

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 janvier 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 6 FS-B

Pourvoi n° A 22-19.891

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 11 JANVIER 2024

La société civile immobilière des [Adresse 3], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° A 22-19.891 contre le jugement rendu le 19 avril 2022 par le tribunal de proximité de Villejuif (juge du contentieux de la protection), dans le litige l'opposant à Mme [V] [S], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société civile immobilière des [Adresse 3], après débats en l'audience publique du 21 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers,

Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Aubac, 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 le jugement attaqué (tribunal de proximité de Villejuif, 19 avril 2022) rendu en dernier ressort et les productions, propriétaire d'un studio situé au [Localité 4], la société civile immobilière des [Adresse 3] (la bailleresse) l'a donné en location à Mme [S] (la locataire).

2. Le 14 janvier 2021, la locataire a donné congé, rappelant l'adresse du bien loué et indiquant bénéficiaire d'un délai de préavis réduit à un mois, « conformément aux dispositions figurant dans la loi Alur, article 1er du décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015 » et en raison de sa décision de quitter le logement pour un rapprochement professionnel.

3. La bailleresse ayant appliqué un délai de préavis de trois mois, la locataire l'a fait convoquer, par requête déposée au greffe, en restitution des loyers versés postérieurement au délai de préavis d'un mois et en paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La bailleresse fait grief au jugement de la condamner à rembourser à la locataire les loyers perçus postérieurement au délai de préavis d'un mois, ainsi que des frais postaux, et à lui payer des dommages-intérêts, alors :

« 1°/ que le délai réduit d'un mois pour donner son congé au bailleur impose au locataire d'invoquer et de justifier de la cause de délai réduit dès la lettre d'envoi ; qu'en l'espèce le tribunal a constaté que le preneur n'avait invoqué dans son congé qu'un motif (le rapprochement professionnel) qui n'était pas prévu par la loi Alur et que ce n'est qu'un mois plus tard, que le locataire a invoqué au moment de son départ une cause légalement admissible de réduction de son délai de congé à un mois, sans d'ailleurs en justifier ; qu'en autorisant le preneur à se prévaloir tardivement et sans en justifier de la cause de réduction de son délai de congé, le tribunal a violé les articles 15, I, et 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction alors applicable ainsi que l'article 5 de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur ;

2°/ que pour bénéficier du délai réduit d'un mois le preneur doit invoquer précisément et justifier la cause légale de réduction du délai prévu de son congé ; qu'il ne peut se contenter d'invoquer la loi Alur sans préciser le motif prévu par la loi et sans justifier qu'il remplit les conditions de ce motif ; que le tribunal a relevé que dans sa lettre de congé, le locataire outre le motif non légalement admissible du rapprochement professionnel, avait invoqué sans autre précision la loi Alur ; que ce n'est que postérieurement que la locataire avait invoqué un fondement légal précis à la réduction de son délai de congé (immeuble en zone tendue), fondement légal qu'elle n'avait pas invoqué ni justifié par la production dans son congé, du décret 10 mai 2013 plaçant son immeuble en zone tendue ; qu'en décidant que cette invocation tardive du fondement légal de la réduction du délai de congé autorisait la réduction du délai, le tribunal a violé les articles 15, I, et 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction alors applicable ainsi que l'article 5 de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur ;

3°/ que le seul défaut d'invocation et de justification dans le congé du motif

de réduction du délai suffit à empêcher le jeu de cette réduction, peu important que le bailleur n'ait pas contesté la réalité du motif de réduction ni reproché au locataire de n'avoir pas justifié de la condition légale de la réduction du délai pour se borner à opposer au locataire que le seul motif invoqué dans son congé (rapprochement professionnel) n'était pas une cause de réduction du délai de congé ; qu'en affirmant le contraire, le tribunal a violé les articles 15, I, et 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction alors applicable ainsi que l'article 5 de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur, lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Toutefois, ce délai est réduit à un mois dans les cas limitativement énumérés au 1° à 5° de ce texte.

6. Lorsque le bien loué est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, auquel renvoie le 1° de l'article 15 précité, le fait pour le locataire de mentionner l'adresse de

ce bien dans son congé et de revendiquer le bénéfice d'un préavis réduit au visa des dispositions de la loi Alur suffit à préciser et à justifier le motif invoqué de réduction du délai de préavis.

7. Ayant constaté que la lettre de congé précisait l'adresse du bien loué, situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, et que la locataire revendiquait le bénéfice d'un préavis réduit au visa de la loi Alur, le tribunal en a exactement déduit que le délai de préavis applicable était d'une durée d'un mois.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. La bailleuse fait grief au jugement de la condamner à payer à la locataire une certaine somme à titre de dommages-intérêts, alors :

« 1°/ que le juge ne saurait procéder par affirmation ; qu'en se bornant à considérer, pour condamner la société civile immobilière des [Adresse 3] à payer des dommages-intérêts à Mme [S] en réparation du préjudice qu'aurait subi cette dernière en raison de ce qu'elle avait été contrainte de régler un double loyer pendant la période du préavis qui lui avait été appliqué, qu'il "n'apparai(ssait) pas que lors du congé, le contrat de location ait été exécuté de bonne foi" sans autrement justifier en fait de la prétendument mauvaise foi du bailleur, le tribunal de proximité a procédé par voie de simple affirmation et violé l'article 455 du code de procédure civile.

2°/ que le créancier ne peut prétendre à des dommages-intérêts en sus des intérêts moratoires dus sur sa créance que s'il prouve, outre la mauvaise foi du débiteur, un préjudice spécial indépendant du retard à obtenir le paiement de sa créance ; qu'en affirmant que le paiement indu de deux mois de loyers avait causé un préjudice financier au locataire sans autrement définir ce préjudice, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1231-6 §3 du code civil. »

Réponse de la Cour

10. Ayant souverainement retenu que le contrat de location n'avait pas été exécuté de bonne foi au moment du congé puisque la bailleuse, propriétaire de plusieurs logements au [Localité 4], ne pouvait ignorer que cette commune était située sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'elle avait, par sa mauvaise foi, causé à la locataire un préjudice financier distinct du retard dans le paiement des sommes dues,

caractérisé par le paiement d'un double loyer durant deux mois, le tribunal a légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière des [Adresse 3] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière des [Adresse 3] ;

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