Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 mars 2012

N° de pourvoi: 10-27.820

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Richard, 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 (Aix-en-Provence, 2 septembre 2010), que la société civile immobilière La Grassette (la SCI), propriétaire d'un logement donné à bail à Mme X... a, le 29 septembre 2006, notifié à la locataire une proposition de renouvellement moyennant un loyer réévalué à effet du 1er avril 2007 ; que la preneuse n'ayant pas répondu à cette proposition, elle l'a assignée, le 16 mars 2007, en fixation du prix du bail renouvelé après avoir saisi la commission départementale de conciliation ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut à ce titre relever d'office une fin de non-recevoir, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen ; qu'en relevant d'office la fin de non-recevoir tirée de l'inobservation, par la SCI, du délai de deux mois précédant le terme du bail imparti au bailleur pour saisir la commission départementale de conciliation des rapports locatifs, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, en violation de l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que la commission départementale de conciliation des rapports locatifs peut être valablement saisie moins de deux mois avant l'expiration du bail ; qu'en décidant

néanmoins que l'action de la SCI, tendant à voir juger que le bail la liant à Mme X... serait renouveler à compter du 1er avril 2007 pour une durée de trois ans moyennant un loyer mensuel réévalué de 585 euros (outre charges locatives), était irrecevable, motif pris qu'elle avait saisi la commission départementale de conciliation des rapports locatifs moins de deux mois avant l'expiration du bail, la cour d'appel a violé les articles 17 c), 19, 20 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 2006, et 8 du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation ;

3°/ que le juge peut être valablement saisi d'une action en fixation de loyer dès lors que la commission départementale de conciliation des rapports locatifs a rendu son avis avant l'expiration du délai de deux mois qui lui est imparti ; qu'en décidant néanmoins que l'action de la SCI, tendant à voir juger que le bail la liant à Mme X... serait renouveler à compter du 1er avril 2007 pour une durée de trois ans moyennant un loyer mensuel réévalué de 585 euros (outre charges locatives), était irrecevable, motif pris qu'elle avait été diligentée avant l'expiration du délai de deux mois imparti à la commission départementale de conciliation des rapports locatifs pour rendre son avis, après avoir pourtant constaté que cette commission avait informé, le lendemain de sa saisine, la SCI que sa demande était irrecevable, la saisine de la commission devant intervenir plus de deux mois avant le terme du bail, ce dont il résultait qu'elle avait rendu un avis avant l'expiration du délai de deux mois qui lui était imparti pour prendre sa décision et que l'action de la SCI était donc recevable, la cour d'appel a violé les articles 17 c), 19, 20 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 2006, et 8 du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation ;

Mais attendu, d'une part, que Mme X... ayant demandé, dans ses conclusions en appel, de "constater que la SCI ne rempli(ssai)t pas les conditions lui permettant de saisir le juge avant le terme du contrat", la cour d'appel, qui s'est fondée sur une lettre de la commission de conciliation produite par la bailleresse et avait le pouvoir de donner aux faits et aux actes qui lui étaient soumis leur exacte qualification, n'était pas tenue d'inviter préalablement les parties à présenter leurs observations sur un moyen et des pièces qui se trouvaient dans le débat ;

Attendu, d'autre part, que le juge ne peut être valablement saisi avant que la commission de conciliation ait donné son avis ou que le délai de deux mois qui lui est imparti à cette fin soit écoulé ; qu'ayant constaté que la bailleresse avait saisi la commission départementale de conciliation par courrier recommandé en date du 27 février 2007, reçu le 6 mars 2007, et que la commission lui avait indiqué, par courrier du 7 mars 2007, que le dossier n'était pas recevable, la commission devant être saisie plus de deux mois avant le terme du bail, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que la saisine de la commission était un préalable obligatoire à la saisine du juge qui, elle-même, doit avoir lieu avant le terme du contrat et que la commission disposait d'un délai de deux mois pour donner son avis, a exactement déduit, de ces seuls motifs, en l'absence d'avis rendu par la commission, que la SCI, qui n'avait pas respecté ce délai, était irrecevable en sa demande de fixation du loyer du bail renouvelé ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI La Grassette aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la SCI La Grassette à payer à la SCP Delaporte, Briard et Trichet la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la SCI La Grassette ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mars deux mille douze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par de la SCP Richard, avocat aux Conseils pour la société La Grassette.

IL EST FAIT GRIEF à l’arrêt attaqué d’avoir déclaré irrecevable la demande formée par la SCI LA GRASSETTE, tendant à la fixation d’un nouveau montant du loyer à compter du 1er avril 2007, date de renouvellement du bail conclu avec Madame Jeanne X... ;

AUX MOTIFS QUE La SCI LA GRASSETTE a signifié la proposition de renouvellement du bail avec effet au 1er avril 2007, avec une augmentation de loyer mensuel porté à la somme de 585 euros, le 29 septembre 2006 ; qu’en l’absence de réponse de Mme Jeanne X..., elle a adressé un courrier de demande de conciliation à la commission départementale portant la date du 27 février 2007 ; que le 7 mars 2007, la secrétaire de la commission a accusé réception du dossier reçu le 6 mars 2007 et a informé la SCI LA GRASSETTE que le dossier n’était pas recevable, la commission devant être saisie plus de 2 mois avant le terme du bail, en se référant à l’arrêt de la Cour de Cassation du 13 décembre 2006 suivant lequel le juge ne peut pas être valablement saisi avant que le délai de 2 mois imparti à la commission pour rendre son avis ne soit écoulé ; que la saisine de la commission, qui dispose d’un délai de 2 mois pour donner son avis, est un préalable obligatoire à la saisine du juge qui , elle-même, doit avoir lieu avant le terme du contrat ; que la commission doit donc être obligatoirement saisie plus de 2 mois avant le terme du bail ; que la SCI LA GRASSETTE, qui n’a pas respecté ce délai, est en conséquence irrecevable en sa demande de fixation d’un nouveau montant du loyer sur son assignation du 16 mars 2007 ; que le jugement est en conséquence infirmé en ce qu’il a débouté la SCI LA GRASSETTE en se fondant sur un précédent avis de la commission, avec conciliation des parties, du 20 février 2004 lors du précédent renouvellement du bail ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même

le principe de la contradiction ; qu'il ne peut à ce titre relever d'office une fin de non-recevoir, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen ; qu'en relevant d'office la fin de non-recevoir tirée de l'inobservation, par la SCI LA GRASSETTE, du délai de deux mois précédant le terme du bail imparti au bailleur pour saisir la commission départementale de conciliation des rapports locatifs, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen, la Cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, en violation de l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la commission départementale de conciliation des rapports locatifs peut être valablement saisie moins de deux mois avant l'expiration du bail ; qu'en décidant néanmoins que l'action de la SCI LA GRASSETTE, tendant à voir juger que le bail la liant à Madame Jeanne X... serait renouvelé à compter du 1er avril 2007 pour une durée de trois ans moyennant un loyer mensuel réévalué de 585 euros (outre charges locatives), était irrecevable, motif pris qu'elle avait saisi la Commission départementale de conciliation des rapports locatifs moins de deux mois avant l'expiration du bail, la Cour d'appel a violé les articles 17 c), 19, 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 2006, et 8 du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation ;

3°) ALORS QUE le juge peut être valablement saisi d'une action en fixation de loyer dès lors que la commission départementale de conciliation des rapports locatifs a rendu son avis avant l'expiration du délai de deux mois qui lui est imparti; qu'en décidant néanmoins que l'action de la SCI LA GRASSETTE, tendant à voir juger que le bail la liant à Madame Jeanne X... serait renouvelé à compter du 1er avril 2007 pour une durée de trois ans moyennant un loyer mensuel réévalué de 585 euros (outre charges locatives), était irrecevable, motif pris qu'elle avait été diligentée avant l'expiration du délai de deux mois imparti à la commission départementale de conciliation des rapports locatifs pour rendre son avis, après avoir pourtant constaté que cette commission avait informé, le lendemain de sa saisine, la SCI LA GRASSETTE que sa demande était irrecevable, la saisine de la commission devant intervenir plus de deux mois avant le terme du bail, ce dont il résultait qu'elle avait rendu un avis avant l'expiration du délai de deux mois qui lui était imparti pour prendre sa décision et que l'action de la SCI LA GRASSETTE était donc recevable, la Cour d'appel a violé les articles 17 c), 19, 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 2006, et 8 du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 2 septembre 2010