

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 13 juillet 2011

N° de pourvoi: 10-20478

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Bellamy (conseiller doyen faisant fonction de président), président

Mme Monge, conseiller rapporteur

M. Bailly, avocat général

SCP Delvolvé, SCP Monod et Colin, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 15 I de la loi du 6 juillet 1989 et 669 du code de procédure civile, ensemble l'article 670 du même code ;

Attendu que le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier de justice ; que la date de réception d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 6 avril 2010), que les consorts X... ont fait l'acquisition d'un immeuble sur lequel avaient été consentis deux baux à usage d'habitation ; que Mme Y..., l'une des locataires, n'ayant pas déféré au congé qui lui avait été délivré, antérieurement à la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par la société Immobilier prestige (la société), au nom des précédents propriétaires, les acquéreurs, arguant de l'irrégularité de ce congé, ont assigné la société en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient qu'au sens des dispositions de l'article 15 de la loi de 1989, le terme de réception du congé par le locataire emporte la connaissance par celui-ci de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le bailleur, qu'en effet cet article parle de réception et non pas de remise effective au locataire, que donc la présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception emporte connaissance par le destinataire du courrier dès lors que par la suite il refuse de prendre réception de ce même courrier, que cette disposition serait vidée de tout effet si elle conditionnait l'effectivité du congé à la remise effective du courrier au locataire ce qui aurait pour effet de laisser au seul locataire la maîtrise de la validité de ce congé en acceptant ou en refusant la remise effective de ce courrier ; que tel est le cas d'espèce puisqu'il est constant que le courrier adressé à Mme Y... est revenu à son expéditeur avec la mention "non réclamé retour à l'expéditeur", alors même que ce courrier avait été présenté à la destinataire le 21 décembre 2005 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire, la cour d'appel, qui a constaté que le courrier adressé à la locataire était revenu à son expéditeur avec la mention "non réclamé retour à l'expéditeur", a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a reçu la société Immobilier prestige en son appel régulier en la forme et déclaré irrecevables ses écritures en date du 18 février 2010, l'arrêt rendu le 6 avril 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, pour le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier, autrement composée ;

Condamne la société Immobilier prestige aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Immobilier prestige à payer aux consorts X...

la somme de 2 500 euros, rejette la demande de la société Immobilier prestige ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leur demande tendant à voir la société IMMOBILIER PRESTIGE – CENTURY 21 – TOPAZE IMMOBILIER déclarée responsable pour n'avoir pas régulièrement délivré congé à Mme Y... et à dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE les consorts X... reprochent à la SARL PRESTIGE IMMOBILIER de ne pas avoir délivré un congé pour vente régulier à l'un des locataires de l'immeuble qu'ils ont acheté le 5 mai 2006 aux consorts A... ; que la société PRESTIGE IMMOBILIER indique qu'elle n'avait pas reçu mandat en ce sens de la part des consorts X... ; que la cour constate qu'il résulte des pièces produites que si la société PRESTIGE IMMOBILIER avait bien reçu mandat de la part des consorts A... de vendre le bien acheté par les consorts X..., il ne résulte nullement de cet acte qu'elle avait reçu mandat de faire délivrer congé pour vente aux locataires de l'immeuble ; que la cour constate encore que les consorts X... ne démontrent nullement que le congé donné à l'un des locataires était irrégulier alors même que celui donné à l'autre locataire dans les mêmes formes a été déclaré régulier par décision judiciaire définitive et que ce locataire a été expulsé ; qu'en effet, ils se sont désistés de leur action introduite à l'encontre du second locataire ; que la cour rappellera qu'en droit et au sens des dispositions de l'article 15 de la loi de 1989, le terme de «réception du congé par le locataire» emporte la connaissance par celui-ci de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le bailleur ; qu'en effet, cet article parle de réception et non pas de remise effective au locataire ; que donc la présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception emporte connaissance par le destinataire du courrier dès lors que par la suite il refuse de prendre réception de ce même courrier ; qu'en effet cette disposition serait vidée de tout effet si elle conditionnait l'effectivité du congé à la remise effective du courrier au locataire ce qui aurait pour effet de laisser au seul locataire la maîtrise de la validité de ce congé en acceptant ou en refusant la remise effective de ce courrier ; que tel est le cas de l'espèce puisqu'il est constant que le courrier adressé à Mme Y... est revenu à son expéditeur avec la mention «retour à l'expéditeur» alors même que ce courrier avait été présenté à sa destinataire le 21 décembre 2005 ; que donc le défaut de remise effective de ce congé à Mme Y... réside de sa seule volonté de ne pas retirer la lettre recommandée avec accusé de réception régulièrement et valablement adressée par ailleurs ; que la cour dira en conséquence que les consorts X... seront déboutés de toutes leurs demandes ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge ne peut dénaturer les écritures des parties et modifier l'objet du litige ; qu'en l'espèce, pour résister aux consorts X... qui reprochaient à l'agence TOPAZE IMMOBILIER de ne pas avoir délivré un congé pour vente régulier à l'un des locataires de l'immeuble qu'ils avaient acquis, le 5 mai 2006, des consorts A..., celle-ci a fait valoir qu'elle n'avait pas reçu mandat des consorts X... de donner congé aux locataires mais n'a nullement contesté avoir reçu mandat des époux A... pour délivrer congé auxdits locataires ; qu'en remettant en cause le mandat des époux A... à l'agence TOPAZE IMMOBILIER de donner congé aux locataires, la cour d'appel a modifié les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la notification est réputée faite à personne lorsque l'avis de réception est signé par son destinataire ; qu'en l'espèce, pour déclarer valable le congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à Mme Y..., lequel est revenu à son expéditeur avec la mention «retour à l'expéditeur», la cour d'appel a retenu que la présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception emporte connaissance par le destinataire du courrier dès lors que, par la suite, il refuse de prendre réception de ce même courrier ; qu'en se prononçant de la sorte, alors qu'il résultait de ses constatations que la lettre recommandée n'avait pas été remise à sa destinataire mais avait été renvoyée à l'expéditeur, la cour d'appel a violé l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 669 et 670 du code de procédure civile.

Analyse

Publication : Bulletin 2011, III, n° 129

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier, du 6 avril 2010

Titrages et résumés : BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée - Date de réception - Détermination - Portée

La date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire

PROCEDURE CIVILE - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée - Bail - Congé - Date - Date de la réception effective par le destinataire

PROCEDURE CIVILE - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée - Réception -

Date - Détermination

PROCEDURE CIVILE - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée - Réception -
Date - Définition - Date d'émargement correspondant à la remise de la lettre

Précédents jurisprudentiels : Sur la définition de la date de réception, à rapprocher :3e Civ., 2 février 2005, pourvoi n° 04-10.219, Bull. 2005, III, n° 26 (rejet), et l'arrêt cité ;2e Civ., 10 mars 2005, pourvoi n° 03-11.033, Bull. 2005, II, n° 64 (cassation), et l'arrêt cité

Textes appliqués :

- ▶ article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 669 et 670 du code de procédure civile