

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 novembre 2022

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 768 FS-B

Pourvoi n° S 21-19.212

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 9 NOVEMBRE 2022

1°/ M. [N] [E],

2°/ Mme [P] [Y],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° S 21-19.212 contre l'arrêt rendu le 27 avril 2021 par la cour d'appel de Bordeaux (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société L'Oeillet, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à Mme [G] [M], épouse [W], domiciliée [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

La société L'Oeillet et Mme [M] ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Les demanderesses au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [E] et de Mme [Y], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société L'Oeillet et de Mme [M], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 27 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. Jessel, David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Bordeaux, 27 avril 2021), le 27 avril 2017, la société civile immobilière L'Oeillet (la bailleuse) a donné à bail à M. [E] et Mme [Y] (les locataires) une maison à usage d'habitation.
2. Se prévalant d'un écart entre la surface mentionnée au bail et celle mesurée par eux, les locataires, après vaine demande à la bailleuse, l'ont assignée, ainsi que Mme [M], « sa représentante », en diminution de loyer et en paiement de diverses sommes.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

4. Les locataires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme tardive leur demande en diminution de loyer, alors « que lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté ; qu'à défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer ; qu'en retenant, pour en déduire que M. [E] et Mme [Y] se prévalaient vainement d'une cause d'interruption du délai de leur action en diminution du loyer, que le

délai prévu par ce texte était un délai préfix de forclusion quand ce délai est un délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 2219 nouveau du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que le délai de quatre mois prévu par l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur.

6. Dès lors, après avoir constaté que les preneurs avaient demandé à la baillesse de réduire le loyer le 18 août 2017 et que l'assignation avait été délivrée le 5 février 2018, soit plus de quatre mois plus tard, elle en a exactement déduit que cette demande était irrecevable.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le moyen du pourvoi incident, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

8. La baillesse et Mme [M] font grief à l'arrêt de dire que les locataires sont redevables d'une somme de 2 184 euros au titre des impayés de loyers et de les condamner solidairement à leur verser, après compensation, la somme globale de 416 euros, outre celle de 540,80 euros au titre de la majoration du dépôt de garantie, alors « que la SCI L'Oeillet et Mme [M] faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que les consorts [E] [Y] ne s'étaient pas acquittés du règlement des loyers des mois d'octobre et novembre 2017, soit de la somme de 2 600 euros, de sorte que le juge a procédé à un calcul erroné en retenant au titre des impayés de loyers dus par les locataires la somme de 2 184 euros ; qu'en retenant pourtant que "le locataire est redevable envers le propriétaire d'une somme de 2 184 euros au titre des impayés de loyers des mois d'octobre et de novembre 2017 et que ces sommes ne sont pas contestées par les parties" de sorte qu'après compensation la créance due par la SCI L'Oeillet et Mme [M] aux consorts [E] [Y] était de 416 euros quand il ressortait précisément des conclusions du bailleur que ces sommes étaient contestées, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code de procédure civile :

9. Selon ce texte, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

10. Pour limiter à la somme de 2 184 euros l'arriéré locatif correspondant aux échéances d'octobre et de novembre 2017, l'arrêt retient que ce montant n'était pas contesté par les parties devant le premier juge.

11. En statuant ainsi, alors que, dans ses conclusions d'appel, la baillesse, contestant l'application d'un loyer diminué à proportion de l'écart entre la surface indiquée au bail et celle mesurée par les preneurs, réclamait la condamnation des locataires au paiement de la somme de 2 600 euros correspondant à deux échéances du loyer contractuellement fixé, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

12. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir du chef de dispositif de l'arrêt condamnant la baillesse à payer aux locataires, après compensation, la somme de 416 euros, entraîne par voie de conséquence celle du dispositif de l'arrêt la condamnant à leur payer la somme globale de 540,80 euros au titre de la majoration du dépôt de garantie, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

13. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

14. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

15. Dès lors que la demande en diminution de loyer est irrecevable, que les preneurs ne contestent pas devoir les échéances d'octobre et de novembre 2017, et que le loyer mensuel contractuellement fixé s'élevait à 1 300 euros, les preneurs sont redevables envers la bailleuse d'une somme de 2 600 euros au titre des arriérés de loyers.

16. Par ailleurs, la cour d'appel confirme le jugement en ce qu'il condamne la bailleuse à payer aux locataires une somme du même montant.

17. Après compensation entre les créances respectives des parties, il y a donc lieu de rejeter les demandes en paiement.

18. En conséquence, la demande en paiement d'une majoration de 10 %, fondée sur les dispositions de l'article 22, alinéa 7, de la loi du 6 juillet 1989, doit être rejetée.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, par voie de retranchement, mais seulement en ce qu'il dit que le locataire est redevable envers le propriétaire d'une somme de 2 184 euros au titre des impayés de loyers, condamne solidairement la société civile immobilière L'Oeillet et Mme [M] à verser à M. [E] et à Mme [Y], après compensation, la somme globale de 416 euros, ainsi que celle de 540,80 euros au titre de la majoration du dépôt de garantie, l'arrêt rendu le 27 avril 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

FIXE à 2 600 euros l'arriéré de loyers ;

Après compensation entre les créances respectives des parties, rejette les demandes en paiement ;

Condamne M. [E] et Mme [Y] aux dépens ;

En application de 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 neuf novembre deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour M. [E] et Mme [Y]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable comme tardive la demande formée par M. [E] et Mme [Y] tendant à voir diminuer le montant du loyer ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de diminution du montant du loyer ; l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose : « Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. » ; il est constant les consorts [E] [Y] ont formé une demande de diminution de loyer par envoi à la Sci L'oeillet une lettre recommandée en date du 18 août 2017, invoquant une différence de plus d'un vingtième ente la superficie du bien loué mentionnée dans le bail et la superficie réelle habitable ; qu'ils ont délivré assignation à la Sci et à Mme [M] le 5 février 2017 à cette même fin ; que par courrier du 6 septembre 2017, la Sci L'oeillet, prise en la personne de Mme [M] répondait à différentes autres demandes formulées dans le courrier des consorts [E] [Y] du 18 août 2017, portant sur des désordres affectant leur logement, mais ne formulait aucune observation sur le demande de diminution de loyer, se contentant de conseiller aux locataires de donner congé de leur bail pour trouver un autre bien pouvant leur convenir ; au soutien de leur appel, les consorts [E] [Y] font valoir que la lettre du 6 septembre 2017 de la Sci L'oeillet équivaut à une absence de réponse des bailleurs, et d'autre part, est interruptive de prescription, un nouveau délai de deux mois commençant à courir à compter de cette date, expirant le 6 novembre 2017, le délai de quatre mois prescrit par la loi du 6 juillet 1989 expirant le 6 mars 2018 ; or, il convient de relever, comme l'a observé justement le premier juge que la loi du 6 juillet 1989 constitue un texte spécial, dérogeant à la loi générale, et instaurant un délai préfix de forclusion de quatre mois à compter de la première demande de diminution de loyer ; c'est par conséquent par une juste application de la loi que le premier juge a déclaré irrecevable la demande de diminution de loyer

formée par les consorts [E] [Y] ; sur la demande de remboursement du trop-perçu locatif : les consorts [E] [Y] ayant été jugés irrecevables en leur demande de diminution de loyer, seront déboutés de cette demande, aucun trop perçu locatif ne pouvant être retenu à leur bénéfice ;

ALORS QUE lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté ; qu'à défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer ; qu'en retenant, pour en déduire que M. [E] et Mme [Y] se prévalaient vainement d'une cause d'interruption du délai de leur action en diminution du loyer, que le délai prévu par ce texte était un délai préfix de forclusion quand ce délai est un délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 2219 nouveau du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. [E] et Mme [Y] de leur demande tenant à voir condamner la Sci L'oeillet et Mme [M] à leur payer des dommages-intérêts pour préjudice moral résultant d'une tromperie et d'AVOIR, déboutant les parties et leurs demandes plus amples ou contraires, débouté M. [E] et Mme [Y] de leur demande de restitution d'un trop perçu locatif ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande de remboursement du trop-perçu locatif : les consorts [E] [Y] ayant été jugés irrecevables en leur demande de diminution de loyer, seront déboutés de cette demande, aucun trop perçu locatif ne pouvant être retenu à leur bénéfice ; sur la demande de dommages-intérêts formée par les consorts [E] [Y] au titre de leur préjudice moral : la demande de diminution de loyer formée par les consorts n'a pas été examinée comme ayant été

jugée irrecevable comme forclose. Il en résulte notamment que la mauvaise foi de la SCI L'oeillet et de Mme [M] n'est pas établie par les éléments du dossier, les considérations relatives à l'activité professionnelle de M. [W] apparaissant étrangères au litige présent ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il convient de préciser en outre que cette même demande, fondée à titre subsidiaire sur « le droit commun » et « la responsabilité contractuelle du bailleur » devra être écartée, puisque la loi du 6 juillet 1989 constitue un texte spécial, lequel déroge nécessairement à la loi générale ; sur la demande de 1000 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral résultant d'une tromperie ; que les locataires soutiennent qu'ils ont été volontairement trompés lors de la signature du bail, le bailleur connaissant parfaitement la surface du bien loué, comme cela ressort du cadastre ; que le propriétaire soutient qu'il a intégré, en toute bonne foi, la superficie du garage nouvellement construit ; que l'existence d'une tromperie volontaire n'est pas rapportée par les éléments objectifs du dossier ; que, par ailleurs, la demande en diminution du loyer pour la différence constatée entre la superficie mentionnée au bail et la superficie réelle habitable, a déjà été écartée pour irrecevabilité ; que la demande en dommages et intérêts pour tromperie sera donc rejetée ;

1) ALORS QUE les dispositions de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 aux termes desquelles le bailleur supporte une diminution de loyer lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, n'excluent pas la possibilité pour le locataire de solliciter, sur le fondement du droit commun de la responsabilité contractuelle, l'indemnisation du préjudice subi du fait d'une faute du bailleur ayant loué une surface habitable ne correspondant pas à celle prévue contractuellement ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1231-1 nouveau du code civil ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en se bornant à affirmer que la mauvaise foi de la Sci L'oeillet et de Mme [M] n'était pas établie par les éléments du dossier, sans répondre aux conclusions opérantes de M. [E] et Mme [Y] (conclusions p.13 et 14) faisant valoir que le cadastre, nécessairement connu des bailleurs, faisait mention d'une surface habitable de 84 m², que les bailleurs avaient acheté récemment le bien immobilier donné à bail et avaient une exacte connaissance de la surface habitable de sorte qu'ils avaient de mauvaise foi mentionné une surface habitable de 100 m² incluant le garage, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné solidairement la SCI L'oeillet et Mme [G] [M] à verser à M. [E] et Mme [Y] la somme globale de 540,80 euros au titre de la majoration du dépôt de garantie et d'AVOIR débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande de majoration du dépôt de garantie : le jugement sera également confirmé sur ce point, le premier juge ayant fait une juste application des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précédemment citées ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le dépôt de garantie restant dû au locataire s'élevait à 416 euros ; que cette somme aurait dû être remise au locataire au plus tard le 30 décembre 2017 ; que la majoration doit être calculée sur la période comprise entre cette date et la date de délivrance de l'assignation, le 5 février 2018, qu'elle s'établit donc à la somme de 10 % de 146 euros x 13 = 540,80 euros ;

ALORS QU'à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard ; que M. [E] et Mme [Y] faisaient valoir qu'une somme de 5 200 euros était due au titre de la majoration prévue par l'article 22, alinéa 7, de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie n'étant toujours pas restituée ; qu'en retenant, par motifs adoptés des premiers juges, que la majoration de 10 % en raison de l'absence de paiement du dépôt de garantie restant dû au locataire devait être calculée sur la période comprise entre la date à laquelle la somme aurait dû être remise au plus tard aux locataires, le 30 décembre 2017, et la date de délivrance de l'assignation, le 5 février 2018, quand la majoration était due jusqu'à complet paiement du dépôt de garantie restant dû, la cour d'appel a violé l'article 22, alinéa 7, de la loi du 6

juillet 1989.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la SCI L'Oeillet et Mme [M].

La SCI L'oeillet et Mme [M] font grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que le locataire est redevable envers le propriétaire d'une somme de 2 184 euros au titre des impayés de loyers, de les avoir condamnés solidairement à verser à M. [E] et Mme [Y], après compensation, la somme globale de 416 euros et de les avoir condamnés solidairement à verser à M. [E] et à Mme [Y] la somme globale de 540,80 euros au titre de la majoration du dépôt de garantie

1) ALORS QUE la SCI L'oeillet et Mme [M] faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que les consorts [E] [Y] ne s'étaient pas acquittés du règlement des loyers des mois d'octobre et novembre 2017, soit de la somme de 2 600 euros, de sorte que le juge a procédé à un calcul erroné en retenant au titre des impayés de loyers dus par les locataires la somme de 2 184 euros (conclusions p.13) ; qu'en retenant pourtant que « le locataire est redevable envers le propriétaire d'une somme de 2 184 euros au titre des impayés de loyers des mois d'octobre et de novembre 2017 et que ces sommes ne sont pas contestées par les parties » de sorte qu'après compensation la créance due par la SCI L'oeillet et Mme [M] aux consorts [E] [Y] était de 416 euros quand il ressortait précisément des conclusions du bailleur que ces sommes étaient contestées, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS QU'il ressort du contrat de bail que le loyer mensuel était de 1 300 euros ; qu'en retenant pourtant que le locataire était redevable envers le propriétaire d'une somme de 2 184 euros au titre des impayés de loyers des mois d'octobre et de novembre 2017 et qu'après compensation la créance due par la SCI L'oeillet et Mme [M] aux consorts [E] [Y] était de 416 euros quand il ressortait du contrat de bail que les locataires étaient redevables de la somme de 2 600 euros de sorte que par compensation avec les loyers impayés, le compte entre les parties s'était apuré et l'obligation de restitution du dépôt de garantie avait été remplie, la cour d'appel a dénaturé le contrat de bail ;

3) ALORS QU'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif de l'arrêt ayant condamné le bailleur à payer au locataire, après compensation, la somme globale de 416 euros entraînera par voie de conséquence celle du chef de dispositif de l'arrêt ayant condamné le bailleur à payer au locataire une somme de 540,80 euros au titre de la majoration du dépôt de garantie.