

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 28 novembre 2019

N° de pourvoi: 18-18.193

ECLI:FR:CCASS:2019:C301081

Non publié au bulletin

Cassation sans renvoi

M. Chauvin (président), président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, 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 Nantua, 21 décembre 2017), rendu en dernier ressort, que M. S... et Mme A..., locataires d'un logement appartenant à M. et Mme J..., leur ont, par une lettre reçue le 10 novembre 2016, donné congé pour le 12 février 2017 ; que les clés ont été restituées le 10 février 2017 après établissement de l'état des lieux de sortie ; que, M. et Mme J... ayant restitué le dépôt de garantie déduction faite d'une somme correspondant au loyer du 10 au 12 février 2017, M. S... a saisi le tribunal d'instance en restitution de cette somme ;

Sur le premier moyen :

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

Attendu que, lorsque le congé est donné par le preneur pour une date déterminée, le bail est résilié à cette date si elle est postérieure à l'expiration du délai légal de préavis ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, le jugement retient que, par lettre réceptionnée par le bailleur le 10 novembre 2016, les locataires ont donné leur préavis pour une date de départ fixée par eux au 12 février 2017, que le délai de préavis légal, étant de trois mois, expirait donc légalement le 10 février 2017, que toute prolongation

d'occupation du logement devait donc faire l'objet d'un accord du bailleur, que Mme J... a informé les locataires de son impossibilité de repousser la date de réalisation de l'état des lieux au 12 février 2017 et imposé qu'il ait lieu le 10 novembre 2017, date de la fin légale du préavis, et que, l'état des lieux et la remise des clés étant intervenus le 10 février 2017, M. S... et Mme A... ne pouvaient plus occuper le logement après cette date ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, le congé ayant été délivré pour le 12 février 2017, le bail avait pris fin à cette date, le tribunal a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le premier moyen entraîne la cassation par voie de conséquence de la disposition critiquée par le second moyen ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile ;

Attendu que, le congé ayant été délivré pour le 12 février 2017, les loyers étaient dûs, à défaut de renonciation certaine et non équivoque du bailleur à percevoir les loyers jusqu'au terme du bail, jusqu'à cette date ; que la demande de M. S... tendant à la restitution de la somme de 134,20 euros ne peut dès lors être accueillie ; que ses demandes de dommages-intérêts au titre du temps consacré au litige et des démarches nécessaires pour faire valoir ses droits, et de remboursement de ses frais kilométriques et postaux, doivent en conséquence être rejetées ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 21 décembre 2017, entre les parties, par le tribunal d'instance de Nantua ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

REJETTE la demande de M. S... tendant à la restitution du solde du dépôt de garantie d'un montant de 134,20 euros ;

REJETTE ses demandes en dommages-intérêts et en remboursement de ses frais postaux et indemnités kilométriques ;

Condamne M. S... aux dépens de première instance et de cassation ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit novembre deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour Mme J....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir condamné Mme J... à payer à M. S... la somme de 134, 20 euros outre intérêts de retard selon l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989,

AUX MOTIFS QUE par courrier en date du 1er novembre 2016 réceptionné par le bailleur le 10 novembre 2016, les locataires ont donné leur préavis pour une date de départ fixée par eux au 12 février 2017 ; que le délai légal est de 3 mois ; qu'il expirait donc légalement le 10 février 2017 ; que toute prolongation d'occupation du logement devait faire l'objet d'un accord du bailleur ; que par mail du 17 janvier 2017, Mme J... informait les locataires de son impossibilité de repousser la date de réalisation de l'état des lieux au 12 février 2017 et imposait que cet état des lieux ait lieu le 10 novembre 2017, date de la fin légale du préavis ; que l'état des lieux et la remise des clés ont été opérés le 10 février 2017 ; que M. S... et Mme A... ne pouvaient occuper le logement après cette date du fait de la remise des clefs intervenue ; qu'en conséquence, il convient de condamner Mme J... à restituer à M. S... la somme de 134,20 euros au titre des deux jours de loyers non dus, du fait de la date de fin légale du préavis et de la date de remise des clefs ; que cette somme portera intérêts de retard selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989,

1) ALORS QUE lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois ; que le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur ; que le tribunal d'instance a constaté que les locataires avaient donné leur congé à effet du 12 février 2017 ; qu'il en résultait qu'ils étaient tenus au règlement des loyers jusqu'à cette date, sauf accord du bailleur pour une libération anticipée des lieux ; qu'en retenant que le bail expirait le 10 février 2017 « date d'expiration du délai légal », le tribunal n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, dont il résultait que le congé avait été donné

à effet du 12 février 2017, et a violé l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 ;

2) ALORS QUE la renonciation à un droit ne se déduit pas de la seule inaction ou du silence de son titulaire ; que l'acceptation de la remise des clefs et l'établissement de l'état des lieux de sortie, qui n'établissent que la libération des lieux, ne suffit pas à caractériser la renonciation non équivoque du bailleur aux loyers dus par le locataire jusqu'à la fin de son préavis ; qu'en retenant que les preneurs n'étaient plus tenus du règlement des loyers à compter du 10 février 2017, date à laquelle ils avaient libéré les lieux, sans constater que cette libération anticipée au regard de la date pour laquelle ils avaient donné congé avait été acceptée par le bailleur, le tribunal a violé l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir condamné Mme J... à payer à M. S... la somme de 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

AUX MOTIFS QU'il n'est pas équitable de laisser à la charge du demandeur les frais irrépétibles qu'il a engagés dans l'instance ; qu'en conséquence il y a lieu de condamner Mme J... à payer à M. S... la somme de 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

ALORS QUE le juge doit se prononcer seulement sur ce qui lui est demandé ; qu'en condamnant Mme J... au paiement de la somme de 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en l'absence de demande formée en ce sens par M. S..., le tribunal a méconnu l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Nantua , du 21 décembre 2017