



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 avril 2024, 23-10.844, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 23-10.844
ECLI:FR:CCASS:2024:C300206
Non publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du jeudi 25 avril 2024

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens, du 08 décembre 2022

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, SARL
Ortscheidt

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 25 avril 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 206 F-D

Pourvoi n° N 23-10.844

Aide juridictionnelle totale en défense
au profit de Mme [K].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation
en date du 10 juillet 2023.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 25 AVRIL 2024

La Société immobilière picarde d'HLM, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° N 23-10.844 contre l'arrêt rendu le 8 décembre 2022 par la cour d'appel d'Amiens (1er chambre civile), dans le litige l'opposant à Mme [R] [K], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SARL Ortscheidt, avocat de la Société immobilière picarde d'HLM, de la SCP Duhamel, qui s'est radiée le 11 octobre 2023 au profit de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre, Rameix avocat de Mme [K], après débats en l'audience publique du 5 mars 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Amiens, 8 décembre 2022), la Société immobilière picarde d'HLM (la bailleuse) a donné en location un appartement à Mme [K] (la locataire).
2. Invoquant des manquements de la locataire à ses obligations de jouissance paisible du logement et de paiement du loyer, la bailleuse l'a assignée, le 18 janvier 2021, en résiliation du bail, expulsion et paiement d'un arriéré locatif ainsi que d'une indemnité d'occupation.
3. La locataire a invoqué l'irrecevabilité de la demande de la bailleuse en raison du non-respect des délais impartis à l'article 24, II et III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. La bailleuse fait grief à l'arrêt de déclarer son action irrecevable, alors
« que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la Société immobilière picarde d'HLM avait fait valoir que « l'assignation délivrée à Mme [K] en date du 18 janvier 2021 pour l'audience du 22 mars 2021, soit un délai de deux mois entre la signification de l'assignation et la date d'audience, a également été notifiée selon le lien EXPLOC, le 20 janvier 2021 » et avait produit l'assignation délivrée le 18 janvier 2021 à Mme [K], à laquelle étaient joints l'accusé de réception électronique de la Préfecture de la Somme attestant de l'accomplissement, le 20 janvier 2021, de la notification de l'assignation de la locataire, ainsi que l'accusé de réception du système EXPLOC attestant de la notification de l'assignation du 18 janvier 2021 à la préfecture le 20 janvier 2021 ; qu'en affirmant, pour déclarer irrecevable l'action de la SIP d'HLM, que l'assignation délivrée le 18 janvier 2021 à Mme [K] « n'a pas été notifiée au représentant de l'Etat dans le département, et ce dans le respect du délai de deux mois imparti à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 », la cour d'appel a dénaturé par omission les accusés de réception figurant aux débats, en violation de l'obligation qui lui est faite de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

5. Pour déclarer l'action de la bailleresse irrecevable, l'arrêt retient que l'assignation en résiliation du bail délivrée à la locataire n'a pas été notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le respect du délai de deux mois imparti par l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

6. En statuant ainsi, alors que la bailleresse avait produit l'accusé de réception justifiant de la notification, prescrite à peine d'irrecevabilité de la demande de résiliation motivée par l'existence d'une dette locative du preneur, effectuée par voie électronique et par l'intermédiaire du système EXPLOC au représentant de l'Etat dans le département le 20 janvier 2021, de l'assignation du 18 janvier 2021 pour l'audience du 22 mars 2021, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de cet accusé de réception, a violé le principe susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 décembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

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 Douai ;

Condamne Mme [K] 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 vingt-cinq avril deux mille vingt-quatre. ECLI:FR:CCASS:2024:C300206