

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 février 2014

N° de pourvoi: 13-10.804

ECLI:FR:CCASS:2014:C300123

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Célice, Blancpain et Soltner, 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 l'arrêt attaqué (Bordeaux, 21 juin 2012), que M. X..., propriétaire d'un logement donné à bail verbal à M. et Mme Y... a, à la suite de la libération des lieux, assigné ceux-ci en paiement de sommes dues au titre des réparations locatives ; que se prévalant notamment d'un délai de préavis réduit et de l'absence d'accord pour une révision du loyer, M. et Mme Y... ont formé une demande reconventionnelle en remboursement de sommes ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande reconventionnelle, alors, selon le moyen :

1°/ que le preneur qui donne congé à son bailleur bénéficie du délai réduit à un mois lorsqu'il justifie d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le congé devant être donné dans un délai rapproché de l'obtention de ce nouvel emploi ; que M. X... faisait valoir que M. Y... est entré au service de son nouvel employeur le 23 mars 2009, soit plus de deux mois avant la notification du congé faite le 27 mai 2009, ce qui exclut qu'il puisse bénéficier du délai réduit dès lors que la réduction du délai de préavis répond à une nécessité « d'urgence et son usage différé serait en contradiction avec la finalité même du texte » ; qu'ayant rappelé les dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, puis constaté que les époux Y... ont notifié au bailleur leur congé par lettre recommandée du 27 mai 2009 pour le 30 juin suivant, que M. Y... a bénéficié d'un contrat de travail à durée déterminée prenant fin le 31 décembre 2008, a été engagé par un nouvel employeur suivant un autre contrat à durée déterminée du 23 mars 2009 renouvelé le 19 juin 2009 et converti le 4 septembre 2009 en un contrat de travail à durée indéterminée puis retenu qu'au moment où il a notifié son congé, le locataire occupait un nouvel emploi consécutif à la perte du précédent, qu'il pouvait prétendre à un délai de congé réduit à un mois et ce d'autant plus que M. Y... ne bénéficiait encore que d'un contrat de travail à durée déterminée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations dont il ressortait que le nouvel emploi était antérieur de plus de deux

mois au congé notifié par lettre du 27 mai 2009 et elle a violé le texte susvisé ;

2°/ qu'aux termes de l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat, ce qui exclut la révision du loyer lorsque les parties sont liées par un bail verbal ; que cependant, dès lors que les augmentations pratiquées en pareil cas n'ont jamais fait l'objet de contestation par les preneurs, les augmentations sont valables dès lors que le locataire, par son comportement, a donné son accord tacite à ces augmentations ; que M. X... faisait valoir que la révision du loyer est possible même sans clause écrite lorsqu'elle résulte d'un accord entre les parties, un tel accord pouvant résulter des notifications d'augmentation de loyer en suite d'une révision et de l'attitude constante et répétée du preneur caractérisant un accord tacite sur l'indexation du loyer, M. X... faisant valoir avoir notifié aux locataires la révision du loyer le 6 octobre 2007 et que les preneurs ont exécuté cette révision de loyer sans émettre de contestation pendant près de trois ans ainsi que l'a relevé le premier juge, ce qui caractérisait un accord tacite des parties sur la révision du loyer ; qu'en affirmant que la loi subordonne la révision du loyer à l'existence d'une clause dans le contrat, qu'il ne saurait être dérogé à ces dispositions d'ordre public qui prévoient l'obligation de stipuler par écrit une clause de révision, que l'accord exprès et non équivoque des locataires ne peut se déduire du seul fait qu'ils ont payé sans protester le loyer augmenté de janvier 2008 à août 2009 et auraient ainsi renoncé implicitement au bénéfice des dispositions légales, pour décider que dans ces conditions le loyer mensuel ayant été fixé par les parties à 150 euros, c'est à tort que le premier juge a estimé que le bailleur pouvait prétendre au paiement d'un loyer mensuel augmenté de 165 euros à compter du 1er janvier 2008, sans préciser en quoi le paiement du loyer révisé par les locataires ne pouvait caractériser leur accord sur cette révision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°/ que M. X... faisait valoir que les locataires tiraient des conséquences originales de son absence le 30 juin 2009, les locataires ayant imaginé réaliser un état des lieux de sortie le 30 juin 2009 sans l'en avoir averti préalablement alors que sa résidence principale se situe dans le Val d'Oise à Saint-Gratien soit plus de 400 kilomètres ; qu'en se contentant de relever que les locataires établissent par un certificat du maire de la commune s'être présentés en vain chez le bailleur le 30 juin 2009 afin de convenir d'un rendez-vous pour dresser l'état des lieux contradictoire, sans relever les éléments de preuve établissant qu'ils en avaient préalablement averti le bailleur dont la résidence principale est distante de 400 kilomètres d'Angoisse (24), la cour d'appel qui décide que dans ces conditions, alors qu'aucun état des lieux contradictoire n'avait été dressé en début de bail, que M. X... connaissait la date de départ des locataires pour avoir reçu notification de leur congé le 27 mai 2009, il ne saurait de bonne foi faire valoir, au demeurant à tort, que cette formalité ne pouvait être organisée avant le 30 août 2009 et exciper d'un procès-verbal de constat dressé à son initiative le 22 septembre 2009, soit deux mois et vingt deux jours après le départ des preneurs, pour soutenir que ceux-ci auraient commis des dégradations nécessitant des travaux de remise en état des lieux, a privé sa décision de base légale au regard des article 1134 du code civil et 3 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que M. Y... avait perdu son emploi le 31 décembre 2008 puis retrouvé un nouvel emploi le 23 mars 2009, la cour d'appel en a déduit à bon droit que les locataires pouvaient, à l'occasion du congé délivré le 29 mai 2009, se prévaloir d'un délai de préavis réduit ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu que le seul fait que les locataires aient payé sans protester le loyer augmenté de janvier 2008 à août 2009 ne pouvait caractériser une renonciation tacite au bénéfice des dispositions légales de l'article 17 d) de la loi du 6 juillet 1989 et que M. X... ne pouvait se prévaloir d'un état des lieux dressé plus de deux mois après la date de libération des lieux dont il avait été informé par le

congé, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à M. et Mme Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq février deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils pour M. X...

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR condamné l'exposant à payer aux locataires les sommes de 1.014,73 euros outre intérêts légaux depuis le 3 octobre 2011, date de signification des dernières conclusions des intimés et de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile et rejeté ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'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 ; qu'en l'espèce, les époux Y... ont notifié au bailleur leur congé par lettre recommandée du 27 mai 2009 pour le 30 juin suivant ; que M. Y... a bénéficié d'un contrat de travail à durée déterminée prenant fin le 31 décembre 2008, a été engagé par un nouvel employeur suivant un autre contrat à durée déterminée du 23 mars 2009 renouvelé le 19 juin 2009 et converti le 4 septembre 2009 en contrat de travail à durée indéterminée ; qu'au moment où il a notifié son congé, le locataire occupait un nouvel emploi consécutif à la perte du précédent ; que c'est donc à juste titre que le premier juge a considéré qu'il pouvait prétendre à un délai de congé réduit à un mois et ce d'autant plus que M. Y... ne bénéficie encore que d'un contrat de travail à durée déterminée ; que l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989 dispose par ailleurs que lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat ; qu'ainsi la loi subordonne la révision du loyer à l'existence d'une clause dans le contrat la prévoyant ; qu'il ne saurait être dérogé à ces dispositions d'ordre public qui prévoient l'obligation de stipuler par écrit une clause de révision ; qu'en l'espèce, le bail ayant été conclu verbalement, le bailleur ne pouvait donc procéder à une quelconque révision du loyer sauf accord exprès et non équivoque des locataires ; qu'un tel consentement ne peut se déduire du seul fait que les locataires ont payé sans protester le loyer augmenté de janvier 2008 à août 2009 et auraient ainsi renoncé implicitement au bénéfice des dispositions légales précitées ; que dans ces conditions, le loyer mensuel ayant été fixé par les parties à 150 euros, c'est à tort que le premier juge a estimé que M. Claude X... pouvait prétendre au paiement d'un loyer mensuel augmenté de 165 euros à compter du 1er janvier 2008 ; que les époux Y... établissent avoir restitué au bailleur les clés de l'appartement le 1er juillet 2009, au terme du préavis dont ils bénéficiaient ; qu'ils établissent en outre par un certificat du maire de la commune s'être présentés en vain chez le bailleur le 30 juin 2009 afin de convenir d'un rendez-vous pour dresser l'état des lieux contradictoire ; que dans ces conditions, alors qu'aucun état des lieux contradictoire n'avait été dressé en début de bail, M. X... connaissait la date de départ des locataires pour avoir reçu notification de leur congé le 27 mai 2009, ne saurait, de bonne foi faire valoir, au demeurant à tort, que cette formalité ne pouvait être organisée avant le 30 août 2009 et exciper d'un procès-verbal de constat dressé à son initiative le 22 septembre 2009, soit deux mois et vingt deux jours après le départ des époux Y..., pour soutenir que ceux-ci auraient commis des dégradations nécessitant des travaux de remise en état des lieux ; que le jugement sera infirmé en ce qu'il a retenu à ce titre la somme de 373,10 euros et M. Claude X... sera débouté de ses demandes de ce chef ; qu'en définitive, les loyers dus par les locataires de novembre

2004 à juin 2009 s'élèvent à 8 400 euros ; que M. Claude X... a perçu la somme totale de 8 696,73 euros au titre de l'allocation logement qui lui était directement versée par la Caisse d'allocations familiales, somme à laquelle s'ajoute un versement supplémentaire de 388 euros que le bailleur reconnaît avoir perçu ; qu'en outre M. Claude X... a perçu des locataires la somme de 330 euros au titre des loyers de juillet et août 2009 alors que le bail ayant pris fin le 30 juin, les sommes n'étaient pas dues ; qu'en revanche, l'attestation de loyer dont se prévalent les époux Y... pour soutenir qu'ils ont versé en outre en espèces la somme de 150 euros au titre du loyer du mois de novembre 2004 ne comporte aucune mention leur permettant d'établir que le bailleur a bien reçu paiement de cette somme, M. Claude X... y attestant seulement du montant du premier loyer, à l'intention de la Caisse d'allocations familiales, pour permettre aux locataires de percevoir leurs allocations ; que c'est à juste titre que le tribunal a considéré que la preuve du versement allégué n'était pas établie ; que dès lors le bailleur doit rembourser aux locataires la somme de 1 014,73 euros soit 8 696,73 euros + 388 euros + 330 euros = 8 400, sans pouvoir prétendre au remboursement de la moitié du coût du procès-verbal d'état des lieux qu'il a fait réaliser tardivement ; que M. X... ayant délivré en cours d'instance les quittances de loyer demandées par les époux Y..., leur demande de ce chef est devenue sans objet ;

ALORS D'UNE PART QUE le preneur qui donne congé à son bailleur bénéficie du délai réduit à un mois lorsqu'il justifie d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le congé devant être donné dans un délai rapproché de l'obtention de ce nouvel emploi ; que l'exposant faisait valoir que M. Y... est entré au service de son nouvel employeur le 23 mars 2009, soit plus de deux mois avant la notification du congé faite le 27 mai 2009, ce qui exclut qu'il puisse bénéficier du délai réduit dès lors que la réduction du délai de préavis répond à une nécessité « d'urgence et son usage différé serait en contradiction avec la finalité même du texte » ; qu'ayant rappelé les dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, puis constaté que les époux Y... ont notifié au bailleur leur congé par lettre recommandée du 27 mai 2009 pour le 30 juin suivant, que M. Y... a bénéficié d'un contrat de travail à durée déterminée prenant fin le 31 décembre 2008, a été engagé par un nouvel employeur suivant un autre contrat à durée déterminée du 23 mars 2009 renouvelé le 19 juin 2009 et converti le 4 septembre 2009 en un contrat de travail à durée indéterminée puis retenu qu'au moment où il a notifié son congé, le locataire occupait un nouvel emploi consécutif à la perte du précédent, qu'il pouvait prétendre à un délai de congé réduit à un mois et ce d'autant plus que M. Y... ne bénéficiait encore que d'un contrat de travail à durée déterminée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations dont il ressortait que le nouvel emploi était antérieur de plus de deux mois au congé notifié par lettre du 27 mai 2009 et elle a violé le texte susvisé ;

ALORS D'AUTRE PART QU'aux termes de l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat, ce qui exclut la révision du loyer lorsque les parties sont liées par un bail verbal ; que cependant, dès lors que les augmentations pratiquées en pareil cas n'ont jamais fait l'objet de contestation par les preneurs, les augmentations sont valables dès lors que le locataire, par son comportement, a donné son accord tacite à ces augmentations ; que l'exposant faisait valoir que la révision du loyer est possible même sans clause écrite lorsqu'elle résulte d'un accord entre les parties, un tel accord pouvant résulter des notifications d'augmentation de loyer en suite d'une révision et de l'attitude constante et répétée du preneur caractérisant un accord tacite sur l'indexation du loyer, l'exposant faisant valoir avoir notifié aux locataires la révision du loyer le 6 octobre 2007 et que les preneurs ont exécuté cette révision de loyer sans émettre de contestation pendant près de trois ans ainsi que l'a relevé le premier juge, ce qui caractérisait un accord tacite des parties sur la

révision du loyer ; qu'en affirmant que la loi subordonne la révision du loyer à l'existence d'une clause dans le contrat, qu'il ne saurait être dérogé à ces dispositions d'ordre public qui prévoient l'obligation de stipuler par écrit une clause de révision, que l'accord exprès et non équivoque des locataires ne peut se déduire du seul fait qu'ils ont payé sans protester le loyer augmenté de janvier 2008 à août 2009 et auraient ainsi renoncé implicitement au bénéfice des dispositions légales, pour décider que dans ces conditions le loyer mensuel ayant été fixé par les parties à 150 euros, c'est à tort que le premier juge a estimé que le bailleur pouvait prétendre au paiement d'un loyer mensuel augmenté de 165 euros à compter du 1er janvier 2008, sans préciser en quoi le paiement du loyer révisé par les locataires ne pouvait caractériser leur accord sur cette révision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS ENFIN QUE l'exposant faisait valoir que les locataires tiraient des conséquences originales de son absence le 30 juin 2009, les locataires ayant imaginé réaliser un état des lieux de sortie le 30 juin 2009 sans l'en avoir averti préalablement alors que sa résidence principale se situe dans le Val d'Oise à Saint-Gratien soit plus de 400 kilomètres ; qu'en se contentant de relever que les locataires établissent par un certificat du maire de la commune s'être présentés en vain chez le bailleur le 30 juin 2009 afin de convenir d'un rendez-vous pour dresser l'état des lieux contradictoire, sans relever les éléments de preuve établissant qu'ils en avaient préalablement averti le bailleur dont la résidence principale est distante de 400 kilomètres d'Angoisse (24), la cour d'appel qui décide que dans ces conditions, alors qu'aucun état des lieux contradictoire n'avait été dressé en début de bail, que l'exposant connaissait la date de départ des locataires pour avoir reçu notification de leur congé le 27 mai 2009, il ne saurait de bonne foi faire valoir, au demeurant à tort, que cette formalité ne pouvait être organisée avant le 30 août 2009 et exciper d'un procès-verbal de constat dressé à son initiative le 22 septembre 2009, soit deux mois et vingt deux jours après le départ des preneurs, pour soutenir que ceux-ci auraient commis des dégradations nécessitant des travaux de remise en état des lieux, a privé sa décision de base légale au regard des article 1134 du code civil et 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 21 juin 2012