

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 juin 2016

N° de pourvoi: 15-15.175

ECLI:FR:CCASS:2016:C300685

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Vincent et Ohl, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Pau, 12 juin 2014), rendu en dernier ressort, que M. X...a pris à bail un logement appartenant à Mme Y...; qu'après avoir donné congé et libéré les lieux, il a assigné la bailleuse en remboursement d'un trop-perçu de loyers et en restitution du dépôt de garantie ; que Mme Y...a demandé, à titre reconventionnel, le paiement de réparations locatives ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Y...fait grief au jugement d'accueillir la demande en restitution de deux mois de loyer, alors selon le moyen, que le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois dans l'un des cas limitativement énumérés par la loi ; qu'en retenant cependant que le délai de préavis est également réduit à un mois dans le cas de rupture conventionnelle du contrat de travail, le tribunal d'Instance, ajoutant au texte applicable, a violé l'article 15- I de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la rupture conventionnelle du contrat de travail constituait une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et permettait au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois, le tribunal d'instance en a déduit, à bon droit, que la bailleuse devait restituer une somme correspondant à deux mois de loyer indûment perçus au titre du préavis ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 7c de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que, pour accueillir la demande en restitution du dépôt de garantie et rejeter la demande reconventionnelle, le jugement, après avoir constaté que la bailleuse produisait des factures de travaux effectués dans les lieux, retient qu'il n'est pas justifié de dégradations par le locataire ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si le preneur démontrait que les désordres avaient eu lieu par vétusté, par cas de force majeure, par la faute de la bailleuse ou par le fait d'un tiers qu'il n'avait pas introduit dans le logement, le tribunal d'instance n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme Y...à payer à M. X...la somme de 390 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie et déboute Mme Y...de sa demande reconventionnelle au titre des réparations locatives, le jugement rendu le 12 juin 2014, entre les parties, par le tribunal d'instance de Pau ; 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 Bayonne ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

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 neuf juin deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Vincent et Ohl, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

En ce que le jugement attaqué condamne Mme Paule Z...-Y...à payer à M. Jérémy X...la somme de 876, 80 euros au titre des loyers indûment perçus et 390 euros au titre du dépôt de garantie, dit que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter du 16

septembre 2013 et condamne encore Mme Paule Z...-Y...à payer à M. Jérémy X...la somme de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux motifs que, sur le montant des loyers, le préavis de trois mois à la charge du locataire qui donne congé est réduit à une durée de un mois par application des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en cas de perte d'emploi. M. X...a donné congé à sa propriétaire par courrier RAR réceptionné le 30 juin 2012, pour le 31 Juillet 2012. Il justifie la perte de son emploi à compter du 18 mars 2012, sans que l'origine de la rupture conventionnelle puisse être déterminée et que cette origine ait la moindre incidence sur la réduction du délai de préavis susdit. Mme Z...-Y...sera en conséquence condamnée à rembourser les deux mois de loyers Indûment perçus pour une somme de 876, 80 €.

Alors que le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois dans l'un des cas limitativement énumérés par la loi ; qu'en retenant cependant que le délai de préavis est également réduit à un mois dans le cas de rupture conventionnelle du contrat de travail, le Tribunal d'Instance, ajoutant au texte applicable, a violé l'article 15- I de la loi du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION

En ce que le jugement attaqué condamne Mme Paule Z...-Y...à payer à M. Jérémy X...la somme de 876, 80 euros au titre des loyers indûment perçus et 390 euros au titre du dépôt de garantie, dit que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter du 16 septembre 2013 et déboute l'exposante de sa demande reconventionnelle et la condamne à payer à M. Jérémy X...la somme de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux motifs, que sur les réparations locatives l'absence d'état des lieux de sortie ne paraît pas imputable à un comportement fautif du locataire, mais comme l'écrit Mme Z...-Y...« à une suite d'événements incohérents " et notamment sa mauvaise appréciation des conséquences de la rupture conventionnelle sur le délai de préavis. L'état des lieux d'entrée faisait état de dégâts sur le mur est du séjour et de petites traces sur le mur de la chambre. Le preneur doit rendre les lieux loués tels qu'il les a reçus, suivant l'état des lieux, mais n'est pas tenu des dégradations causées par la vétusté ou la force majeure. Il répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. La facture du 27 septembre 2012 pour un montant de 239, 53 € vise à la reprise à neuf d'un pan de mur de la chambre et des-murs de la salle de bain. La facture du 31 décembre 2013 pour un montant de 856, 13 € concerne le remplacement des robinets de la salle de bain et cuisine, de la reprise complète des joints du bac à douche et du carrelage et la reprise des tuyaux de vidange. Il n'est pas justifié des dégradations par le locataire. Mme Z...-Y...sera en conséquence déboutée de sa demande en paiement de somme de ce chef et condamnée à la restitution du dépôt de garantie pour un montant de 390 €.

Alors que le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve

qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; que par suite, après avoir notamment visé la facture du 31 décembre 2013 pour un montant de 856, 13 euros concernant le remplacement des robinets de la salle de bain et cuisine, la reprise complète des joints du bac à douche et du carrelage et la reprise des tuyaux de vidange, le Tribunal d'Instance ne pouvait se borner à énoncer : « il n'est pas justifié des dégradations par le locataire » ; qu'il n'a ainsi pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 7- c de la loi du 6 juillet 1989, ensemble de l'article 1315 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Pau , du 12 juin 2014