

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 1 décembre 2016

N° de pourvoi: 15-27.795

ECLI:FR:CCASS:2016:C301333

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 septembre 2015), rendu en référé, que la société Adoma a conclu avec M. X... un contrat de résidence lui attribuant la jouissance d'une chambre dans un des logements-foyers relevant de sa gestion ; que, le 13 août 2013, elle lui a adressé une lettre recommandée avec demande d'avis de réception le mettant en demeure de cesser d'héberger une tierce personne dans un délai de quarante-huit heures sous peine de résiliation du contrat un mois après la date de cette notification puis, cette mise en demeure étant demeurée vaine, l'a assigné pour faire constater la résiliation du contrat de résidence ;

Attendu que la société Adoma fait grief à l'arrêt de dire n'y avoir lieu à référé, alors, selon le moyen :

1°/ que le code de la construction et de l'habitation prévoit une réglementation spécifique aux résidences sociales ; que, selon l'article R. 633-3, III « la résiliation du contrat (de résidence) est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception » à la personne logée en logement-foyer ; que cette disposition spécifique ne prévoit nullement que la résiliation du contrat de résidence est subordonnée à la signature par le destinataire de l'accusé de réception ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que conformément aux dispositions de l'article R. 633-3, III susvisé, l'article 11 du contrat de résidence Adoma, stipule que « le gestionnaire peut résilier de plein droit le contrat pour l'un des motifs suivants : -En cas d'inexécution par le résidant de l'une des obligations lui incombant au regard du présent contrat ou manquement grave ou répété au règlement intérieur : la résiliation ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée

avec accusé de réception... », de sorte qu'il ne subordonne pas la résiliation de plein droit du contrat de résidence, à la signature par le destinataire, de l'accusé de réception de la lettre recommandée et qu'en l'espèce, la LRAR de résiliation avait été postée le 13 août 2013, la cour d'appel ne pouvait refuser de prononcer la résiliation, au prétexte que la lettre recommandée n'avait pas été réclamée par le résident auquel elle n'a pas été remise, car en statuant comme elle l'a fait, elle a subordonné la résiliation du contrat à une condition de remise effective de cette lettre, pourtant non exigée par la loi, en méconnaissance des dispositions des articles L. 633-4-1 et R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, ensemble de l'article 1134 du code civil et 11 du contrat de résidence Adoma ;

2°/ que tandis que les mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer sont régies spécifiquement par les articles L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les dispositions du code de procédure civile s'insèrent dans un processus procédural et posent les règles et principes applicables dans le cadre d'un litige judiciaire ; que les articles L. 633-2 et R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation prévoient que la résiliation du contrat de résidence peut être notifiée par lettre recommandée AR ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a elle-même constaté que la LRAR de résiliation avait été postée le 18 décembre 2013, elle ne pouvait refuser de prononcer la résiliation en opposant à Adoma la nécessité d'une remise effective de la lettre, valant mise en demeure, conformément à l'article 669 du code de procédure civile, car, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel en a violé ses dispositions par fausse application et les articles L. 633-2 et R. 633-3 précités, par refus d'application ;

3°/ que conformément à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, la formalité de la notification de la lettre recommandée de résiliation du contrat de résidence est remplie et la mise en demeure produit son effet, même si cette lettre, retournée à l'expéditeur, mentionne « non réclamée », sauf à ce que le destinataire démontre, qu'en dehors de toute faute ou négligence de sa part, il n'a pas été à même de retirer la lettre de mise en demeure présentée à son domicile ; qu'en refusant de constater la résiliation du contrat de résidence au prétexte que la société Adoma n'était pas fondée à remettre en cause l'efficacité du « procédé » ainsi mis en oeuvre dès lors que celle-ci était subordonnée à la connaissance effective par le destinataire, la cour d'appel, qui a ainsi subordonné la résiliation de plein droit du contrat de résidence à la seule volonté du destinataire de la lettre recommandée d'aller ou non la retirer, a violé les articles L. 633-4-1 et R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation par refus d'application et l'article 669 du code de procédure civile par fausse application ;

4°/ qu'en tout état de cause, lorsque la lettre recommandée avec accusé de réception est retournée à l'expéditeur, la preuve de la régularité de la notification résulte des mentions portées sur l'enveloppe, ce qu'il appartient au juge de vérifier ; qu'en l'espèce, dès lors que M. X... avait comparu en personne à l'audience des référés sans contester la notification de la mise en demeure, il s'en déduisait qu'il avait eu connaissance de sa teneur, et il appartenait au juge de vérifier les mentions portées sur l'accusé de réception de la lettre afin de mettre la Cour de cassation en mesure de constater que le destinataire avait bien été avisé de la teneur de cet envoi, même s'il ne l'avait pas réclamé, de sorte qu'il ne pouvait opposer sa propre carence pour priver d'effets la notification qu'il n'était pas venue retirer ; qu'en omettant d'effectuer une telle vérification, la cour d'appel a violé les articles L. 633-4-1 et R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la lettre de mise en demeure adressée à M. X... par courrier recommandé avec demande d'avis de réception n'avait pas été réclamée par son destinataire et retenu à bon droit que cette lettre adressée au résident en application de l'article 11 du contrat était un acte de procédure dès lors qu'elle servait de base à la constatation, en référé, de la résiliation de plein droit du contrat faute de régularisation, dans le mois de sa date de notification, du manquement aux obligations qu'elle dénonçait, la cour d'appel en a exactement déduit que la clause de résiliation de plein droit n'avait pas pu produire effet dès lors que la lettre recommandée n'avait pas été remise à M. X... ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la troisième branche du moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Adoma aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour la société Adoma

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance de référé en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de constatation de la résiliation du bail, en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle et a renvoyé les parties à se pourvoir ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon l'article 668 du code de procédure civile, la date de la notification, à l'égard de celui à qui elle est faite, est la date de réception de la lettre recommandée, et que selon son article 669, 'la date de réception d'une 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'; que le premier juge a exactement retenu que la procédure, régulièrement prévue à l'article 11 du contrat,

de notification par LRAR de la résiliation de plein droit de ce contrat en cas d'inexécution ou de manquement grave du résident, avec effet un mois après la date de cette notification, 'n'a pas été exécutée pour faire jouer la clause de résiliation de plein droit,' dès lors que la LRAR susvisée n'a pas été réclamée par l'intimé (pièce 3) auquel elle n'a donc pas été remise ; qu'à cet égard, la société ADOMA n'est pas fondée à soutenir que la lettre de mise en demeure adressée au résident en application de l'article 11 du contrat n'est pas un acte de procédure auquel s'applique les dispositions susvisées de l'article 669 alinéa 3 du code de procédure civile, alors même que cette lettre sert de base à la présente procédure en constatation, en référé, de la résiliation de plein droit du contrat faute de paiement, dans le mois de sa date de notification, de la dette locative dont elle dénonce l'impayé ; qu'elle n'est pas davantage fondée à remettre en cause l'efficacité du 'procédé' ainsi mis en oeuvre dès lors que celle-ci est précisément subordonnée à la connaissance effective, par le destinataire de la mise en demeure, de cette mise en demeure et de ses conséquences - d'une extrême gravité s'agissant de la résiliation de plein droit de son contrat de résidence - afin d'être mis en mesure d'y remédier en temps utile ; que l'ordonnance entreprise doit donc être confirmée en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande en résiliation de plein droit du contrat, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle ; que la société ADOMA, partie perdante, ne saurait prétendre au bénéfice d'une indemnité de procédure et supportera la charge des dépens de la procédure ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la résiliation de la convention : la mise en demeure par LRAR du 13/ 08/ 2013, postée le 14/08/2013 a été délivrée conformément aux dispositions de l'article 11 du contrat de redevance, qui prévoit une clause résolutoire de plein droit en cas d'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du présent contrat ou manquement grave ou répété au règlement intérieur, un mois après la date de notification par LRAR, ce contrat étant soumis aux dispositions du code civil, outre ces dispositions particulières ; en vertu de l'article 669 du code de procédure civile, 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 ; cette seule date permet de faire courir le délai d'un mois opposable au débiteur de l'obligation, en cas de non-respect, délai qui figure dans la notification, et la seule présentation de LRAR ne peut valoir notification ; il revient au créancier de procéder par voie de signification, en cas de notification n'ayant pu aboutir, compte-tenu des principes généraux de notification des actes, sans qu'il soit ajouté une condition au contrat ; aucune signification n'a été faite à l'occasion du constat de l'occupation des lieux ; or la LRAR du 14/08/ 2013 est revenue non réclamée, si bien que la formalité de notification n'apparaît pas exécutée pour faire jouer la clause de résiliation de plein droit ; il convient donc de dire n'y avoir lieu à référé sur la demande de constat de la résiliation et de l'occupation sans droit ni titre, le prononcé de celle-ci appartenant au juge du fond, et de dire n'y avoir lieu à référé sur les demandes subséquentes en paiement de l'indemnité d'occupation et la demande d'expulsion ;

1) ALORS, D'UNE PART, QUE le code de la construction et de l'habitation prévoit une réglementation spécifique aux résidences sociales ; que selon l'article R 633-3, III « la résiliation du contrat (de résidence) est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception » à la personne logée en logement-foyer ; que cette disposition spécifique ne prévoit nullement que la résiliation du contrat de résidence est subordonnée à la signature par le destinataire de l'accusé de réception ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que

conformément aux dispositions de l'article R 633-3, III susvisé, l'article 11 du contrat de résidence ADOMA, stipule que « le gestionnaire peut résilier de plein droit le contrat pour l'un des motifs suivants : -En cas d'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du présent contrat ou manquement grave ou répété au règlement intérieur : la résiliation ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception... », de sorte qu'il ne subordonne pas la résiliation de plein droit du contrat de résidence, à la signature par le destinataire, de l'accusé de réception de la lettre recommandée et qu'en l'espèce, la LRAR de résiliation avait été postée le 13 août 2013, la cour d'appel ne pouvait refuser de prononcer la résiliation, au prétexte que la lettre recommandée n'avait pas été réclamée par le résident auquel elle n'a pas été remise, car en statuant comme elle l'a fait, elle a subordonné la résiliation du contrat à une condition de remise effective de cette lettre, pourtant non exigée par la loi, en méconnaissance des dispositions des articles L 633-4-1 et R 633-3 du code de la construction et de l'habitation, ensemble de l'article 1134 du code civil et 11 du contrat de résidence ADOMA ;

2) ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE tandis que les mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer sont régies spécifiquement par les articles L 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les dispositions du code de procédure civile s'insèrent dans un processus procédural et posent les règles et principes applicables dans le cadre d'un litige judiciaire ; que les articles L 633-2 et R 633-3 du code de la construction et de l'habitation prévoient que la résiliation du contrat de résidence peut être notifiée par lettre recommandée AR ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a elle-même constaté que la LRAR de résiliation avait été postée le 18 décembre 2013, elle ne pouvait refuser de prononcer la résiliation en opposant à ADOMA la nécessité d'une remise effective de la lettre, valant mise en demeure, conformément à l'article 669 du code de procédure civile, car en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel en a violé ses dispositions par fausse application et les articles L 633-2 et R 633-3 précités, par refus d'application ;

3) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, DE TROISIEME PART, QUE les juges ne peuvent méconnaître l'objet du litige tel que déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, il est constant et constaté dans l'ordonnance entreprise du 13 octobre 2014 que M. X... avait comparu à l'audience du juge des référés sans jamais contester la notification de la mise en demeure ; qu'en énonçant que le premier juge avait exactement retenu que la procédure, régulièrement prévue à l'article 11 du contrat, de notification par LRAR de la résiliation de plein droit de ce contrat en cas d'inexécution ou de manquement grave du résident, avec effet un mois après la date de cette notification, « n'a pas été exécutée pour faire jouer la clause de résiliation de plein droit », au prétexte que la LRAR postée le 13 août 2013 n'avait pas été réclamée par M. X... auquel elle n'avait donc pas été remise quand X..., qui avait comparu à l'audience, n'avait jamais contesté la notification de la mise en demeure, la cour d'appel qui a confirmé l'ordonnance entreprise, n'a pas tiré les conséquences des propres constatations des premiers juges et a méconnu l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

4) ALORS, SUBSIDIAIREMENT DE QUATRIEME PART, QUE conformément à l'article R 633-3 du code de la construction et de l'habitation, la formalité de la notification de la lettre recommandée de résiliation du contrat de résidence est remplie et la mise en demeure produit son effet, même si cette lettre, retournée à l'expéditeur, mentionne « non réclamée

», sauf à ce que le destinataire démontre, qu'en dehors de toute faute ou négligence de sa part, il n'a pas été à même de retirer la lettre de mise en demeure présentée à son domicile ; qu'en refusant de constater la résiliation du contrat de résidence au prétexte que la société ADOMA n'était pas fondée à remettre en cause l'efficacité du « procédé » ainsi mis en oeuvre dès lors que celle-ci était subordonnée à la connaissance effective par le destinataire, la cour d'appel qui a ainsi subordonné la résiliation de plein droit du contrat de résidence à la seule volonté du destinataire de la lettre recommandée d'aller ou non la retirer, a violé les articles L.633-4-1 et R.633-3 du code de la construction et de l'habitation par refus d'application et l'article 669 du code de procédure civile par fausse application.

5) ALORS, DE CINQUIEME PART, ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE lorsque la lettre recommandée avec accusé de réception est retournée à l'expéditeur, la preuve de la régularité de la notification résulte des mentions portées sur l'enveloppe, ce qu'il appartient au juge de vérifier ; qu'en l'espèce, dès lors que M. X... avait comparu en personne à l'audience des référés sans contester la notification de la mise en demeure, il s'en déduisait qu'il avait eu connaissance de sa teneur, et il appartenait au juge de vérifier les mentions portées sur l'accusé de réception de la lettre afin de mettre la Cour de cassation en mesure de constater que le destinataire avait bien été avisé de la teneur de cet envoi, même s'il ne l'avait pas réclamé, de sorte qu'il ne pouvait opposer sa propre carence pour priver d'effets la notification qu'il n'était pas venue retirer ; qu'en omettant d'effectuer une telle vérification, la cour d'appel a violé les articles L.633-4-1 et R.633-3 du code de la construction et de l'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 29 septembre 2015