

20 avril 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-15.529

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300293

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loyer - Révision - Surface erronée - Action en diminution du loyer - Demande amiable préalable au bailleur - Défaut - Sanction

Est irrecevable l'action en diminution de loyer formée sans qu'une demande préalable ait été présentée par le locataire au bailleur

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 avril 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 293 FS-B

Pourvoi n° J 22-15.529

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 20 AVRIL 2023

1°/ Mme [R] [Z],

2°/ M. [G] [I],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° J 22-15.529 contre l'arrêt rendu le 10 février 2022 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige les opposant à Mme [F] [J], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de Mme [Z] et de M. [I], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme [J], et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 mars 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, Mme Andrich, conseiller faisant fonction de doyen, M. David, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Davoine, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Besse, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 février 2022), le 20 avril 2018, Mme [J] (la bailleresse) a donné à bail un logement à Mme [Z] et M. [I] (les locataires).

2. Le 27 décembre 2018, la bailleresse a délivré aux locataires un congé pour vendre.

3. Le 13 février 2019, les locataires l'ont assignée en nullité du congé. A titre additionnel, se prévalant d'un écart entre la surface habitable mentionnée au bail et celle mesurée par eux, ils ont sollicité une diminution de loyer.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Les locataires font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande en diminution de loyer, alors « que l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 ne subordonne pas la recevabilité de l'action en diminution du loyer en lien avec la surface habitable à une tentative de solution amiable entre les parties ; qu'en retenant l'inverse pour déclarer irrecevable la demande des consorts [Z]-[I], la cour d'appel a violé l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à défaut d'accord entre les parties sur une diminution de loyer proportionnée à l'écart constaté entre la surface habitable réelle et la surface indiquée au bail 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.

6. Il est jugé que le délai de quatre mois est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur (3e Civ., 9 novembre 2022, pourvoi n° 21-19.212, publié).

7. Il en résulte qu'est irrecevable l'action en diminution de loyer formée sans qu'une demande préalable ait été présentée par le locataire au bailleur.

8. La cour d'appel a constaté que la demande de diminution de loyer, formée par les locataires en cours d'instance, n'avait été précédée d'aucune tentative de solution amiable.

9. Elle en a exactement déduit que faute d'avoir, préalablement à la saisine du juge, adressé au bailleur une demande amiable restée sans réponse, les locataires étaient irrecevables à agir en diminution du loyer.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [Z] et M. [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [Z] et M. [I] et les condamne à payer à Mme [J] la somme de 3 000 euros ;

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

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix en provence a1
10 février 2022 (n°19/13641)

Textes appliqués

Article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 20-04-2023
- Cour d'appel d'Aix en Provence A1 10-02-2022