



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 février 2022, 20-16.769, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-16.769
ECLI:FR:CCASS:2022:C300136
Non publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 09 février 2022

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, du 26 mai 2020

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
Me Isabelle Galy, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 février 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 136 F-D

Pourvoi n° R 20-16.769

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 FÉVRIER 2022

Mme [L] [S], divorcée [T], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° R 20-16.769 contre l'arrêt rendu le 26 mai 2020 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre, 2eme section), dans le litige l'opposant à Mme [F] [Z], domiciliée [Adresse 2] (Espagne), défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de Mme [S], de Me Isabelle Galy, avocat de Mme [Z], après débats en l'audience publique du 4 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 26 mai 2020), le 2 mars 2016, Mme [S], locataire d'un logement en vertu d'un bail d'habitation consenti le 23 décembre 2003, a été assignée en paiement d'un arriéré locatif et en résiliation du bail par Mme [Z], bailleuse, laquelle a dénoncé au préfet, le 5 septembre 2016, l'assignation en résiliation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

2. Mme [S] fait grief à l'arrêt de déclarer les demandes de Mme [Z] recevables et de rejeter, en conséquence, la fin de non-recevoir, tirée de l'absence de notification de l'assignation au préfet au moins deux mois avant la première audience, alors « que l'absence de notification de l'assignation aux fins de constat de la résiliation au représentant de l'Etat avant l'audience dans le département au moins deux mois avant l'audience est une cause d'irrecevabilité qui n'est pas susceptible de régularisation en cours d'instance ; qu'en jugeant que la demande de résiliation était recevable au motif que l'assignation du 2 mars 2016 a été notifiée à la préfecture le 5 septembre 2016 et que l'audience devant le tribunal d'instance avait eu lieu le 9 mars 2017, sans rechercher si, comme le soutenait pourtant Mme [S], et comme cela ressortait de l'acte lui-même, l'assignation ne fixait pas l'audience du 2 juin 2016 de sorte que la notification du 5 septembre 2016 était intervenue postérieurement à cette date, alors que le défaut de notification n'était pas régularisable en cours d'instance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 24, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

3. Selon ce texte, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement, prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

4. Pour rejeter la fin de non recevoir soulevée par Mme [S], l'arrêt retient que, dès lors que l'audience a eu lieu le 9 mars 2017, et alors que l'assignation du 2 mars 2016 avait été notifiée en préfecture le 5 septembre 2016, un délai de six mois s'est écoulé entre la signification de l'assignation et l'audience à laquelle l'affaire a été retenue, ce délai ayant largement permis au représentant de l'Etat de saisir l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

5. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'assignation n'avait pas été délivrée pour l'audience du 2 juin 2016, de sorte que la notification du 5 septembre 2016 au représentant de l'Etat ne respectait pas le délai exigé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 mai 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles autrement composée ;

Condamne Mme [Z] aux dépens ;

En application de 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 de l'arrêt cassé ;

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

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour Mme [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré les demandes de Mme [Z] recevables, rejetant en conséquence la fin de non-recevoir, soulevée par Mme [S], tirée de l'absence de notification de l'assignation au préfet par lettre recommandée deux mois avant la première audience ;

AUX MOTIFS QUE : " Sur la recevabilité de la demande de résiliation du bail : en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience ; que dès lors que l'audience devant le tribunal d'instance a eu lieu le 9 mars 2017, alors que l'assignation du 2 mars 2016 avait été notifiée à la préfecture le 5 septembre 2016, c'est pertinemment que le premier juge a indiqué que la demande de résiliation du bail de Mme [Z] était recevable " ;

ET AUX MOTIFS QUE : " Sur la recevabilité de la demande : l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'à peine d'irrecevabilité de la demande,

l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée ; qu'en l'espèce, l'assignation a été signifiée à la préfecture le 5 septembre 2016, soit plus de deux mois avant l'audience du 9 mars 2017 ; que la signification de l'acte par huissier établissant la preuve que la préfecture a bien reçu l'assignation, cette formalité pouvait se substituer à l'envoi d'une lettre recommandée. Par ailleurs, un délai de six mois s'est écoulé entre la signification de l'assignation et l'audience à laquelle a été retenue l'affaire, ce délai ayant largement permis au représentant de l'Etat de saisir l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée " ;

ALORS QUE l'absence de notification de l'assignation aux fins de constat de la résiliation au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience est une cause d'irrecevabilité qui n'est pas susceptible de régularisation en cours d'instance ; qu'en jugeant que la demande de résiliation du bail était recevable, au motif que l'assignation du 2 mars 2016 avait été notifiée à la préfecture le 5 septembre 2016 et que l'audience devant le tribunal d'instance avait eu lieu le 9 mars 2017, sans rechercher si, comme le soutenait pourtant Mme [S] et comme cela ressortait de l'acte lui-même, l'assignation du 2 mars 2016 ne fixait pas l'audience initiale au 2 juin 2016, de sorte que la notification du 5 septembre 2016 était intervenue postérieurement à cette date, alors que le défaut de notification n'était pas régularisable en cours d'instance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme [S] à verser à Mme [Z] la somme de 5 345,73 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus impayés à la date du 6 novembre 2018, terme de novembre inclus ;

AUX MOTIFS QUE : " Sur les demandes en paiement : Mme [Z] sollicite la condamnation de Mme [S] à lui payer la somme de 6 378,49 euros arrêtee au 6 novembre 2018 en ce compris 4 350,69 euros au titre des loyers d'août, septembre et décembre 2016 impayés, 2 900,46 euros au titre des loyers d'avril et mai 2017 impayés, 1 568,06 euros au titre des révisions de loyer impayés au 6 novembre 2018, 517,01 euros au titre des régularisations annuelles de charges pour les années 2011 à 2015 inclus, 384 euros au titre des taxes sur ordures ménagères de 2012 à 2015, et 85 euros au titre de la taxe sur ordures ménagères 2017 ; que contrairement à ce qu'indique Mme [S], cette demande ne correspond pas à une demande nouvelle, mais à l'actualisation de la demande formée devant le premier juge. Elle est donc parfaitement recevable ; qu'il y a lieu de déduire de cette somme : la somme susmentionnée de 531,63 euros figurant à tort sur l'avis de paiement du 1er mars 2011, les frais d'huissier qui relèvent des dépens : 211,49 + 203,77+ 85,87 euros ; qu'à l'inverse, les charges ont été régulièrement justifiées et régularisées par Mme [Z], et les sommes réclamées à ce titre sont régulières " ;

ET AUX MOTIFS, EVENTUELLEMENT ADOPTES, QUE : " Sur les sommes dues par Mme [S] : Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus le décompte produit par Mme [Z] mentionne des loyers indexés conforme au calcul établi par Mme [S]. Les charges pour l'année 2015 ont été régularisées le 3 novembre 2016 et un courrier mentionnant le décompte des charges par nature a été adressé à Mme [S]. Par ailleurs Mme [Z] produit les avis de taxe foncière justifiant le montant des taxes d'ordures ménagères mis à la charge de Mme [S] ; qu'il résulte des décomptes produits, après déduction des frais d'huissier et du montant du solde débiteur injustifié au 1er février 2011, que Mme [S] doit à Mme [Z] une somme de 5928,72 euros au titre des loyers et charges impayés, le décompte étant arrêté au 20 février 2017. Les intérêts au taux légal courront sur cette somme à compter du présent jugement, des paiements étant intervenus depuis le commandement de payer " ;

ALORS QU'en affirmant de manière péremptoire que les charges avaient été justifiées et régularisées par Mme [Z], la cour d'appel a fait sienne la prétention de celle-ci, sans fournir aucune motivation propre à sa décision et sans répondre aux conclusions de Mme [S] selon lesquelles les décomptes de charges ne lui avaient pas été transmis annuellement et n'étaient en tout état de cause pas établis de manière suffisamment détaillée ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile et de l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;ECLI:FR:CCASS:2022:C300136