

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 mai 2016

N° de pourvoi: 15-16.285

ECLI:FR:CCASS:2016:C300551

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois,
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 (Versailles, 10 février 2015), que la société Immolease, qui a acquis le 18 octobre 2012 un local à usage d'habitation donné à bail à M. X..., l'a assigné en résiliation du bail ; qu'elle a également sollicité le paiement d'un arriéré de loyers au titre d'un rappel d'indexation pour la période du 18 octobre 2012 à juillet 2014 ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la société Immolease la somme de 20 242,29 euros au titre de l'arriéré locatif jusqu'au mois de juillet 2014 inclus, alors, selon le moyen qu'à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée et que si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande ; qu'en jugeant que « si la prescription interdit de réclamer des loyers quel qu'en soit le montant au-delà du délai légal, elle ne modifie pas les termes du contrat qui est la loi des parties et notamment les effets de la clause d'indexation. Il y a donc lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail ; que cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros », la cour d'appel a violé l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu que, M. X... ne s'étant pas prévalu dans ses conclusions de l'application de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 introduit par la loi du 24 mars 2014 qui nécessite,

pour la période postérieure à l'entrée en vigueur de cette loi, que soit déterminée la date à laquelle le bailleur a manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

Et sur le moyen unique, pris en ses deuxième et troisième branches :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la société Immolease la somme de 20 242,29 euros au titre de l'arriéré locatif jusqu'au mois de juillet 2014 inclus, alors, selon le moyen :

1°/ que l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer ; qu'en jugeant que « si la prescription interdit de réclamer des loyers quel qu'en soit le montant au-delà du délai légal, elle ne modifie pas les termes du contrat qui est la loi des parties et notamment les effets de la clause d'indexation. Il y a donc lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail. Cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros », la cour d'appel a violé l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que, en toute hypothèse, la demande tendant à la mise en oeuvre d'une clause d'indexation se prescrit par cinq ans à compter de la date à laquelle elle aurait dû s'appliquer ; qu'en retenant qu'« il y a ... lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail et que cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros » (arrêt p. 5, al. 1er) quand le bailleur ne pouvait solliciter l'application d'une clause d'indexation qui aurait dû être mise en oeuvre plus de cinq ans avant l'introduction de l'instance, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

Mais attendu que le délai de prescription d'un an applicable à l'action en révision du loyer par le bailleur, prévu par l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, a couru, pour les indexations ayant pris effet antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, à compter du jour de l'entrée en vigueur de cette loi, sans que la durée totale du délai ne puisse excéder la durée de cinq ans antérieurement applicable ; qu'ayant relevé que le bail comportait une clause d'indexation et que la société chargée de la gestion du bien avait commis une erreur dans le calcul de l'indexation et exactement retenu qu'il y avait lieu de calculer l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail, à compter de janvier 1985, sur la base du loyer en vigueur à cette date, la cour d'appel a pu, sans violer l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, en déduire que M. X..., qui avait payé pour la période du 18 octobre 2012 au mois de juillet 2014 une somme de 15 617,93 euros alors qu'était due une somme de 32 506,09 euros outre les charges à hauteur de 585,55 euros et de 2 785,58 euros, devait être condamné au paiement d'une somme de 20 242,29 euros ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze mai deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement en ce qu'il avait retenu que M. X... était à jour du paiement de ses loyers et charges et d'AVOIR condamné M. X... à payer à la société Immolease la somme de 20.242,29 euros à parfaire avec la taxe d'ordures ménagères pour l'année 2013, au titre de l'arriéré locatif au mois de juillet 2014 inclus ;

AUX MOTIFS QUE « le bail signé par M. X... comportait une clause d'indexation. La date d'effet du contrat était au 15 janvier 1985, dès lors qu'il vise un indice du coût de la construction du 3ème trimestre 1984. Il apparaît que la SARL Washington Immobilier, apparemment chargée de la gestion du bien, s'est trompée dans le calcul de l'indexation ;

L'appelante a calculé le montant des loyers indexés à partir du simulateur de l'INC et en tenant compte des différentes modifications législatives en la matière. Si la prescription interdit de réclamer des loyers quel qu'en soit le montant au-delà du délai légal, elle ne modifie pas les termes du contrat qui est la loi des parties et notamment les effets de la clause d'indexation. Il y a donc lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail. Cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros et non à compter de la date à laquelle la société Immolease est devenue propriétaire du bien ;

Il apparaît que le montant des loyers dus par M. X... à compter du 18 octobre 2012 et jusqu'au mois de juillet 2014 inclus s'élève à la somme de 32.506,09 euros et non de 35.506,09 euros. A cette somme doivent s'ajouter les sommes de 568,55 euros et de 2.785,58 euros au titre des charges des années 2012 et 2013 hors taxes d'ordures ménagères ;

Il y a lieu d'infirmar le jugement en ce qu'il a retenu que M. X... était à jour du paiement de

ses loyers ou, en tout cas, n'a pas répondu aux conclusions du demandeur faisant état d'un arriéré de loyer, et de condamner M. X... à payer à la société Immolease la somme de 20.242,29 euros à parfaire avec la taxe d'ordures ménagères pour l'année 2013, au titre de l'arriéré locatif au mois de juillet 2014 inclus » ;

1°) ALORS QU'à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée et que si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande ; qu'en jugeant que « si la prescription interdit de réclamer des loyers quel qu'en soit le montant au-delà du délai légal, elle ne modifie pas les termes du contrat qui est la loi des parties et notamment les effets de la clause d'indexation. Il y a donc lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail. Cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros » (arrêt p. 5, al. 1er), la Cour d'appel a violé l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QUE l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer ; qu'en jugeant que « si la prescription interdit de réclamer des loyers quel qu'en soit le montant au-delà du délai légal, elle ne modifie pas les termes du contrat qui est la loi des parties et notamment les effets de la clause d'indexation. Il y a donc lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail. Cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros » (arrêt p. 5, al. 1er), la Cour d'appel a violé l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, la demande tendant à la mise en oeuvre d'une clause d'indexation se prescrit par cinq ans à compter de la date à laquelle elle aurait dû s'appliquer ; qu'en retenant qu'« il y a ... lieu de prendre en compte l'indexation du loyer telle qu'elle aurait dû intervenir dès l'entrée en vigueur du bail et que cette indexation doit être calculée à compter de janvier 1985 sur la base d'un loyer de 500 euros » (arrêt p. 5, al. 1er) quand le bailleur ne pouvait solliciter l'application d'une clause d'indexation qui aurait dû être mise en oeuvre plus de cinq ans avant l'introduction de l'instance, la Cour d'appel a violé l'article 2224 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 10 février 2015