

Location : validité d'un congé prématuré

Cass. 3e civ., 17 mai 2005, N° de pourvoi : 03-20730

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique qui est recevable :

Vu les articles 10 et 15-I de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délais prévus à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé ; que le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Paris, 1er octobre 2003) que MM. Y... ont donné en location le 30 septembre 1993 à Mme X... un studio qui a été vendu à la société Auteuil Investissement le 1er juillet 1996 ; que le 29 mars 1999, celle-ci a donné congé à sa locataire avec offre de vente pour le 30 septembre 1999, au visa de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que pour déclarer nul ce congé, l'arrêt retient que le bail litigieux consenti par une personne physique pour trois années depuis le 1er octobre 1993, s'est poursuivi pour six ans à compter du 1er octobre 1996, du fait de la vente de l'immeuble à la société Auteuil Investissement devenue bailleuse le 1er juillet 1996 et que le congé notifié à effet du 30 septembre 1999 a été délivré pour une date erronée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un congé donné pour une date prématurée n'est pas nul mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a dit le logement loué soumis à la loi du 6 juillet 1989, l'arrêt rendu le 1er octobre 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 d'Orléans ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la société Auteuil Investissement la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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 dix-sept mai deux mille cinq.

Source : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=INCA&nod=IXCX2005X05X03X00207X030>

Observations

Un congé donné prématurément n'est pas nul. Il prend simplement effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné, et ce quelque soit la durée.

Alors que la cour d'appel avait estimé que le congé avait été donné à « une date erronée », la cour de cassation a admis la validité d'un tel congé délivré, en relevant qu'un congé donné pour une date prématurée n'est pas nul mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné.

En l'espèce, il s'agissait d'une société, succédant à un bailleur personne physique, qui a donné congé pour l'échéance du bail initial de trois ans renouvelé, alors qu'elle aurait dû le donner trois ans plus tard.

En effet, selon l'Article 10 de la loi du 6 juillet 1989, «Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques et à six ans pour les bailleurs personnes morales. ». La société ayant racheté le bien, est une personne morale soumise à cette disposition, elle ne pourra donc donner congé que trois ans plus tard, à l'expiration de son bail de six ans.

La cour de cassation a considéré que le congé donné était valable mais qu'il prendrait effet trois ans plus tard.