



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 juin 2021, 20-17.251, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-17.251
ECLI:FR:CCASS:2021:C300524
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 17 juin 2021

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Béziers, du 15 avril 2019

Président

M. Chauvin (président)

Avocat(s)

SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Lyon-Caen et Thiriez

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 juin 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 524 F-D

Pourvoi n° Q 20-17.251

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de M. [S].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 14 mai 2020.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 JUIN 2021

M. [U] [S], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Q 20-17.251 contre le jugement rendu le 15 avril 2019 par le tribunal d'instance de Béziers (juge d'instance), dans le litige l'opposant à [Adresse 2], dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de M. [S], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de [Adresse 2], après débats en l'audience publique du 18 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, 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 le jugement attaqué (tribunal d'instance de Béziers, 15 avril 2019), rendu en dernier ressort, M. [S], locataire d'un logement appartenant à l'Office public de l'habitat de [Localité 1] (OPH), a assigné son bailleur en remboursement d'un trop-perçu de loyers et d'une certaine somme au titre des charges locatives payées depuis 2013.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première à quatrième branches, ci-après annexé

2. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa cinquième branche

Enoncé du moyen

3. M. [S] fait grief au jugement de rejeter sa demande de remboursement des charges locatives, alors « que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en rejetant la demande de remboursement de charges formée par l'exposant, au motif que l'Office Public de l'Habitat de [Localité 1] justifie des dépenses mises à la charge de Monsieur [S] conformément aux dispositions du décret du 26 août 1987, quand, dans ses conclusions récapitulatives d'appel et dans ses pièces, l'OPH n'a nullement justifié des charges en cause, le tribunal a dénaturé les conclusions de l'OPH en violation de l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

4. Pour rejeter la demande de M. [S] en remboursement de charges locatives, le jugement retient que l'OPH justifie des dépenses mises à la charge de celui-ci conformément aux dispositions du décret du 26 août 1987.

5. En statuant ainsi, alors qu'il résulte des conclusions de l'OPH que celui-ci se bornait à produire, pour justifier des charges locatives réclamées à M. [S], le seul décret du 26 août 1987 et la liste des charges récupérables, le tribunal, qui a dénaturé ces écritures, a violé le principe susvisé.

Et sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. M. [S] fait grief au jugement de le condamner au paiement d'une amende civile de 800 euros, alors « que celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant maximum de 10.000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés ; qu'en retenant, pour condamner l'exposant à une amende civile, que le caractère abusif de la demande de M. [S] qui ne justifie d'aucune demande amiable ni de mise en demeure préalable à l'assignation est caractérisé, sans caractériser les circonstances de nature à faire dégénérer en faute l'exercice par l'appelant de son droit d'appel, la cour d'appel a violé l'article 32-1 du Code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

7. Selon ce texte, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend

également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

8. La cassation prononcée sur le premier moyen entraîne, par voie de conséquence, la cassation du jugement en ce qu'il condamne M. [S] au paiement d'une amende civile.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. [S] en paiement d'une somme de 526,74 euros au titre de la restitution des charges et ce qu'il condamne M. [S] au paiement d'une amende civile de 800 euros, le jugement rendu le 15 avril 2019, entre les parties, par le tribunal d'instance de Béziers ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Béziers ;

Condamne l'Office public de l'habitat de [Localité 1] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par l'Office public de l'habitat de [Localité 1] et le condamne à payer à la SCP Boutet-Hourdeaux la somme de 3 000 euros.

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 du jugement partiellement cassé ;

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

Moyens produits par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour M. [S].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté Monsieur [U] [S] de sa demande de remboursement des loyers et charges, ainsi que de sa demande indemnitaire ;

AUX MOTIFS QUE

Sur les augmentations du loyer et charges locatives.

Attendu qu'il ressort de l'article 1302-1 du code civil que celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû doit le restituer

Qu'il appartient au demandeur en restitution des sommes qu'il prétend avoir indûment payées prouva le caractère indu du paiement ;

Attendu qu'aux termes du contrat de bail de logement conventionné, versé au débats, « le prix du loyer est révisable dans les limites prévues par les textes en vigueur. Ceux-ci permettent, sous condition de ressources, de réclamer une indemnité supplémentaire dite supplément de loyer solidarité » ;

Que l'article L. 353-9-2 d du code de la construction et de l'habitation dispose « Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Le présent article est applicable à compter du 1er janvier 2010 à toutes les conventions, y compris aux conventions en cours

Qu'à compter de janvier 2010, HERAULT HABITAT a appliqué, pour le calcul de la révision du loyer, l'indice du deuxième trimestre de l'année précédente, conformément aux dispositions de l'article L.353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Que pour justifier du caractère indu du paiement, le locataire produit un document « décompte du prix du loyer » signé le 18/12/2008 et mentionnant une révision annuelle au 1er juillet en fonction des variations de l'IRL dont la date de référence est le quatrième trimestre. Que ce document, figurant sur un document distinct des conditions particulières du contrat de location, ne saurait faire obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et l'habitation ;

Que l'avenant au contrat de location, intitulé « séparation union maritale » ne porte pas plus sur les conditions de révision annuelle du loyer.

Qu'en conséquence, Monsieur [S], qui ne justifie pas du caractère erroné du calcul des augmentations de loyer, sera débouté de sa demande de remboursement au titre des loyers indûment perçus.

Attendu que Monsieur [S] conteste également l'entretien du logement et de la résidence par HERAULT HABITAT pour solliciter le remboursement des charges, mais ne justifie d'aucun élément à l'appui de sa demande ;

Qu'au contraire, L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE [Localité 1] justifie des dépenses mises à la charge de Monsieur [S] conformément aux dispositions du décret du 26 août 1987 ;

Qu'en conséquence, Monsieur [S] sera débouté de sa demande de remboursement de charges, ainsi que de sa demande indemnitaire ;

ALORS DE PREMIERE PART QU'en retenant, pour rejeter la demande de remboursement des loyers formée par l'exposant, que le document intitulé décompte du prix du loyer, signé le 18 décembre 2008, figurant sur un document distinct des conditions particulières du contrat de location, ne saurait faire obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et l'habitation, quand il a constaté que ce document avait été signé par les parties, de sorte qu'il faisait nécessairement partie du champ contractuel, le tribunal n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1134 du code civil, dans sa version applicable à la cause ;

ALORS DE DEUXIEME PART QUE les loyers et redevances pratiqués pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, à l'exception des logements mentionnés aux articles L. 321-8 et L. 411-2, sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; qu'en retenant que le loyer devait être révisé en fonction de l'indice IRL du deuxième trimestre de l'année précédente, par application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, quand ce texte est inapplicable à la révision du loyer en cours de bail, la cour d'appel a violé l'article L. 353-9-2 du code de la

construction et de l'habitation ;

ALORS DE TROISIEME PART QUE les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification ; qu'en rejetant la demande de remboursement de charges formée par l'exposant, au motif inopérant que M. [S] ne justifie d'aucun élément à l'appui de sa demande, quand il appartenait au bailleur de justifier des charges réclamées, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;

ALORS DE QUATRIEME PART QUE les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification ; qu'en rejetant la demande de remboursement de charges formée par l'exposant, au motif inopérant que M. [S] ne justifie d'aucun élément à l'appui de sa demande, quand il appartenait au bailleur de justifier des charges réclamées, le tribunal a inversé la charge de la preuve, en violation de l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

ALORS DE CINQUIEME ET DERNIERE PART QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en rejetant la demande de remboursement de charges formée par l'exposant, au motif que l'Office Public de l'Habitat de [Localité 1] justifie des dépenses mises à la charge de Monsieur [S] conformément aux dispositions du décret du 26 août 1987, quand, dans ses conclusions récapitulatives d'appel et dans ses pièces, l'OPH n'a nullement justifié des charges en cause, le tribunal a dénaturé les conclusions de l'OPH en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. [U] [S] à une amende civile de 800 euros ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10.000 euros sans préjudice des dommages et intérêts qui seraient réclamés ; Qu'en l'espèce, le caractère abusif de la demande de Monsieur [S] qui ne justifie d'aucune demande amiable ni de mise en demeure préalable à l'assignation est caractérisé : Monsieur [S] sera condamné à une amende civile d'un montant de 800 euros ;

ALORS QUE celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant maximum de 10.000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés ; qu'en retenant, pour condamner l'exposant à une amende civile, que le caractère abusif de la demande de M. [S] qui ne justifie d'aucune demande amiable ni de mise en demeure préalable à l'assignation est caractérisé, sans caractériser les circonstances de nature à faire dégénérer en faute l'exercice par l'appelant de son droit d'appel, la cour d'appel a violé l'article 32-1 du Code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300524