

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 juin 2016

N° de pourvoi: 15-14.119

ECLI:FR:CCASS:2016:C300683

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Delaporte et Briard, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

REPUBLIQUE 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 (Paris, 22 mai 2014), que, le 30 juin 1998, l'OPAC de Paris, devenu l'établissement public Paris Habitat-OPH, a donné à bail un logement à M. X...en sa qualité de militaire et en exécution d'une convention conclue avec l'Etat ; que, par décision du 22 janvier 2010, le ministère de la défense a retiré à M. X...le bénéfice de ce logement à compter du 16 avril 2010 ; que, par ordonnance du 12 avril 2010, le juge des affaires familiales a attribué la jouissance du logement à Mme Y..., épouse X...; que, celle-ci ayant refusé de restituer les lieux, le bailleur l'a assignée en expulsion ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que les dispositions de l'article 1751 du code civil s'appliquent dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation, peu important que le bail ait été consenti en considération de la fonction de l'un des conjoints ; qu'il était constant que le local litigieux avait servi effectivement au logement des deux époux X...-Y... ; que Mme Y..., épouse X...était donc cotitulaire du bail et ne s'était vu délivrer aucun congé ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 1751 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les conditions particulières du bail, régi par les dispositions applicables aux habitations à loyer modéré et par une convention passée entre l'Etat et le bailleur, se référaient expressément à la qualité de fonctionnaire de M.

X...et stipulaient que la location serait résiliée de plein droit si celui-ci venait à cesser les fonctions ayant motivé l'attribution du logement, les lieux devant alors être restitués dans les six mois suivant cette résiliation, en application de l'article L. 442-7 du code de la construction et de l'habitation, et constaté que M. X...n'était plus titulaire du bail à compter du 16 avril 2010, faute d'avoir justifié de sa qualité de militaire avant le 15 décembre 2009, la cour d'appel a exactement retenu que ces dispositions dérogatoires étaient incompatibles avec la poursuite du bail en qualité de co-titulaire au profit de Mme Y... et que celle-ci était devenue occupante sans droit ni titre ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... 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 neuf juin deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué

D'AVOIR dit que le bail consenti le 30 juin 1998 à Monsieur X...par l'OPAC de Paris (devenu depuis Paris Habitat OPH) était résilié depuis le 15 avril 2010 à minuit et d'avoir ordonné l'expulsion de Madame Christelle X..., née Y..., ainsi que de tous occupants de son chef

AUX MOTIFS, propres et repris des premiers juges, QUE Paris Habitat OPH avait fait assigner les époux X...-Y... en restitution des lieux, à la demande du ministère de la Défense, en application de l'article L 442-7 du code de la construction ; que le tribunal d'instance avait valablement constaté que le bail était résilié ; qu'en effet, les conditions particulières du contrat de bail stipulaient que la location était résiliée de plein droit si le preneur venait à cesser les fonctions ayant motivé l'attribution du logement et que le preneur et tout occupant de son chef devaient avoir quitté les lieux dans les six mois suivant l'événement qui avait motivé la résiliation de plein droit ; que les conditions générales applicables au contrat, bien que comportant une erreur sur l'article visé (L 442

au lieu de L 442-7 du code de la construction) reprenaient néanmoins les dispositions de l'article L 442-7 ; que par décision en date du 22 janvier 2010, le ministre de la Défense avait retiré à Monsieur X...l'usage de l'appartement donné à bail par Paris Habitat OPH à compter du 16 avril 2010, étant relevé que Monsieur X...était affecté, depuis le 1er novembre 2008, à la Préfecture de Seine Saint Denis ; que l'article L 442-7 du code de la construction et de l'habitation applicable, limitant à six mois le maintien dans les lieux du preneur ne remplissant plus les conditions d'activité requises, faisait échec à la continuation du bail et à la cotitularité du bail issue de l'article 1751 du code civil, invoqué par Madame Y... en sa qualité d'épouse, celle-ci ne répondant pas aux conditions d'attribution de ce logement conventionné réservé au personnel du ministère de la Défense ; que la délivrance de congé prévu par l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'était pas applicable, en application de l'article 40 III de la même loi, aux logements à loyers modérés régis par une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation ; que le jugement déferé devait être confirmé également en ce qu'il avait ordonné l'expulsion de Madame Y... ;

ALORS QUE les dispositions de l'article 1751 du code civil s'appliquent dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation, peu important que le bail ait été consenti en considération de la fonction de l'un des conjoints ; qu'il était constant que le local litigieux avait servi effectivement au logement des deux époux X...-Y... ; que Madame Y..., épouse X...était donc cotitulaire du bail et ne s'était vue délivrer aucun congé ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé l'article 1751 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 22 mai 2014