

21 septembre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-17.691

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300631

Titre

- bail d'habitation
- bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- congé
- notification
- notification en la forme ordinaire
- lettre recommandée
- mention « pli avisé et non réclamé »
- effet

Sommaire

N'est pas régulièrement donné le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention "pli avisé et non réclamé"

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 631 FS-B

Pourvoi n° P 21-17.691

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 SEPTEMBRE 2022

1°/ Mme [F] [W], domiciliée [Adresse 2],

2°/ Mme [O] [W], domiciliée [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° P 21-17.691 contre l'arrêt rendu le 6 avril 2021 par la cour d'appel d'Amiens (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [N] [H],

2°/ à Mme [C] [H],

toutes deux domiciliées [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

Les demanderesses 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 Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de Mmes [F] et [O] [W], de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de Mmes [N] et [C] [H], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 juin

2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Vernimmen, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, 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 (Amiens, 6 avril 2021), Mme [C] [H], locataire d'un appartement dont Mmes [F] et [O] [W] (les bailleuses) sont propriétaires indivises, a donné congé, le 17 avril 2015 pour le 31 juillet de la même année.

2. Mme [F] [W] l'a assignée, ainsi que Mme [N] [H], qui s'était portée caution solidaire des obligations de la locataire, en paiement de loyers et charges et de réparations locatives. Mme [O] [W] est intervenue à la procédure.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième, quatrième et cinquième branches, 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en sa première branche

Moyens

Enoncé du moyen

4. Les bailleuses [X] à l'arrêt de limiter à une certaine somme la condamnation de la locataire et de la caution, alors « que le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre et que la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ; que, pour rejeter la demande de Mmes [W] en paiement d'une somme de 331,98 euros au titre du loyer d'août 2015, la cour d'appel a retenu qu'un courrier valant congé avait été rédigé le 17 avril 2015 pour une fin de bail au 31 juillet 2015 ; qu'en statuant ainsi, tout en constatant que cette lettre notifiant congé était revenue « pli avisé et non réclamé » et qu'elle n'avait donc pas été remise au bailleur, elle a violé les articles 15, I de la loi du 6 juillet 1989 et 669, alinéa 3, du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

5. Selon ce texte, le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre.

6. Pour rejeter la demande en paiement du loyer du mois d'août 2015, l'arrêt constate que la locataire a donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée le 17 avril 2015 et revenue avec la mention « pli avisé et non réclamé » et retient que ce congé a été régulièrement donné pour le 31 juillet 2015.

7. En statuant ainsi, tout en constatant que la lettre recommandée leur notifiant congé n'avait pas été reçue par les bailleuses, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mmes [C] et [N] [H], in solidum, à payer à Mmes [F] et [O] [W] les sommes de 411,39 euros et 360 euros et rejette toute autre demande à leur encontre, et, en conséquence, condamne Mmes [F] et [O] [W], in solidum, à payer à Mmes [C] et [N] [H] la somme de 128,61 euros, l'arrêt rendu le 6 avril 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient et les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens, autrement composée ;

Condamne Mmes [C] et [N] [H] 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 vingt et un septembre deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat aux Conseils, pour Mmes [F] et [O] [W]

Mmes [F] et [O] [W] [X] à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation de Mmes [C] et [N] [H], in solidum, aux sommes de 411,39 euros et 360 euros et, en conséquence, de les avoir condamnées après compensation à payer à Mmes [C] et [N] [H] la seule somme de 128,61 euros ;

1° ALORS QUE le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre et que la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ; que, pour rejeter la demande de Mmes [W] en paiement d'une somme de 331,98 euros au titre du loyer d'août 2015, la cour d'appel a retenu qu'un courrier valant congé avait été rédigé le 17 avril 2015 pour une fin de bail au 31 juillet 2015 ; qu'en statuant ainsi, tout en constatant que cette lettre notifiant congé était « revenue "pli avisé et non

réclamé » (arrêt, p. 5, § 8) et qu'elle n'avait donc pas été remise au bailleur, elle a violé les articles 15, I de la loi du 6 juillet 1989 et 669, alinéa 3, du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les termes clairs et précis des conclusions des parties ; qu'en jugeant que Mmes [W] se plaignaient « d'une multitude de choses minimes, du type coulée de colle sur une fenêtre en PVC de la cuisine, vitre sale, plinthe insuffisamment nettoyée, joint silicone encrassé, etc. » lesquelles relevaient exclusivement « de points précis de saleté », sans tenir compte de ce que, dans leurs conclusions, Mmes [W] avaient distingué les frais de nettoyage et les frais de réparation locative dus à des dégradations caractérisées par des éléments de mobilier cassés et des traces indélébiles, la cour d'appel a dénaturé par omission les conclusions de Mmes [W] en violation du principe précité ;

3° ALORS QU'en jugeant que Mmes [W] se plaignaient « d'une multitude de choses minimes, du type coulée de colle sur une fenêtre en PVC de la cuisine, vitre sale, plinthe insuffisamment nettoyée, joint silicone encrassé, etc. » lesquelles relevaient exclusivement « de points précis de saleté », cependant que l'état des lieux de sortie faisait état d'éléments de mobilier cassés et de traces indélébiles, la cour d'appel a dénaturé par omission cet état des lieux de sortie en violation de l'interdiction faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

4° ALORS QU'en jugeant que « toutes les plaintes relèvent en réalité de points précis de saleté », sans préciser en quoi chacun des éléments relevés par Mmes [W] était susceptible d'être corrigé par un seul nettoyage et sans analyser, même sommairement, les devis et les factures produits par les bailleuses à l'appui de leurs demandes, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5° ALORS QU'en toute hypothèse, la cour d'appel a constaté que Mmes [W] soulevaient l'existence d'une dégradation constituée par le fait que l'ampoule du réfrigérateur était grillée, insusceptible d'être corrigée par un simple nettoyage ; qu'en n'examinant pas ce préjudice, comme elle y était invitée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7, c de la loi du 6 juillet 1989.

Décision attaquée

- Cour d'appel d'amiens
6 avril 2021 (n°18/02575)

Textes appliqués

- Article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Rapprochements de jurisprudence

2e Civ., 24 mai 2006, pourvoi n° [04-18.928](#), Bull. 2006, II, n° 135 (cassation).

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 21-09-2022](#)
- Cour d'appel d'Amiens 06-04-2021