



Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 11 avril 2019
N° de pourvoi: 18-14256**
Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin, président
SCP Gaschignard, Me Balat, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° du texte précité précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé ; qu'à défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité d'Angers, 7 novembre 2016), rendu en dernier ressort, que Mme K..., locataire, depuis le 23 septembre 2015, d'un logement appartenant à M. J..., lui a notifié congé avec un délai de préavis d'un mois ; que, postérieurement à la résiliation du bail, elle l'a fait convoquer devant la juridiction de proximité en restitution du dépôt de garantie ; que M. J... a sollicité l'application d'un délai de préavis de trois mois ;

Attendu que, pour condamner M. J... à payer à Mme K... une somme de 350,14 euros, le jugement retient que le préavis réduit à un mois ne semble pas pouvoir être contesté, quand bien même le justificatif fourni a été remis tardivement à M. J... qui a indiqué que, lors de la tentative de conciliation du 25 mai 2016, Mme K... lui avait remis une lettre de la société d'HLM Logiouest, dans laquelle il était indiqué que l'attribution d'un logement par cet organisme « lui donne droit à un préavis d'un mois » ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, faute pour le locataire qui souhaite bénéficier d'un délai de préavis réduit de préciser le motif invoqué et d'en justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 7 novembre 2016, entre les parties, par la juridiction de proximité d'Angers; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Saumur ;

Condamne Mme K... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme K... et la condamne à payer à M. J... une 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze avril deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. J....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur J... à payer à Madame K... la somme de 350,14 €, après compensation des sommes dues au titre du dépôt de garantie et des loyers,

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 22 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie « est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. » ; que l'article 1315 du code civil précise que « celui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. » ; qu'il est constant que Madame E... K... a loué un appartement auprès de Monsieur D... J..., situé [...] à compter du 23 septembre 2015 et ce, comme il appert du contrat de bail signé par les deux parties et remis à l'instance par le défendeur, duquel il résulte que le loyer mensuel s'élève à 456 euros et le dépôt de garantie à 380 euros ; qu'à l'appui de ses prétentions, Madame E... K... produit différentes pièces relatives aux sommes versées pour le paiement des loyers, à savoir : - un relevé de compte n° 088 du 1er/12/2015, sur lequel apparaît la mention d'un virement de 395,20 € à l'ordre de Monsieur J... ; - une quittance de loyer du mois d'octobre 2015 de 456 € établie par le défendeur ; - une attestation de Monsieur K..., père de la demanderesse, concernant le versement à Monsieur J... d'un dépôt de garantie de 380 € ; - un relevé des prestations de la C.A.F. versées au défendeur du 12/02/2016 et sur lequel Madame K... indique que ce dernier a réellement perçu la somme de 198,14 € ; - une lettre de résiliation du bail en date du 28/10/2015, pour un congé prenant effet à compter du délai de préavis d'un mois, soit le 28/11/2015 ; qu'ainsi, s'il n'est pas contesté que Madame K... a résilié son bail par lettre recommandée avec avis de réception en date du 28 octobre 2015, en revanche, Monsieur J... produit un courrier de La Poste en date du 20/06/2016, qui atteste que la lettre recommandée transmise par la demanderesse et portant le n° 1A11868708069 a été distribuée à l'intéressé le 13 novembre 2015 ; que néanmoins, Madame K... verse à l'instance l'original du recommandé, portant un numéro de référence identique, et sur lequel figure la signature de Monsieur J... avec un cachet de La Poste « Angers Bamako » en date du 3 novembre 2015 ; qu'en l'espèce, le cachet de La Poste faisant foi, il conviendra de retenir comme point de départ du délai de préavis la date du 3 novembre 2015 ; que Monsieur J... excipe également à l'instance d'un document rédigé par ses soins, récapitulant le montant des loyers dus par Madame K... durant la période du 23/09/2015, date de prise de bail, au 13/12/2015, date de fin de préavis, selon lui, et ce, en tenant compte du préavis d'un mois exposé par la demanderesse ; qu'il résulte également de ce document que Monsieur J... confirme l'exactitude des sommes réellement versées par la requérante durant la période en cause ; que de même, il est à noter que le préavis réduit à un mois ne semble pas pouvoir être contesté, quand bien même le justificatif fourni a été remis tardivement au défendeur ; qu'ainsi, ce dernier précise dans ce document que lors de la tentative de conciliation du 25 mai 2016, Madame K... lui a remis une lettre de la société d'HLM Logi ouest, où il est indiqué que l'attribution d'un logement par cet organisme « lui donne droit à un préavis d'un mois » ; qu'il conviendra donc de prendre la date du 3 novembre 2015 comme date de fin du délai de préavis et de constater que Madame K... est donc tenue du paiement des loyers dans la période du 23/09/2015 au 03/12/2015 ; que s'il ressort des documents fournis par les parties aux débats que les loyers ont été payés dans la période du 1er/10/2015 au 28/11/2015, Madame K... ne peut apporter d'éléments probants quant au règlement des loyers sur la période du 23/09/2015 au 31/10/2015 et sur la période du 1er/ au 03/12/2015 et ce, nonobstant son affirmation qu'elle n'a pris possession du logement qu'à compter du 1er/10/2015 ; que selon le décompte porté sur le document produit par Monsieur J..., la somme résiduelle restant due par Monsieur J... s'élèverait à 198,14 euros et ce, en déduisant du montant des sommes versées à hauteur de 1 429,34 euros (198,14 € par la C.A.F, 851,20 € par la demanderesse et 380,00 € pour le dépôt de garantie) le montant des loyers, à savoir la somme de 1 231,20 euros ; que cependant, si l'on tient compte du fait que la fin du délai de résiliation est intervenue le 03/12/2015 et non le 13/12/2015, le décompte actualisé des loyers pour la période du 23/09/2015 au 03/12/2015 s'élèverait à 1 079,20 euros (121,60 € + 912,00 € + 45,60 €) en reprenant les modes de calcul du défendeur ; que la somme qui reste alors due par Monsieur J... au titre de la restitution du dépôt de garantie est de 350,14 euros (1 429,34 € - 1 079,20 €) ; qu'en outre, s'il ne peut être contesté par les parties au vu des pièces produites que Monsieur J... a perçu de la C.A.F la somme de 198,14 euros, il est néanmoins patent que cette somme, qui est venue en déduction du paiement des loyers, n'est pas due à la demanderesse ; qu'enfin, il convient de préciser que si le dépôt de garantie, déduction faite des sommes dûment justifiées par le défendeur, aurait dû être restitué à la demanderesse dans les deux mois de la fin du contrat de bail, soit avant le 3 février 2016, la faute n'en est pas pour autant imputable à Monsieur J..., qui n'avait pas été informé par la demanderesse de sa nouvelle adresse ; que, toutefois, la restitution du dépôt de garantie, sous réserve de la déduction susmentionnée, devant néanmoins s'opérer au bénéfice de Madame E... K..., il y aura lieu d'en ordonner la restitution à hauteur de la somme de 350,14 euros ; qu'en conséquence, Monsieur D... J... sera condamné à payer à Madame E... K... la somme principale de 350,14 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ;

1° ALORS QU'aux termes de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de l'article 5 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, « le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois » ; qu'en retenant que Mme K... était fondée à se prévaloir d'un délai réduit d'un mois tout en constatant qu'elle n'avait justifié que « tardivement », pendant la conciliation, des circonstances lui permettant de bénéficier d'une durée de préavis réduite à un mois, le juge de proximité a violé les dispositions susvisées ;

2° ALORS au surplus QU'en statuant comme ci-dessus sans constater que Mme K... avait précisé, au moment de l'envoi de la lettre de congé, le motif au regard duquel elle entendait se prévaloir d'un délai réduit à un mois, le

juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de l'article 5 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

3° ALORS QUE le juge devant respecter et faire respecter en toutes circonstances la contradiction, il ne peut se fonder sur une pièce révélée à l'audience sans s'assurer qu'elle a été communiquée à la partie adverse ; qu'en se fondant, pour juger que la réception du courrier de congé était parvenu à Monsieur J... le 3 novembre 2015, sur l'original du recommandé présenté à l'audience par Madame K... sans s'assurer qu'une copie avait été communiquée à Monsieur J..., le juge de proximité a violé les articles 16 et 132 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2019:C300304

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité d'Angers , du 7 novembre 2016

Titrages et résumés : BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Validité - Conditions - Préavis - Délai - Dérogation - Bénéfice - Exclusion - Défaut de mention du motif au moment de l'envoi de la lettre de congé - Portée

En application de l'article 15, I de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsque le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis ne précise pas le motif invoqué et n'en justifie pas au moment de l'envoi de la lettre de congé

Précédents jurisprudentiels : Sur le bénéfice du délai de préavis réduit, à rapprocher : 3e Civ., 30 juin 2010, pourvoi n° 09-16.244, Bull. 2010, III, n° 135 (cassation partielle), et les arrêts cités

Textes appliqués :

- ▶ article 15, I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

