

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 10 avril 2013**

**N° de pourvoi: 12-13.225**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300407

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Yves et Blaise Capron, 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 (Dijon, 29 novembre 2011), que M. X..., qui était séparé de son épouse depuis 1974, a pris à bail, le 26 juin 1995, un logement appartenant à la SCI Junot ; qu'il est décédé le 7 mars 2006 ; que la bailleuse, soutenant que le bail avait été automatiquement transféré à Mme X..., en application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, a délivré à celle-ci, le 25 mars 2009, un commandement de payer visant la clause résolutoire puis l'a assignée en constatation de la résiliation du bail, paiement des loyers arriérés et fixation d'une indemnité d'occupation ; que Mme X... a appelé en garantie M. Y..., notaire chargé de la succession ;

Attendu que la SCI Junot fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que la règle qu'énonce l'article 1751, alinéa 3, du code civil, n'a lieu de s'appliquer que si le droit au bail sert effectivement à l'habitation des deux époux ; que, dans le cas où le droit au bail ne sert pas effectivement à l'habitation des deux époux, c'est la règle qu'énonce l'article 14, alinéa 2, 1er tiret, de la loi du 6 juillet 1989, qui s'applique ; que, suivant cette règle, le bail souscrit par l'époux prédécédé est transféré de plein droit au conjoint survivant qui ne peut pas se prévaloir de l'article 1751 du code civil ; qu'il appartient donc à ce conjoint survivant, s'il ne veut pas continuer le bail souscrit par l'époux prédécédé, de délivrer au bailleur un congé conforme aux dispositions de l'article 15, § I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ; que la cour d'appel constate que le droit au bail dont Henri X... était titulaire de son vivant ne servait pas à l'habitation effective des deux époux ; qu'elle vise, pour établir que le bail d'Henri X... s'est résilié, deux lettres de Mme Louise X... qui, ayant trait au sort des meubles et objets laissés par Henri X... et ne faisant pas état du droit dont la mort de celui-ci la constituait titulaire, ne peuvent, ni au fond, ni dans la forme, être considérés comme un congé au sens de l'article 15, § I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en énonçant « que la résiliation du bail est établie », la cour

d'appel a violé les articles 14 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;  
2°/ que dans le cas que définit l'élément de moyen qui précède, le congé délivré par le conjoint survivant qui ne veut pas se prévaloir de l'article 1751 du code civil, ne produit ses effets qu'à compter de sa date ; qu'en déboutant la société Junot de l'intégralité de ses demandes, quand elle constate que la mort d'Henri X... est intervenue le 7 mars 2006 tandis que Mme Louise X... aurait donné congé le 6 ou le 7 août 2006, de sorte que Mme Louise X... a été juridiquement titulaire du droit au bail pendant cinq mois, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'au décès du preneur le bail est transféré au conjoint survivant qui n'habite pas dans les lieux à condition qu'il en fasse la demande ; qu'ayant relevé que Mme X... n'avait jamais occupé les lieux, n'était pas cotitulaire du bail et avait autorisé le notaire et la bailleuse, par lettres des 6 et 7 août 2006, à débarrasser et à reprendre l'appartement, démontrant ainsi son intention non équivoque de ne pas occuper le logement litigieux, la cour d'appel, en a exactement déduit que le bail avait été résilié par le décès de M. X... ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Junot aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Junot à payer à Mme X... et à M. Y... la somme de 2 000 euros chacun ; rejette la demande de la SCI Junot ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour la SCI Junot.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR :

. débouté la société Junot de l'action qu'elle formait contre Mme Louise X... pour voir juger, par application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, que le bail d'habitation qu'elle a consenti, le 26 juin 1995, à Henri X..., s'est résilié le 25 mai 2009, que Mme Louise X... lui doit, au titre des loyers impayés du 1er avril 2006 au 25 mai 2009, une somme de 15 028 € 15, au titre de l'indemnité d'occupation due à compter du 1er juin 2009, une somme de 439 € 09 par mois, et, au titre de la clause pénale, une somme de 100 € ;

. débouté la société Junot de l'action qu'elle formait contre M. Philippe Y..., notaire, pour le voir condamner à garantir à son endroit les condamnations prononcées contre Mme Louise X... ;

AUX MOTIFS QU'« il ressort de l'article 14 de la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 inséré à l'article 1751 in fine du code civil et à l'article 14, alinéa 5, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qu'” en cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément “ ; que ce dernier article dispose également que le conjoint survivant ne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil bénéficie également d'un droit exclusif sur ce bail ; que la finalité de ce texte est de protéger les proches qui vivaient avec le locataire au moment de son décès ou de l'abandon de domicile ainsi que le conjoint survivant qui ne vivait pas avec le titulaire du bail mais qui souhaite occuper le logement et non de pénaliser le conjoint survivant n'ayant jamais occupé les lieux loués et ne souhaitant pas les occuper en lui conférant contre sa volonté un droit exclusif au bail » (cf. arrêt attaqué p. 5, 1er alinéa) ; qu'« en l'espèce, il n'est pas contesté que Mme Louise Z..., veuve X..., n'a jamais occupé les lieux litigieux et n'était pas co-titulaire du bail ; qu'en tout état de cause, elle a adressé à Me Y..., notaire en charge du règlement de la succession de M. X..., un courrier en date du 6 août 2006 lui indiquant :/ “ Suite à mon déplacement à Montbard pour constater l'état de l'appartement ...occupé avant son décès par mon mari M. Henri

Gabriel X..., je n'ai remporté que des documents familiaux et administratifs pouvant nous intéresser mes enfants et moi./ Ayant laissé sur place tous les meubles, vêtements, dossiers de travail de mon mari, je viens vous demander de bien vouloir autoriser M. B...à procéder au déménagement et/ ou à la mise au rebut de tout ce que contient encore actuellement cet appartement afin qu'il puisse procéder à sa remise en état (...) " » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 2e alinéa) ; que « Mme veuve X... a également écrit le 7 août 2006 à M. B..., gérant de la sci Junot :/ " Comme nous nous en étions convenus lors de mon passage à Montbard où, suite au décès de mon mari M. Henri Gabriel X..., j'ai dû pénétrer dans son logement pour en constater l'état et faire un tri dans ses affaires, je vous avais laissé la lourde charge de vider l'appartement de tout son contenu afin que vous puissiez procéder à sa remise en état./ Je n'avais remporté que des documents personnels (correspondance familiale, papiers administratifs, photographies), tout le reste, meubles vêtements, dossiers d'études de mon mari, restant sur place en l'état./ Je vous renouvelle cette autorisation, et adresse un courrier de confirmation à Me Philippe Y..., notaire à Vénarey, afin qu'il vous autorise à débarrasser l'appartement de tout ce qu'il contient encore actuellement " » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 3e alinéa) ; que « ces deux lettres démontrent la volonté non équivoque de Mme Louise X... de ne pas occuper le logement litigieux ; qu'il doit en outre être constaté que le bailleur n'a jamais remis à Mme veuve X... d'exemplaire du bail et ne lui a donc pas fait connaître les dispositions contractuelles relatives au logement occupé jusqu'à son décès par M. Henri X... ; qu'il n'est pas non plus contesté qu'il ne lui a jamais remis les clefs ; qu'il s'ensuit que la résiliation du bail est établie » (cf. arrêt attaqué, p. 6, 1er alinéa) ;

1. ALORS QUE la règle qu'énonce l'article 1751, alinéa 3, du code civil, n'a lieu de s'appliquer que si le droit au bail sert effectivement à l'habitation des deux époux ; que, dans le cas où le droit au bail ne sert pas effectivement à l'habitation des deux époux, c'est la règle qu'énonce l'article 14, alinéa 2, 1er tiret, de la loi du 6 juillet 1989, qui s'applique ; que, suivant cette règle, le bail souscrit par l'époux prédécédé est transféré de plein droit au conjoint survivant qui ne peut pas se prévaloir de l'article 1751 du code civil ; qu'il appartient donc à ce conjoint survivant, s'il ne veut pas continuer le bail souscrit par l'époux prédécédé, de délivrer au bailleur un congé conforme aux dispositions de l'article 15, § I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ; que la cour d'appel constate que le droit au bail dont Henri X... était titulaire de son vivant ne servait pas à l'habitation effective des deux époux ; qu'elle vise, pour établir que le bail d'Henri X... s'est résilié, deux lettres de Mme Louise X... qui, ayant trait au sort des meubles et objets laissés par Henri X... et ne faisant pas état du droit dont la mort de celui-ci la constituait titulaire, ne peuvent, ni au fond, ni dans la forme, être considérés comme un congé au sens de l'article 15, § I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en énonçant « que la résiliation du bail est établie », la cour d'appel a violé les articles 14 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2. ALORS, de toute façon, QUE, dans le cas que définit l'élément de moyen qui précède, le congé délivré par le conjoint survivant qui ne veut pas se prévaloir de l'article 1751 du code civil, ne produit ses effets qu'à compter de sa date ; qu'en déboutant la société Junot de l'intégralité de ses demandes, quand elle constate que la mort d'Henri X... est intervenue le 7 mars 2006 tandis que Mme Louise X... aurait donné congé le 6 ou le 7 août 2006, de sorte que Mme Louise X... a été juridiquement titulaire du droit au bail pendant cinq mois, la cour d'appel a violé l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Dijon , du 29 novembre 2011

