



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE** **Légifrance**
Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 novembre 2021, 20-18.411, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-18.411
ECLI:FR:CCASS:2021:C300833
Non publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 24 novembre 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 29 mai 2020

Président

Mme Teiller (président)

Avocat(s)

SCP Alain Bénabent , SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Texte intégral

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 24 novembre 2021

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 833 F-D

Pourvoi n° A 20-18.411

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 24 NOVEMBRE 2021

1°/ Mme [R] [O], veuve [X], domiciliée [Adresse 1],

2°/ [L] [X] ayant été domicilié [Adresse 1], aux droits duquel vient Mme [R] [O], épouse [X],

ont formé le pourvoi n° A 20-18.411 contre l'arrêt rendu le 29 mai 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige les opposant à l'établissement public Chancellerie des universités de Paris, dont le siège est [Adresse 2], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [X], de la SCP Alain Bénabent, avocat de l'établissement public Chancellerie des universités de Paris, après débats en l'audience publique du 19 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, 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, 29 mai 2020), l'établissement public Chancellerie des universités de Paris (le bailleur) est propriétaire d'un logement donné en location, depuis le 17 mai 1982, selon un bail dont Mme [X] (la locataire) est devenue seule titulaire au décès de son époux.

2. Le 30 juin 2015, le bailleur a notifié aux locataires une proposition de renouvellement du bail, à compter du 1er janvier 2016, et pour une durée de six années, moyennant « un loyer mensuel de 3 080,10 euros soit, après application du décret du 30 juillet 2014, 2 220,65 euros », puis les a assignés en fixation du loyer du bail renouvelé au montant du loyer de référence minoré résultant de l'arrêté préfectoral n° 2015/176-0007 du 25 juin 2015.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

3. Mme [X] fait grief à l'arrêt de fixer le loyer du bail renouvelé à compter du 1er janvier 2016 à la somme de 1 690,15 euros, de dire que l'augmentation en résultant serait applicable par sixième annuel à compter du 1er janvier 2016, indépendamment de la révision annuelle en fonction de l'indice de référence et de la condamner au paiement du différentiel avec le loyer acquitté depuis le 1er janvier 2016, alors « que l'application de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989, issu de la loi du 24 mars 2014, est subordonnée à l'entrée en vigueur d'un décret déterminant les communes comprises dans les zones de tension locative et, lorsque le local d'habitation est situé dans une telle zone, à l'entrée en vigueur de l'arrêté fixant le montant annuel du loyer de référence minoré et du loyer de référence majoré ; qu'en appliquant les dispositions de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 à la procédure de révision du loyer et en fixant le montant du loyer au montant du loyer minoré prévu par l'arrêté préfectoral n° 2015 176-007 du 25 juin 2015, entré en vigueur le 1er août 2015, quand l'offre de renouvellement, datée 30 juin 2015, était antérieure à la date de l'entrée en vigueur de cet arrêté, de sorte que l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi du 24 mars 2014 était inapplicable à la procédure de révision du loyer intentée par le bailleur, la cour d'appel a violé ce texte, par fausse application et l'article 17 c) de la loi du 2 juillet 1989 par refus d'application, ensemble l'article 4 de l'arrêté n° 2015-176-0007 du 25 juin 2015. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

4. Le bailleur conteste la recevabilité du moyen. Il soutient que la critique est contraire aux écritures d'appel des locataires qui ont toujours invoqué l'application de l'article 17-2, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, issu de la loi Alur du 24 mars 2014.

5. Cependant, la cour d'appel a, d'une part, constaté que, par ordonnance sur incident du 10 octobre 2019, le conseiller de la mise en état avait déclaré

M. et Mme [X] irrecevables à conclure, d'autre part, appliqué les règles de fixation du loyer d'un bail renouvelé, telles que modifiées par l'article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

6. Il en résulte que le moyen, né de l'arrêt, est recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles 17 et 17-2, I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans leur rédaction en vigueur jusqu'au 25 novembre 2018 :

7. Selon le premier de ces textes, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

8. Selon le I, alinéa 1er, du second de ces textes, dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17 lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré et, selon son alinéa 7, la notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du I et mentionne le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

9. Il résulte de la combinaison de ces textes que le juge saisi d'une action en réévaluation de loyer est tenu de vérifier, même d'office, si les conditions d'application de la loi étaient réunies à la date de la notification de la proposition du montant du loyer du bail renouvelé.

10. Pour fixer, à compter du 1er janvier 2016, à la somme mensuelle de 1 690,15 euros le nouveau loyer, avec application par sixième annuel de la différence avec l'ancien loyer, l'arrêt retient que le tribunal a, à juste titre, indiqué que le loyer de référence minoré défini par l'arrêt du 25 juin 2015 s'élevait à la somme de 16,20 euros le mètre carré, et qu'il n'y avait aucune raison objective pour fixer le loyer à un montant inférieur au loyer de référence minoré.

11. En statuant ainsi, alors que, le 30 juin 2015, date de la notification de la proposition de réévaluation du loyer, l'arrêté préfectoral du 25 juin 2015, qui prévoit expressément que ses dispositions entrent en vigueur le 1er août 2015, n'était pas applicable, de sorte que les dispositions de l'article 17, c), dans sa rédaction issue de la loi n° 89-462 du 8 février 2008, qui conditionnent la réévaluation du loyer à la démonstration de sa sous-évaluation manifeste, survivaient tant que les conditions d'application du nouvel article 17-2 n'étaient pas réunies, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 mai 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne l'établissement public Chancellerie des universités de Paris aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par l'établissement public Chancellerie des universités de Paris et le condamne à payer à Mme [X] 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 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 vingt-quatre novembre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme [X]

Mme [X] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé le montant du loyer du bail renouvelé le 1er janvier 2016 au profit de M. et Mme [X] à la somme mensuelle de 1 690,15 euros, d'AVOIR dit que l'augmentation en résultant serait applicable par sixième annuel à compter du 1er janvier 2016 indépendamment de la révision annuelle en fonction de l'indice de référence et d'AVOIR condamné solidairement M. et Mme [L] [X] à payer le différentiel avec le loyer dont ils s'étaient acquittés depuis le 1er janvier 2016 ;

1°) ALORS QUE l'application de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989, issu de la loi du 24 mars 2014, est subordonnée à l'entrée en vigueur d'un décret déterminant les communes comprises dans les zones de tension locative et, lorsque le local d'habitation est situé dans une telle zone, à l'entrée en vigueur de l'arrêté fixant le montant annuel du loyer de référence minoré et du loyer de référence majoré ; qu'en appliquant les dispositions de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 à la procédure de révision du loyer et en fixant le montant du loyer au montant du loyer minoré prévu par l'arrêté préfectoral n° 2015 176-007 du 25 juin 2015, entré en vigueur le 1er août 2015 (arrêt, p. 3, antépén. al et p. 4, al. 2 et 3), quand l'offre de renouvellement, datée 30 juin 2015 (arrêt, p. 2, al. 7), était antérieure à la date de l'entrée en vigueur de cet arrêté, de sorte que l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi ALUR du 24 mars 2014 était inapplicable à la procédure de révision du loyer intentée par le bailleur, la cour d'appel a violé ce texte, par fausse application et l'article 17 c) de la loi du 2 juillet 1989 par refus d'application, ensemble l'article 4 de l'arrêté no 2015-176-0007 du 25 juin 2015 ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse le preneur peut invoquer, pour s'opposer à la proposition de loyer formulée par le bailleur, toutes les caractéristiques de son logement permettant de déterminer sa valeur locative, même si elles ne sont pas visées dans la liste réglementaire des caractéristiques des logements comparables ; qu'en refusant de prendre en compte l'état dégradé des parties communes et du logement donné à bail aux époux [X] au motif qu'il ne pouvait être ajouté des éléments non prévus au décret n° 90-879 du 31 août 1990 (arrêt, p. 3, al. 10), quand la liste des caractéristiques des logements servant de référence n'a pas un caractère limitatif de sorte les époux [X] pouvaient contester le loyer proposé par le bailleur en se prévalant de l'état dégradé des parties communes et du logement donné à bail, la cour d'appel a violé l'article 1er du décret n° 90-780 du 31 août 1990, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 ;

3°) ALORS QUE les réparations rendues nécessaires par le passage du temps et l'usage normal du logement ne peuvent être mises à la charge du preneur ; qu'en refusant de tenir compte de la vétusté du logement dont elle constatait l'existence (jugement, p. 4, dernier al), au motif que l'état de l'appartement leur serait imputable, qu'ils avaient reçu, il y a près de trente ans, une somme de 1 232,82 euros afin de remettre en état les peintures et qu'ils n'auraient pas fait de réclamation à la bailleuse (arrêt, p. 3, dernier al.), sans constater que l'état dégradé de l'appartement était la conséquence d'un usage anormal du bien imputable aux preneurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1730 du code civil, ensemble l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse avant l'entrée en vigueur du décret du 10 juin 2015, le preneur pouvait contester le montant du loyer proposé par le bailleur en invoquant « la qualité et l'époque de construction de l'immeuble » ; qu'en jugeant qu'il ne saurait être tenu compte de l'état des parties communes de l'immeuble dans lequel se situait l'appartement loué aux époux [X], au motif que « toute comparaison avec l'état de parties communes des immeubles servant de référence est impossible » (arrêt, p. 3, pén. al.), quand la qualité de l'immeuble et, partant, de ses parties communes, constituait une caractéristique des logements servant de référence expressément visée par l'article 1er du décret n° 90-780 du 31 août 1990 et dont elle devait par conséquent tenir compte pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé, la cour d'appel a violé l'article 1er du décret n° 90-780 du 31 août 1990, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-650 du 10 juin 2015. ECLI:FR:CCASS:2021:C300833