

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-30.369

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me de Nervo, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, 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 :

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

Attendu que le délai de préavis est de trois mois lorsqu'il émane du locataire ; que toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois ;

Attendu selon le jugement attaqué (tribunal d'instance, 22 mars 2011) rendu en dernier ressort, que Mme X..., propriétaire d'une maison d'habitation, l'a donnée à bail à Mme Y... et M. Z... (les consorts Y...-Z...) ; que, le 28 janvier 2010, ceux-ci ont donné congé en sollicitant le bénéfice de la réduction du délai de préavis à un mois et ont quitté les lieux le 1er mars suivant ; que la bailleuse les a assignés en paiement des loyers correspondant à un délai de préavis de trois mois ;

Attendu que pour condamner les locataires en paiement de loyers jusqu'au 24 mars 2010, date de l'entrée dans les lieux du nouveau locataire, le jugement retient que s'il est justifié pour Mme Y... de son licenciement à compter du 10 janvier 2010, elle n'établit pas avoir quitté la région ;

Qu'en statuant ainsi, le tribunal, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas,

a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné les consorts Y...-Z... à payer à Mme X... la somme de 717,49 euros au titre du préavis et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et celle de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, le jugement rendu le 22 mars 2011, entre les parties, par le tribunal d'instance de Vichy ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Moulins ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux consorts Y...-Z... la somme de 2 500 euros, rejette la demande de Mme X... ;

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 partiellement cassé ;

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 de Nervo, avocat aux Conseils pour les consorts Y...-Z...

Le moyen reproche au jugement attaqué

D'AVOIR condamné solidairement Madame Y... et Monsieur Z... à payer à Madame X... la somme de 717,49 euros au titre du préavis et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

AUX MOTIFS QUE selon l'article 15, al. 2 de la loi du 6 juillet 1989, le préavis applicable au congé était de trois mois, lorsqu'il émanait du locataire ; que toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire pouvait donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois ; qu'en l'espèce, s'il était justifié par Madame Y... de son licenciement de l'APLER à compter du 10 janvier 2010, elle n'établissait pas avoir quitté la région ; que concernant Monsieur Z..., il était seulement versé aux débats un bulletin de salaire pour le mois d'août postérieur au congé de plusieurs mois, sans qu'il ait justifié qu'il

avait été mis fin à sa période d'essai et qu'il avait quitté la région ; que les locataires n'établissaient pas qu'ils remplissaient les conditions légale pour bénéficier d'un préavis écourté ;

ALORS QUE le tribunal d'instance a lui-même constaté que Madame Y... avait été licencié ; qu'en disant qu'elle ne pouvait bénéficier du préavis écourté d'un mois, sous prétexte qu'elle ne justifiait pas avoir quitté la région, il a ajouté à la loi une condition qui n'y figurait pas ; que le tribunal d'instance a violé l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Publication :

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Vichy du 22 mars 2011