



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 13 juillet 2011, 10-19.989
10-19.990 10-19.991 10-19.992 10-19.993 10-19.994 10-19.995 10-19.996,
Publié au bulletin**

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 10-19.989, 10-19.990, 10-19.991,
10-19.992, 10-19.993, 10-19.994, 10-19.995,
10-19.996

Publié au bulletin

Solution : Rejet

**Audience publique du mercredi 13 juillet
2011**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du
16 avril 2010

Président

Mme Bellamy (conseiller doyen faisant fonction de
président)

Avocat général

M. Bailly

Rapporteur

Mme Monge

Avocat(s)

SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, SCP
Célice, Blancpain et Soltner

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Vu l'ordonnance du 30 août 2010 ordonnant la jonction des pourvois ;

Sur le moyen unique, pris en ses six premières branches :

Attendu selon les arrêts attaqués (Paris, 16 avril 2010) rendus en matière de référé, que la société Société nationale de construction et de logement pour les travailleurs (Sonacotra) devenue la société Adoma (la société), a conclu, entre 1991 et 2004, avec MM. X..., Y..., Z..., A..., B..., C..., D... et E... un contrat de résidence d'un mois renouvelable par tacite reconduction, leur attribuant respectivement la jouissance privative d'une chambre dépendant d'un des logements-foyers relevant de sa gestion ; que, courant 2008, elle leur a adressé une lettre recommandée avec demande d'avis de réception les mettant chacun en demeure de cesser l'hébergement de tierces personnes puis, cette mise en demeure étant demeurée sans effet dans le mois qui a suivi, les a assignés en référé pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée à leur contrat de résidence et obtenir leur expulsion ; que les résidents ont soulevé la contrariété existant entre les dispositions contractuelles qui fondaient l'action de la société et celles d'ordre public résultant des articles L. 633-1 à L. 633-5 et R. 633-1 à R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation ;

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

1°/ que le juge des référés est compétent pour prescrire toute mesure conservatoire ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite, même en présence d'une contestation sérieuse qu'il lui appartient, le cas échéant, de trancher, dans les limites de sa compétence ; qu'il peut, en particulier, apprécier la validité de la clause contractuelle au regard des dispositions législatives ou réglementaires applicables ; qu'en l'espèce, la société sollicitait l'expulsion de MM. X..., Y..., A..., B..., Z..., C..., D... et E... pour avoir hébergé dans leur espace privatif au moins une personne tierce, en violation tant des termes de leur contrat de résidence que des clauses du règlement intérieur du foyer-logement dans lequel ils habitaient ; que pour dire n'y avoir lieu à référé, et se déclarer incompétente pour statuer sur cette demande, la cour d'appel constate qu'était soulevée par les défendeurs une contestation sérieuse, échappant à sa compétence, relative à la conformité, d'une part, du contrat aux articles L. 633-1 à L. 633-5 et R. 633-1 à R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation, d'autre part, du règlement intérieur à l'article L. 633-4 du même code ; qu'en statuant de la sorte, cependant que saisie d'une demande tendant à faire cesser un trouble manifestement illicite, il lui appartenait de statuer sur les conséquences émises à l'encontre des demandes de la société, la cour d'appel a méconnu son office et privé sa décision de base légale au regard de l'article 849 du code de procédure civile ;

2°/ que l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation ne crée pas de droit pour les résidents de logements-foyers d'héberger des tiers, puisqu'il dispose simplement qu'un décret en Conseil d'Etat " fixe (...) les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers " ; que par ailleurs, l'article R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation, issu du décret du 23 novembre 2007, pris en application de l'article L. 633-4-1 précité, se borne à imposer aux parties de prévoir dans le règlement intérieur les conditions dans lesquelles les résidents pourraient recevoir des tiers dans leur espace privatif ; qu'en jugeant néanmoins qu'existait une contestation sérieuse sur la validité, au regard de ce texte légal, des dispositions du contrat interdisant l'hébergement de tierces personnes par les titulaires d'un contrat de résidence, cependant que les dispositions tant législatives que réglementaires du code de la construction et de l'habitation laissent aux parties la possibilité de restreindre voire de supprimer, en fonction des circonstances de l'espèce, le droit pour les résidents dont ils ont la jouissance, la cour d'appel a violé les articles L. 633-4 et R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 849 du code de procédure civile ;

3°/ que les dispositions de l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles un décret en Conseil d'Etat " fixe (...) les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers ", à supposer qu'elles aient institué un droit pour les personnes logées à héberger des tiers, n'ont été introduites que par la loi du 13 juillet 2006 ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que les contrats de résidence litigieux, auxquels était annexé le règlement intérieur, ont été signés entre les années 1991 et 2004, de sorte qu'ils étaient parfaitement conformes à la législation en vigueur à la date de leur conclusion ; qu'en jugeant néanmoins qu'il existait une contestation sérieuse quant à la validité, au regard de l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation, des contrats de résidence et des règlements intérieurs litigieux, dans la mesure où ces derniers interdisaient ou restreignaient le droit des résidents à héberger des tiers, la cour d'appel a violé l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, dispose que les membres du conseil de concertation, institué par ce texte, sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur ; qu'il en résulte que les règlements intérieurs élaborés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 demeurent applicables, seules les éventuelles révisions de ceux-ci devant être soumises à l'avis de ce conseil de concertation ; qu'en l'espèce, il est acquis aux débats que les règlements intérieurs des logements-foyers de Pantin et de Pierrefitte dans lesquels résidaient les défendeurs avaient été élaborés antérieurement à la loi du 13 décembre 2000 et au décret d'application de celle-ci ; qu'en jugeant néanmoins qu'existait une contestation sérieuse quant à la validité des clauses des règlements intérieurs litigieux aux dispositions de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, lequel ne pouvait conduire à invalider, faute de consultation du conseil de concertation un règlement élaboré antérieurement à l'entrée en vigueur de ce texte, et formellement réguliers, même en l'absence de consultation du conseil de concertation, la cour d'appel a violé cette disposition, ensemble l'article 849 du code de procédure civile ;

5°/ qu'aussi longtemps que les décrets indispensables à l'application d'une loi n'ont pas été pris, celle-ci ne produit aucun effet juridique ; qu'en l'espèce, la société faisait valoir qu'il ne pouvait lui être fait grief de ne pas avoir mis en place le conseil de concertation prévu par l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où le décret d'application précisant le mode de fonctionnement et les attributions de cette entité n'avait été

pris que le 23 novembre 2007, soit postérieurement à la date d'élaboration du règlement intérieur annexé au contrat de résidence des défendeurs ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y était expressément invitée, si l'absence d'édiction du décret d'application de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation n'avait pas fait obstacle à l'applicabilité dudit article au présent litige, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de cette disposition, ensemble l'article 849 du code de procédure civile ;

6°/ qu'il en va d'autant plus ainsi que l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation octroyait aux gestionnaires de logements-foyers un délai expirant le 31 décembre 2007 pour la mise en place du conseil de concertation ; qu'en l'espèce, il résulte des contestations des arrêts attaqués que les contrats de résidence, auxquels étaient annexés le règlement intérieur, avaient été conclus entre 1991 et 2004, et en toute hypothèse antérieurement au 31 décembre 2007 ; qu'en jugeant néanmoins qu'il existait une contestation sérieuse quant à la validité, au regard de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, des règlements intérieurs litigieux, dans la mesure où ces actes n'auraient pas été soumis à l'avis du conseil de concertation, la cour d'appel a violé l'article précité, ensemble l'article 849 du code de procédure civile ;

Mais attendu que si l'existence d'une contestation sérieuse n'interdit pas au juge des référés de prendre les mesures prévues par l'article 849, alinéa 1, du code de procédure civile, le juge doit apprécier le caractère manifestement illicite du trouble invoqué ;

Qu'ayant, d'une part, retenu, à bon droit, que l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi du 13 juillet 2006 accordait aux personnes logées le droit d'héberger temporairement des tiers, dans des conditions et modalités qui sont précisées et détaillées par l'article R. 633-9 du même code créé par le décret du 23 novembre 2007 et constaté que c'était d'une manière générale et absolue que l'article 8 du contrat de résidence interdisait d'héberger " aucune personne quelconque de manière définitive ou temporaire, à titre onéreux ou à titre gratuit ", et, d'autre part, relevé que les résidents soulevaient l'irrégularité du règlement intérieur auquel renvoyait leur contrat, dès lors qu'en infraction avec l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi du 13 décembre 2000, les membres du conseil de concertation n'auraient pas été consultés sur son élaboration et sa révision, la cour d'appel, qui, appréciant le caractère manifestement illicite du trouble invoqué, a pu juger que la conformité des contrats de résidence et des règlements intérieurs à des dispositions légales d'ordre public était en question et exactement retenu que l'appréciation de la validité des clauses de ces contrats et règlements échappait à la juridiction des référés, en a, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante ni méconnaître ses pouvoirs, justement déduit que l'appréciation de la mise en oeuvre de la clause résolutoire des contrats de résidence se heurtait à ces difficultés et qu'il n'y avait pas lieu à référé ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres branches du moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société Adoma aux dépens des pourvois ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la société Adoma à payer à la SCP Barthélémy, Matuchansky et Vexliard la somme de 2 500 euros, rejette la demande de la société Adoma ;

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 commun produit aux pourvois n° J 10-19. 989 à n° S 10-19. 996 par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux conseils pour la société Adoma,

Il est fait grief aux arrêts infirmatifs attaqués D'AVOIR dit n'y avoir lieu à référé, et débouté la société ADOMA de toutes ses demandes,

AUX MOTIFS QUE « Considérant que par acte du 4 novembre 1991, la Sa SONACOTRA devenue ADOMA a consenti à Madihawa X... un contrat de résidence lui attribuant à titre personnel la jouissance privative de la chambre n° 118 dans la résidence située... ; Que ce contrat prévoit en son article 8 relatif aux obligations du résident : le résident s'engage à :

()

Occuper personnellement les lieux mis à sa disposition et de n'en consentir l'occupation à quelque titre que ce soit, partiellement ou en totalité, à titre onéreux ou à titre gratuit ;

N'héberger aucun tiers même temporairement et à titre gratuit ;

(...);

Qu'il stipule que la suroccupation mettant en péril la sécurité des résidents de l'établissement, le résident qui y consentira devra y mettre fin sous 48 heures après la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception et que faute de s'être exécuté dans les délais et après constat de l'occupation par acte extrajudiciaire, son contrat sera résilié de plein droit et il devra quitter immédiatement les lieux ; Que cet article 8 ajoute que « en cas de difficulté ou de contestation dans l'exécution de l'une des clauses résolutoires, la SONACOTRA (ADOMA) pourra saisir le tribunal de grande instance statuant en matière de référé pour voir constater acquise la résiliation du contrat, demander l'expulsion du résident et fixer une indemnité d'occupation jusqu'au départ effectif du résident » ; Que l'article 7 prévoit notamment « l'obligation du résident à respecter en tous points les dispositions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis ce que le résident reconnaît ; Qu'en cas d'infraction à l'un de ces obligations prévues, il est indiqué que le contrat se trouverait résilié du fait du résident qui devra libérer les lieux dans le mois suivant la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse » ; Considérant que par LRAR du 29 février 2008 se référant aux clauses du règlement intérieur, la Sa ADOMA a notifié à Madihawa X... qu'ayant constaté qu'il hébergeait durablement une tierce personne, elle le mettait en demeure de faire cesser cet hébergement dans un délai de 48 heures, attirant son attention sur le risque de résiliation de plein droit du contrat, un mois après cette mise en demeure restée sans effet ; Que désigné par ordonnance sur requête, un huissier a procédé le 2 septembre 2008 à partir de 6h05 à des constatations dans deux chambres du foyer de la résidence... (93) ; que concernant celle de Madihawa X..., il a constaté que l'occupant de la chambre n'était pas le titulaire du contrat de résidence ; Que c'est dans ces conditions que par acte d'huissier du 26 septembre 2008, la société ADOMA a fait assigner Madihawa X... en constatation de la clause résolutoire et en expulsion ; Considérant que pour constater la résiliation du contrat de résidence par le jeu de la clause résolutoire, le premier juge a observé qu'alors que Madihawa X... a été informé par la LRAR du 29 février 2008 de l'infraction aux clauses du contrat, qu'il n'a pas déféré à cette mise en demeure dans le délai d'un mois qui lui était imparti ; Qu'ADOMA demande la confirmation de l'ordonnance pour les motifs qu'elle contient ; Mais considérant que Madihawa X... soulève la contrariété entre les dispositions contractuelles qui fondent l'action d'ADOMA et celles d'ordre public résultant des articles L. 633-1 à L. 633-5 et R. 633-1 à R. 633-9 du Code de la construction et de l'habitation ; Que, de fait, alors que l'article L. 633-4-1 du CCH accorde aux personnes logées le droit d'héberger temporairement des tiers, dans des conditions et modalités qui sont précisées et détaillées par l'article R. 633-9 du même Code, c'est d'une manière générale et absolue que l'article 8 du contrat interdit, en dépit de ce texte d'ordre public, d'héberger " aucune personne quelconque de manière définitive ou temporaire, à titre onéreux ou à titre gratuit " ; que s'il est exact, alors qu'il n'y est fait aucune référence dans le corps même du contrat, que le règlement intérieur auquel il renvoie prévoit en son article 9 les conditions dans lesquelles chaque résident a la possibilité d'accueillir temporairement toute personne de son choix, l'appelant en soulève aussi l'irrégularité dès lors qu'en infraction avec L. 633-4 du CCH les membres du conseil de concertation n'auraient pas été consultés sur son élaboration et sa révision ; qu'à cet égard, la réponse d'ADOMA, selon laquelle ce moyen serait inopérant, dès lors qu'elle invoque une infraction aux dispositions du contrat écrit signé par le résident et non seulement au règlement intérieur qui ne ferait qu'en rappeler la teneur, est insuffisante puisque la conformité du contrat aux dispositions légales et administratives est elle même en question ; qu'en outre, la circonstance que l'obligation dont la violation est alléguée soit celle du règlement intérieur ou du contrat n'est pas indifférent ; dès lors que dans le premier cas la simple inexécution suffit pour entraîner la résolution du contrat alors que dans le second, il est prévu que c'est en cas de difficulté ou de contestation dans l'exécution de l'une des clauses résolutoires de plein droit que la SONACOTRA (ADOMA) pourra saisir le tribunal de grande instance statuant en référé pour voir constater acquise la résiliation du contrat et demander l'expulsion-ce qui l'appréciation du juge est nécessaire ; Que dans ces conditions l'application de la clause résolutoire suppose : d'apprécier la validité des clauses contractuelles et du règlement, intérieur, contestation qui échappe à la juridiction des référés dans le cadre de l'article 849 du Code de procédure civile ; Considérant, alors que ADOMA soutient au visa de l'article 849 du même Code qu'un trouble manifestement illicite serait caractérisé par le maintien de l'appelant dans les lieux alors que son contrat serait résilié de plein droit, que cette prétention ne peut qu'être rejetée dès lors que l'appréciation de

la mise en oeuvre de la clause résolutoire se heurte aux difficultés ci-dessus examinées ; Que l'ordonnance sera dès lors infirmée ; »

(motifs de l'arrêt du dossier « pilote » n° J 10-19. 989) ;

ET AUX MOTIFS QUE « la circonstance que l'obligation dont la violation est alléguée soit celle du contrat ou du règlement n'est pas indifférente dès lors que dans le premier cas la simple inexécution suffit pour entraîner la résolution alors que dans le second l'appréciation d'un manquement grave ou répété est nécessaire » (motifs des arrêts Y..., A..., B..., Z..., C..., D... et E...) ;

ALORS QUE le juge des référés est compétent pour prescrire toute mesure conservatoire ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite, même en présence d'une contestation sérieuse qu'il lui appartient le cas échéant de trancher, dans les limites de sa compétence ; qu'il peut en particulier apprécier la validité de la clause contractuelle au regard des dispositions législatives ou réglementaires applicables ; qu'en l'espèce, la société ADOMA sollicitait l'expulsion de Messieurs X..., Y..., A..., B..., Z..., C..., D... et E... pour avoir hébergé dans leur espace privatif au moins une personne tierce, en violation tant des termes de leur contrat de résidence que des clauses du règlement intérieur du foyerlogement dans lequel ils habitaient ; que pour dire n'y avoir lieu à référé, et se déclarer incompétente pour statuer sur cette demande, la Cour d'appel constate qu'était soulevée par les défendeurs une contestation sérieuse, échappant à sa compétence, relative à la conformité, d'une part, du contrat aux articles L. 633-1 à L. 633-5, et R. 633-1 à R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation, d'autre part, du règlement intérieur à l'article L. 633-4 du même code ; qu'en statuant de la sorte, cependant que saisie d'une demande tendant à faire cesser un trouble manifestement illicite, il lui appartenait de statuer sur les contestations émises à l'encontre des demandes de l'exposante, la Cour d'appel a méconnu son office et privé sa décision de base légale au regard de l'article 849 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation ne crée pas de droit pour les résidents de logements-foyers d'héberger des tiers, puisqu'il dispose simplement qu'un décret en Conseil d'Etat « fixe () les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers » ; que par ailleurs, l'article R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation, issu du décret du 23 novembre 2007, pris en application de l'article L. 633-4-1 précité, se borne à imposer aux parties de prévoir dans le règlement intérieur les conditions dans lesquelles les résidents pourraient recevoir des tiers dans leur espace privatif ; qu'en jugeant néanmoins qu'existait une contestation sérieuse sur la validité, au regard de ce texte légal, des dispositions du contrat interdisant l'hébergement de tierces personnes par les titulaires d'un contrat de résidence, cependant que les dispositions tant législatives que réglementaires du code de la construction et de l'habitation laissent aux parties la possibilité de restreindre voire de supprimer, en fonction des circonstances de l'espèce, le droit pour les résidents d'un logement-foyer de recevoir des tiers dans les parties privatives dont ils ont la jouissance, la Cour d'appel a violé les articles L. 633-4 et R. 633-9 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 849 du code de procédure civile ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE les dispositions de l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation, aux termes desquelles un décret en Conseil d'Etat « fixe () les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers », à supposer qu'elles aient institué un droit pour les personnes logées à héberger des tiers, n'ont été introduites que par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que les contrats de résidence litigieux, auxquels était annexé le règlement intérieur, ont été signés entre les années 1991 et 2004, de sorte qu'ils étaient parfaitement conformes à la législation en vigueur à la date de leur conclusion ; qu'en jugeant néanmoins qu'il existait une contestation sérieuse quant à la validité, au regard de l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation, des contrats de résidence et des règlements intérieurs litigieux, dans la mesure où ces derniers interdisaient ou restreignaient le droit des résidents à héberger des tiers, la Cour d'appel a violé l'article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

ALORS, EN OUTRE, QUE l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, dispose que les membres du conseil de concertation, institué par ce texte, sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur ; qu'il en résulte que les règlements intérieurs élaborés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 demeurent applicables, seules les éventuelles révisions de ceux-ci devant être soumises à l'avis de ce conseil de concertation ; qu'en l'espèce, il est acquis aux débats que les règlements intérieurs des logements-foyers de PANTIN et de PIERREFITTE dans lesquels résidaient les défendeurs avaient été élaborés antérieurement à la loi du 13 décembre 2000, et au décret

d'application de celle-ci ; qu'en jugeant néanmoins qu'il existait une contestation sérieuse quant à la validité des clauses des règlements intérieurs litigieux aux dispositions de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, lequel ne pouvait conduire à invalider, faute de consultation du conseil de concertation, un règlement élaboré antérieurement à l'entrée en vigueur de ce texte, et formellement réguliers, même en l'absence de consultation du conseil de concertation, la Cour d'appel a violé cette disposition, ensemble l'article 849 du code de procédure civile.

ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE aussi longtemps que les décrets indispensables à l'application d'une loi n'ont pas été pris, celle-ci ne produit aucun effet juridique ; qu'en l'espèce, la société ADOMA faisait valoir qu'il ne pouvait lui être fait grief de ne pas avoir mis en place le conseil de concertation prévu par l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où le décret d'application précisant le mode de fonctionnement et les attributions de cette entité n'avait été pris que le 23 novembre 2007, soit postérieurement à la date d'élaboration du règlement intérieur annexé au contrat de résidence des défendeurs ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y était expressément invitée, si l'absence d'édiction du décret d'application de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation n'avait pas fait obstacle à l'applicabilité dudit article au présent litige, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de cette disposition, ensemble l'article 849 du code de procédure civile.

QU'IL EN VA D'AUTANT PLUS AINSI QUE l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation octroyait aux gestionnaires de logements-foyers un délai expirant le 31 décembre 2007 pour la mise en place du conseil de concertation ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations des arrêts attaqués que les contrats de résidence, auxquels étaient annexés le règlement intérieur, avaient été conclus entre 1991 et 2004, et en toute hypothèse antérieurement au 31 décembre 2007 ; qu'en jugeant néanmoins qu'il existait une contestation sérieuse quant à la validité, au regard de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, des règlements intérieurs litigieux, dans la mesure où ces actes n'auraient pas été soumis à l'avis du conseil de concertation, la Cour d'appel a violé l'article précité, ensemble l'article 849 du code de procédure civile.

ALORS, DE SEPTIEME PART, QUE selon l'article R. 221-38 du code de l'organisation judiciaire (ancien l'article L. 321-2-1), « le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion » ; qu'en se déclarant incompétente pour statuer sur le présent litige, motif pris de ce que le règlement intérieur stipulait qu'« en cas de difficulté ou de contestation dans l'exécution de l'une des clauses résolutoires de plein droit que la société SONACOTRA (ADOMA) pourra saisir le tribunal de grande instance statuant en référé pour voir constater acquise la résiliation du contrat et demander l'expulsion », cependant que l'action ayant pour objet la résiliation d'un contrat de résidence en logement-foyer, relevait des dispositions d'ordre public de l'article précité du code de l'organisation judiciaire, que la Cour d'appel a par conséquent violé, ensemble l'article 1134 du code civil.

ALORS, DE HUITIEME PART, QUE le juge ne peut relever d'office son incompétence, sauf en cas de violation d'une règle de compétence d'attribution d'ordre public, ou si le défendeur ne comparaît pas ; que devant la Cour d'appel, aucune des parties n'a soulevé l'exception d'incompétence du tribunal d'instance pour connaître de l'action engagée par la société ADOMA ; qu'en énonçant néanmoins qu'en tout état de cause, le règlement intérieur prévoyait qu'« en cas de difficulté ou de contestation dans l'exécution de l'une des clauses résolutoires de plein droit que la société SONACOTRA (ADOMA) pourra saisir le tribunal de grande instance statuant en référé pour voir constater acquise la résiliation du contrat et demander l'expulsion », cependant qu'elle ne pouvait relever d'office l'exception d'incompétence tirée de l'existence d'une clause attributive de juridiction, celle-ci étant d'ordre privé, la Cour d'appel a violé l'article 92 du code de procédure civile.

Analyse

Publication : Bulletin 2011, III, n° 136

✓ **Titrages et résumés**

✓ **Textes appliqués**