



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 juin 2011, 10-18.814, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 10-18.814
Publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 16 juin 2011

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles,
du 23 mars 2010

Président
M. Lacabarats
Avocat général
M. Laurent-Atthalin

Rapporteur
Mme Monge
Avocat(s)
Me Jacoupy, SCP Bouzidi et Bouhanna

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 (Versailles, 23 mars 2010), que l'Office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine (l'OPDH), propriétaire d'un logement donné à bail aux époux X..., a délivré à ces derniers un congé pour la date d'échéance du bail, au motif qu'ils bénéficiaient dans la commune d'un pavillon dont ils étaient propriétaires, puis les a assignés aux fins de faire constater la validité du congé et obtenir leur expulsion ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que les époux X..., demandant la confirmation du jugement, faisaient valoir qu'il ne pouvait être mis fin au contrat de location conclu avec un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM), qui n'est soumis à aucun terme, autrement que par la résiliation du bail pour des motifs généraux de droit commun ; qu'en décidant qu'un contrat de bail ne peut être perpétuel, que si l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 exclut en matière d'HLM l'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour un congé à l'initiative du bailleur, cet article, ni aucun autre texte, n'interdit au bailleur de délivrer congé en application des articles 1736 et suivants du code civil, que les locataires peuvent invoquer, conformément à l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, le droit au maintien dans les lieux, qu'en application de l'article 10 9° de ladite loi, n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille ou des personnes à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois, sans préciser d'où il résultait, eu égard à la législation spécifique applicable aux conventions conclues avec un organisme HLM, que l'article 1736 du code civil était applicable aux congés motivés par le fait que les locataires étaient, par ailleurs, propriétaires d'un bien, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des textes susvisés ;

2°/ que les époux X... faisaient valoir qu'au regard du droit commun, l'existence d'une propriété leur appartenant ne saurait constituer un motif de congé ; qu'en se contentant de relever qu'aux termes de l'article 10 9° de la loi du 1er septembre 1948, n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes ayant à leur disposition ou pouvant recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille ou des personnes à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le congé de droit commun pouvait être motivé par le fait que le locataire était, par ailleurs, propriétaire d'un bien, ce qui était distinct du fait de savoir si les époux X... bénéficiaient du droit au maintien dans les lieux, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant justement relevé qu'en vertu de l'article 1709 du code civil, un contrat de bail ne peut être perpétuel et que si l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 exclut, en matière d'HLM, l'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour un congé à l'initiative du bailleur, cet article, ni aucun autre texte, n'interdit au bailleur HLM de délivrer congé en application de l'article 1736 du code civil, et retenu, à bon droit, que les époux X... pouvaient invoquer, conformément à l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, applicable par renvoi de l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, le droit au maintien dans les lieux, la cour d'appel, qui a énoncé exactement qu'en application de l'article 10 9° de la loi du 1er septembre 1948, n'ont toutefois pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille ou des personnes à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois, et constaté qu'il n'était pas discuté que les preneurs disposaient d'un vaste pavillon leur appartenant dans la commune édifié sur trois niveaux et occupé par trois de leurs enfants sans qu'aucun bail n'ait été signé avec eux, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils, pour les époux X...

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUE D'AVOIR, infirmant le jugement, validé le congé délivré le 28 mai 2008 par l'OPDH des Hauts de Seine, dit que les exposants n'ont pas droit au maintien dans les lieux, sont occupants sans droit ni titre depuis le 1er décembre 2008, de les avoir condamné au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle qui sera égale au montant du loyer, outre charges, et ce, jusqu'à la complète libération des lieux et la remise des clés à compter du 1er décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE le contrat de bail souscrit par Monsieur et Madame X... prévoit la possibilité d'une dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux mois à l'avance ; qu'en vertu de l'article 1709 du Code civil, un contrat de bail ne peut être perpétuel ; que si l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 exclut, en matière d'HLM, l'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour un congé à l'initiative du bailleur, cet article, ni aucun autre texte, n'interdit au bailleur HLM de délivrer congé en application des articles 1736 et suivants du Code civil ; que les locataires peuvent invoquer, conformément à l'article 4, alinéas 1 et 2, de la loi du 1er septembre 1948, applicable par renvoi de l'article L.442-6 du Code de la construction et de l'habitation, le droit au maintien dans les lieux ; qu'en application de l'article 10 9° de la loi du 1er septembre 1948, n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer en exerçant leur droit de reprise un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille ou des personnes à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois ; qu'il n'est pas discuté que Monsieur et Madame X... disposent d'un vaste pavillon leur appartenant ... ; que ce pavillon, occupé sur trois niveaux, est occupé par trois de leurs enfants ; qu'aucun contrat de bail n'a été signé avec eux ; qu'en conséquence il y a lieu de valider le congé et d'ordonner l'expulsion de Madame X... ;

ALORS D'UNE PART QUE les exposants, demandant la confirmation du jugement, faisaient valoir qu'il ne pouvait être mis fin au contrat de location conclu avec un organisme HLM, qui n'est soumis à aucun terme, autrement que par la résiliation du bail pour des motifs généraux de droit commun ; qu'en décidant qu'un contrat de bail ne peut être perpétuel, que si l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 exclut en matière d'HLM l'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour un congé à l'initiative du bailleur, cet article, ni aucun autre texte, n'interdit au bailleur de délivrer congé en application des articles 1736 et suivants du Code civil, que les locataires peuvent invoquer, conformément à l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, le droit au maintien dans les lieux, qu'en application de l'article 10 9° de ladite loi, n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille ou des personnes à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois, sans préciser d'où il résultait, eu égard à la législation spécifique applicable aux conventions conclues avec un organisme HLM, que l'article 1736 du Code civil était applicable aux congés motivés par le fait que les locataires étaient, par ailleurs, propriétaires d'un bien, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des textes susvisés ;

ALORS D'AUTRE PART QUE les exposants faisaient valoir qu'au regard du droit commun, l'existence d'une propriété leur appartenant ne saurait constituer un motif de congé ; qu'en se contentant de relever qu'aux termes de l'article 10 9° de la loi du 1er septembre 1948, n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes ayant à leur disposition ou pouvant recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille ou des personnes à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le congé de droit commun pouvait être motivé par le fait que le locataire était, par ailleurs, propriétaire d'un bien, ce qui était distinct du fait de savoir si les exposants bénéficiaient du droit au maintien dans les lieux, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Analyse

Publication : Bulletin 2011, III, n° 104

✚ Titrages et résumés