

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-24778

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Piwnica et Molinié, 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 :

Vu l'article 10-2° de la loi du 1er septembre 1948, ensemble l'article 4 de la même loi ;

Attendu que n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge ; que l'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 juin 2011), que la société Avignon, propriétaire d'un logement donné à bail à Mme X..., a délivré, le 19 janvier 2005, à celle-ci un congé visant les dispositions de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 sans lui dénier son droit au maintien dans les lieux et, le 15 juillet 2009, l'a assignée en déchéance de ce droit pour défaut d'occupation effective suffisante ;

Attendu que pour rejeter cette demande l'arrêt retient que le droit au maintien dans les lieux visé à l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, naissant à l'expiration du bail, il appartient au bailleur qui entend le contester de délivrer au locataire un congé visant le

motif invoqué avant de saisir la juridiction compétente d'une action en déchéance de ce droit, que si ce congé n'est soumis à aucune forme particulière, au contraire de celui exigé par le 7° de l'article 10 qui impose une signification, son envoi est indispensable pour contester utilement le droit au maintien dans les lieux, peu important qu'un congé sur le fondement de l'article 4 ait été ou non préalablement délivré ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le congé au visa de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 met fin au bail et place le locataire sous le régime du maintien dans les lieux et que la contestation du droit au maintien dans les lieux pour occupation effective insuffisante ne requiert aucune forme particulière, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition que celle-ci ne comporte pas, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la société Avignon la somme de 2 500 euros, rejette sa propre demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Avignon.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la société Avignon de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE la société Avignon fait valoir qu'elle a délivré un congé sur le fondement de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 ayant pour effet de placer la locataire sous le régime du droit au maintien dans les lieux ; qu'estimant que Mme X... n'occupait pas son logement conformément aux dispositions de l'article 10 2° de la loi, elle

a demandé le prononcé de la déchéance de son droit au maintien ; qu'il n'était nul besoin de faire délivrer préalablement un nouveau congé, les dispositions de l'article 10 2° ne mentionnant pas une telle délivrance, au contraire de celles de l'article 10 7° ; Considérant cependant que le droit au maintien dans les lieux visé à l'article 4 du 1er septembre 1948, naissant à l'expiration du bail, il appartient au bailleur qui entend le contester de délivrer au locataire un congé visant le motif invoqué avant de saisir la juridiction compétente d'une action en déchéance de ce droit ; que si ce congé n'est soumis à aucune forme particulière, au contraire de celui exigé par le 7° de l'article 10 qui impose une signification, son envoi est indispensable pour contester utilement le droit au maintien dans les lieux, peu important qu'un congé sur le fondement de l'article 4 ait été ou non préalablement délivré ; Considérant que la société Avignon n'a pas délivré de congé sur le fondement de l'article 10 2° de la loi du 1er septembre 1948 alors qu'elle en invoque les dispositions au soutien de sa demande de déchéance du droit au maintien dans les lieux de Mme X... ; que toutes ses demandes doivent donc être rejetées ;

1°) ALORS QUE l'action en déchéance du droit au maintien dans les lieux, fondée sur les dispositions de la loi du 1er septembre 1948, pour insuffisance d'occupation, n'est pas subordonnée à la délivrance d'un congé spécifique préalable, dès lors qu'un congé régulier mettant fin au contrat locatif a précédemment été délivré ; qu'en retenant cependant en l'espèce, pour débouter la société Avignon de ses demandes, qu'elle aurait dû délivrer à Mme X... « un congé visant le motif invoqué avant de saisir la juridiction compétente d'une action en déchéance de ce droit », la cour d'appel a violé les articles 4 et 10 2° de la loi du 1er septembre 1948 ;

2°) ALORS QUE toute personne a le droit d'accéder à un tribunal afin que ce dernier statue sur le bien fondé de ses prétentions, y compris lorsque cette personne se prévaut de son droit de propriété et des prérogatives qui en découlent ; qu'en considérant en l'espèce que la délivrance d'un nouveau congé à l'occupant était une condition « indispensable » à l'action en contestation du droit au maintien dans les lieux engagée par le propriétaire d'un immeuble, sur le fondement de l'article 10 loi du 1er septembre 1948, en l'absence néanmoins de toute exigence légale en ce sens, la cour d'appel a violé les articles 544 du droit de propriété, 30 du code de procédure civile et 6 §.1 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 30 juin 2011