



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 mars 2010, 09-10.084, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 09-10.084

Publié au bulletin

Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 24 mars 2010

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble,
du 25 février 2008

Cour d'appel de Grenoble, Chambre civile 2, 25 février
2008, 05/04976

Président

M. Philippot (conseiller le plus ancien faisant fonction
de président)

Avocat général

M. Gariazzo (premier avocat général)

Rapporteur

Mme Monge

Avocat(s)

Me Jacoupy

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 25 février 2008), que M. X..., locataire d'un logement pris à bail auprès de la société civile immobilière Sauze immobilier (la SCI), a donné congé avec un préavis d'un mois à la bailleuse ; que celle-ci l'a assigné en paiement de loyers ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer une somme au titre d'un arriéré de loyers, alors, selon le moyen :

1°/ que la situation de chômage caractérise une perte d'emploi et que la loi n'impose pas que le congé soit déterminé par une "modification de la situation personnelle suite à une perte d'emploi" ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé, en y ajoutant une condition qu'il ne prévoit pas, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas que le locataire, lors de la délivrance du congé, indique le motif lui permettant de bénéficier du délai de préavis réduit à un mois ; qu'ainsi, en se fondant sur ce que le congé n'avait pas été donné par M. X... en raison de la perte de son emploi, mais en raison de différends qui l'opposaient à son bailleur, la cour d'appel a encore violé l'article précité ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la seule absence d'emploi, du fait d'une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé, ne permettait pas au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit et ne rentrait pas dans les conditions limitatives de l'article 15 qui ne prévoit que des cas de modification de la situation professionnelle, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, rejette la demande de Me Jacoupy ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre mars deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Jacoupy, avocat aux Conseils, pour M. X...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur X... à payer à la SOCIETE SAUZE IMMOBILIER la somme de 1.349,15 à titre d'arriéré de loyers,

AUX MOTIFS QUE

«Attendu qu'il ressort de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, que le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire, mais que toutefois en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois.

Attendu qu'en l'espèce Monsieur Jean-François X... a donné son congé par lettre recommandée du 10 mars 2004 pour le 12 avril 2004, en précisant qu'il était au «chômage (Assedic)».

Attendu que Monsieur Jean-François X... produit une attestation des Assedic des Vallées du Rhône et de la Loire du 2 novembre 2005, indiquant que Monsieur Jean-François X... était indemnisé pour la période du 1er février 2004 au 31 mars 2004.

Attendu que la seule absence d'emploi du fait d'une période de chômage plus ou moins longue avant la délivrance du congé ne permet pas au locataire de bénéficier d'un délai de préavis réduit et ne rentre pas dans les conditions limitatives de l'article 15 qui ne prévoit que la modification de la situation professionnelle suite à une perte d'emploi ou à une mutation.

Attendu qu'en outre le congé n'a pas été donné par Monsieur Jean-François X... en raison d'une perte de son emploi, mais en raison des différends qui l'opposaient à son bailleur.

Qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement qui a débouté Monsieur Jean-François X... de sa demande de réduction du préavis»,

ALORS, D'UNE PART, QUE

La situation de chômage caractérise une perte d'emploi et que la loi n'impose pas que le congé soit déterminé par une «modification de la situation professionnelle suite à une perte d'emploi» ; qu'ainsi, la Cour d'Appel a violé, en y ajoutant une condition qu'il ne prévoit pas, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas que le locataire, lors de la délivrance du congé, indique le motif lui permettant de bénéficier du délai de préavis réduit à un mois ; qu'ainsi, en se fondant sur ce que le congé n'avait pas été donné par Monsieur X... en raison de la perte de son emploi, mais en raison des différends qui l'opposaient à son bailleur, la Cour d'Appel a encore violé l'article précité.

Analyse

Publication : Bulletin 2010, III, n° 65

✚ **Titrages et résumés**

✚ **Précédents jurisprudentiels**

✚ **Textes appliqués**