

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 19 septembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-21186**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Balat, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Meaux, 11 mai 2011) rendu en dernier ressort, que Mme X..., propriétaire de locaux à usage d'habitation, les a donnés à bail à M. Y... et Mme Z... ; que, le 20 juillet 2009, ceux-ci ont donné congé en sollicitant la réduction du délai de préavis à un mois et ont quitté les lieux le 1er septembre suivant ; que la bailleresse les a assignés en paiement des loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois ;

Attendu que Mme X... fait grief au jugement de rejeter la demande alors, selon le moyen :

1°/ que le délai de préavis applicable au congé donné par le preneur d'un local à usage d'habitation est réduit de trois à un mois lorsque le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion sans autre condition ; qu'en faisant bénéficier les locataires de cette réduction, au motif qu'ils percevaient "moins que la somme correspondant au RMI", sans constater que les intéressés étaient effectivement bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, le tribunal a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que les dispositions de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 sont d'ordre public ; qu'en opposant à la bailleresse le fait qu'elle avait accepté dans un premier temps la réduction de délai revendiquée par les locataires, sans avoir averti ceux-ci en temps utile de la rétractation de cette acceptation, cependant que les dispositions relatives au délai de

préavis abrégé s'appliquent, ou non, nonobstant tout accord ou désaccord manifesté par le bailleur, le tribunal d'instance a violé l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les locataires avaient quitté les lieux le 30 août 2009 après que Mme X... eut accepté la réduction du délai de préavis à un mois le 23 juillet 2009, le tribunal, qui a retenu que si Mme X... soutenait qu'elle était revenue sur son acceptation, elle ne justifiait pas en avoir informé les locataires avant leur départ, a pu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à la possibilité ouverte aux preneurs non bénéficiaires du revenu minimum d'insertion de prétendre, du seul fait du niveau de leurs ressources, à un délai de préavis abrégé, déduire que la bailleresse ne pouvait ultérieurement solliciter le paiement de loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir débouté Mme Monique X... de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QU' aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention ; que M. Hubert Y... et Mme Pépina Z... ont quitté les lieux le 30 août 2009 après que Mme Monique X... eut accepté la réduction du délai de préavis à un mois le 23 juillet 2009 ; que si Mme X... soutient qu'elle est ensuite revenue sur son acceptation, fût-elle conditionnelle, elle ne justifie pas avoir informé les locataires de sa rétractation avant leur départ ; qu'elle ne saurait par conséquent ultérieurement solliciter le paiement de loyers indus déduction faite du dépôt de garantie ; qu'en tout état de cause, en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le congé est réduit à un mois en faveur

des locataires bénéficiaires du RMI ; qu'a fortiori, les locataires qui perçoivent moins que la somme correspondante au RMI peuvent utilement se prévaloir de cette disposition protectrice ; qu'en l'espèce, les défendeurs versent aux débats les justificatifs de revenus qui permettent de considérer qu'ils pouvaient légitimement bénéficier de la réduction du congé à un mois ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le délai de préavis applicable au congé donné par le preneur d'un local à usage d'habitation est réduit de trois à un mois lorsque le preneur est bénéficiaire du revenu minimum d'insertion sans autre condition ; qu'en faisant bénéficier les locataires de cette réduction, au motif qu'ils percevaient «moins que la somme correspondante au RMI» (jugement attaqué, p. 2 in fine), sans constater que les intéressés étaient effectivement bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, le tribunal d'instance a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE les dispositions de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 sont d'ordre public ; qu'en opposant à la bailleresse le fait qu'elle avait accepté dans un premier temps la réduction de délai revendiquée par les locataires, sans avoir averti ceux-ci en temps utile de la rétractation de cette acceptation (jugement attaqué, p. 2 § 8), cependant que les dispositions relatives au délai de préavis abrégé s'appliquent, ou non, nonobstant tout accord ou désaccord manifesté par le bailleur, le tribunal d'instance a violé l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Tribunal d'instance de Meaux du 11 mai 2011