instance ayant donné lieu à la cassation dans les dix jours de la notification par le greffé de l'avis de fixation ; que ce délai est prescrit à peine de caducité de la déclaration, relevée d'office par le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président ; qu'il résulte de ces dispositions que la cour n'est pas compétente pour statuer sur la fin de non-recevoir tirée de la caducité encourue du fait de la violation des dispositions de l'article 1037-1 du code de procédure civile, dès lors qu'il appartenait à l'intimée de former sa demande devant le conseiller de la mise en état et que la cour n'a pas, en l'espèce, soulevé d'office la fin de non-recevoir invoquée par Mme D... » ;

ALORS QUE la déclaration de saisine est signifiée par son auteur aux autres parties à l'instance ayant donné lieu à la cassation dans les dix jours de la notification par le greffé de l'avis de fixation ; que le délai est prescrit à peine de caducité de la déclaration, relevée d'office par le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président ; que lorsque le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président n'a pas relevé d'office la caducité de la déclaration de saisine, la cour d'appel est compétente pour le faire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est déclarée incompétente au motif erroné que le conseiller de la mise en état et que la cour n'avaient pas soulevé d'office la fin de non-recevoir ; que la cour d'appel a dès lors violé l'article 1037-1, ensemble les articles 904-1, 905 et 914 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le nouveau loyer mensuel à compter du 1er février 2014 à la somme de 1 600 euros avant l'application des dispositions du décret n°2009-1042 du 27 août 2009 qui limite le montant de la hausse du loyer, d'avoir fixé à la somme de 1 191,52 euros le loyer effectif mensuel à compter de cette même date, d'avoir dit que la hausse s'appliquera par sixièmes annuels à compter du 1er février 2014 et, en conséquence, d'avoir débouté Mme D... de sa demande de voir fixer le

loyer à la somme mensuelle de 648,85 euros, après application du décret de blocage, le montant du nouveau loyer devant être acquitté à compter du 1er février 2014, pour une durée de 6 ans et de dire que la hausse de 648,85 euros ainsi fixée judiciairement s'appliquerait par sixième annuels à compter du 1er février 2014, date de renouvellement de bail ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au présent litige dispose que : "lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué..." ; que par ailleurs, selon les dispositions du décret du 27 août 2009, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément à l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 et le loyer à la date du renouvellement ; que pour les motifs développés ci-avant, Mme D... est mal fondée à soutenir que les six références fournies par la bailleuse ne seraient pas pertinentes ; qu'en outre, la bailleuse a versé aux débats les 38 références contenues dans le fichier de l'OLAP. La moyenne arithmétique des prix au mètre carré pour ces 38 références ressort à 19, 46 euros du mètre carré ; qu'or le dernier loyer exigible, compte tenu de la prescription, soit 783, 04 euros, fait apparaître un prix au mètre carré de 9, 10 euros ; qu'il en résulte que le loyer exigible de Mme D... est manifestement inférieur à ceux pratiqués dans le voisinage ; que comme il a été dit ci-avant, l'intimée est, par ailleurs, mal fondée à soutenir que la surface de l'appartement serait indéterminée, alors même qu'occupant les lieux depuis 1975, elle ne produit aucun élément de nature à démontrer que la surface de 86 mètres carrés annoncée par la bailleuse serait inexacte ; que l'état de vétusté qu'elle invoque pour contester l'application d'un nouveau loyer, n'est pas établi au vu des clichés photographiques qu'elle produit et Mme D... ne saurait, pour s'opposer à toute revalorisation de son loyer, exciper utilement d'un défaut d'entretien du logement durant 40 ans ni faire grief à sa bailleuse de l'avoir ainsi contrainte à exposer des dépenses qui ne lui incombent pas - remplacement d'un radiateur, pose d'une porte métallique en 1994 - alors même qu'elle a engagé ces dépenses de son propre chef et sans informer préalablement ni solliciter l'intervention de la société Acome ; que la cour dispose, au vu de l'ensemble des références produites par la bailleuse, de données d'appréciation suffisantes pour retenir le prix de 18, 60 euros par mètre carré ; que le nouveau loyer s'établira, en conséquence, à 1 600 euros (18, 6 x 86 m²) ; qu'après application de la limitation réglementaire, le loyer effectif sera de : 1 600 - 783, 04 (ancien loyer exigible compte tenu des effets de la prescription) = 816,96 euros ; $816,96 / 2 = 408, 48$ euros (montant calculé au titre de la limitation réglementaire) 783,04 euros + 408, 48 euros = 1 191, 52 euros, étant précisé que l'augmentation de 408, 48 euros sera étalée sur six ans ; que Mme D... est mal fondée à solliciter, à titre subsidiaire, que l'ancien loyer retenu soit le loyer originel, soit 136, 75 euros, dès lors qu'un locataire, qui n'a pas contesté en temps utile l'application d'une indexation non prévue dans le bail, est déchu du droit de la remettre en question pour la période prescrite » ;

1°) ALORS QUE le paiement par le locataire d'un loyer majoré tous les ans ne vaut pas acceptation de l'indexation du loyer ; qu'en jugeant que Mme D... était déchu de son droit de remettre en cause l'indexation non prévue par le bail pour en déduire que le loyer servant de base de calcul serait de 783,04 euros soit le dernier loyer exigible compte tenu de la prescription, la cour d'appel a violé les articles 2224 et 1134, devenu 1103, du code civil ainsi que les articles L. 112-1 et L. 112-3 du code monétaire et financier ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE la clause d'indexation d'un bail d'habitation doit être conforme aux exigences d'ordre public du code monétaire et financier ; qu'en jugeant que Mme D... était déchu de son droit de contester l'indexation de son loyer pour la période antérieure à cinq ans avant sa demande, soit en juin 2009, sans rechercher si l'indexation était valable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 121-1 et L. 121-2 du code monétaire et financier ;

3°) ALORS, subsidiairement, QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en ne répondant pas au moyen opérant invoqué par Mme D... selon lequel le jeu de la prescription n'empêchait pas la cour d'appel de s'assurer que le loyer servant de base au calcul du nouveau loyer avait été indexé conformément aux exigences du code monétaire et financier, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Thouin-Palat et Boucard
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2018-12-20 (Rejet)