

TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : FS PBI
numéros de diffusion : 657

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3 FB

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 24 septembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 657 FS P+B+I

Pourvoi no V 19-17.068

Aide juridictionnelle partielle en défense au profit de Mme I E. Admission du bureau d'aide juridictionnelle près la Cour de cassation en date du 9 août 2019.

Aide juridictionnelle partielle en défense au profit de Mme B C. Admission du bureau d'aide juridictionnelle près la Cour de cassation en date du 9 août 2019.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

La société Tridoubec, société civile immobilière, dont le siège est ..., ..., a formé le pourvoi n V 19-17.068 contre l'arrêt rendu le 22 mars 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1 / à Mme I E,

2 / à Mme B C, domiciliées toutes deux 157 A ..., ..., défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Colin Stoclet, avocat de la SCI Tridoubec, de la SCP Gouz Fitoussi, avocat de Mmes E et C, et l'avis de M. H, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. F, Mmes X, G D, M. Jessel, conseillers, Mme A, M. Z, Mme Schmitt, conseillers référendaires, M. H, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 mars 2019), par acte du 1 juillet 1955, la société « Les jeunes économistes » a donné à bail à Y et J E un appartement à usage d'habitation. Après leurs décès survenus respectivement en 1963 et en 2015, la société civile immobilière Tridoubec (la SCI), devenue propriétaire des lieux, a assigné Mme E, leur fille, et Mme C, fille d'J E, occupantes du logement, afin de les voir déclarer occupantes sans droit ni titre.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

2. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir dire que l'application de la loi du 1 septembre 1948 constitue une violation de l'article 1 du protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et que les consorts E C ne peuvent en bénéficier alors « que le juge ne peut déduire la compatibilité d'une législation nationale avec l'article 1 du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales de la seule existence d'un but légitime poursuivi par cette législation ; qu'en se bornant à relever, pour considérer que l'application des dispositions de la loi du 1 septembre 1948 à l'occupation de l'appartement de la SCI Tridoubec par Mmes E et C ne caractérisait pas une atteinte aux exigences de cet article, que ces dispositions avaient pour objet d'encadrer les loyers susceptibles d'être pratiqués dans des zones urbaines marquées par le manque de logements disponibles, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cet objet était toujours justifié en 2018 et si l'ingérence dans le droit de la SCI Triboudec au respect de ses biens, caractérisée notamment par l'impossibilité de récupérer l'appartement ni de percevoir un loyer tenant compte de l'augmentation du prix de l'immobilier à Paris, n'était pas disproportionnée au regard du but poursuivi par la législation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article susvisé. »

Réponse de la Cour

3. La cour d'appel a retenu que les dispositions de la loi du 1 septembre 1948 ont en particulier pour objet d'encadrer les loyers susceptibles d'être pratiqués dans des zones urbaines marquées par le manque de logements disponibles et qu'en considération de cet objet elles ne méconnaissent pas les exigences des dispositions du protocole additionnel n 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et leur application ne caractérise pas en elle-même une atteinte à ces dispositions.

4. Elle n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante dès lors que la SCI avait acquis l'appartement en cours de bail, en toute connaissance des restrictions imposées par la loi du 1 septembre 1948 quant au montant du loyer et à la faculté de reprise des lieux par le bailleur.

5. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'expulsion, alors « que les droits du défunt ne sont transmis qu'aux héritiers qui ont accepté la succession ; que l'acceptation de la succession ne se présument pas, l'absence d'élément permettant d'affirmer qu'un héritier aurait renoncé à la succession n'établit pas que cet héritier a accepté celle-ci ; qu'en se bornant, pour considérer que Mme I E était devenue, en qualité d'héritière de son père, titulaire du droit au bail, à relever que la renonciation à la succession ne se présument pas et qu'aucun élément ne permettait d'affirmer que Mme E avait renoncé à sa qualité d'héritière, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1353 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. Aux termes de l'article 730, alinéa 1, du code civil, la qualité d'héritier s'établit par tous moyens. Aux termes de l'article 804, alinéa 1, du même code, la renonciation à une succession ne se présume pas.

8. Ayant relevé que Mme E produisait une copie du livret de famille sur lequel elle figurait comme enfant unique d'Yvonne et Y E et retenu à bon droit que la renonciation à une succession ne se présume pas, la cour d'appel en a souverainement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que sa qualité d'héritière de son père était établie et qu'elle était devenue à ce titre titulaire du droit au bail.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Tridoubec aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI Tridoubec et la condamne à payer à la SCP Gouz Fitoussi la somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Colin Stoclet, avocat aux Conseils, pour la SCI Tridoubec.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Tridoubec de ses demandes tendant à ce la cour dise que la loi du 1er septembre 1948 ne peut bénéficier à Mmes E et C, cette application étant de nature à constituer une violation de l'article 1er du protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950, et ordonne leur expulsion de l'appartement sis ... dans le 7e arrondissement de Paris et de la cave située en sous sol ;

AUX MOTIFS QUE les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 ont en particulier pour objet d'encadrer les loyers susceptibles d'être pratiqués dans des zones urbaines marquées par le manque de logements disponibles ; qu'en considération de cet objet, elles ne méconnaissent pas les exigences des dispositions du protocole additionnel n 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales invoquées par l'intimée et leur application ne caractérise pas en elle même une atteinte à ces dispositions ;

ALORS QUE le juge ne peut déduire la compatibilité d'une législation nationale avec l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales de la seule existence d'un but légitime poursuivi par cette législation ; qu'en se bornant à relever, pour considérer que l'application des dispositions de la loi du 1er septembre 1948 à l'occupation de l'appartement de la SCI Tridoubec par Mmes E et C ne caractérisait pas une atteinte aux exigences de cet article, que ces dispositions avaient pour objet d'encadrer les loyers susceptibles d'être pratiqués dans des zones urbaines marquées par le manque de logements disponibles, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 4-5), si cet objet était toujours justifié en 2018 et si l'ingérence dans le droit de la SCI Triboudec au respect de ses biens, caractérisée notamment par l'impossibilité de récupérer l'appartement ni de percevoir un loyer tenant compte de l'augmentation du prix de l'immobilier à Paris, n'était pas disproportionnée au regard du but poursuivi par la législation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Tridoubec de sa demande tendant à ce la cour d'appel ordonne l'expulsion de Mmes E et C de l'appartement sis ... dans le 7 arrondissement de Paris et de la cave située en sous sol ;

AUX MOTIFS QU'il appartient à Mme I E qui soutient être devenue, le 23 octobre 1963, co titulaire avec sa mère du bail concerné par suite d'une transmission par voie successorale, d'en rapporter la preuve ; que, selon la SCI Tridoubec, Mme I E ne justifie pas de sa qualité d'héritière conformément aux articles 768 et suivants du code civil ; que, toutefois, aux termes de l'article 730 du code civil, la qualité d'héritier se prouve par tous moyens ; qu'en outre, la loi ne détermine les héritiers qu'en fonction des liens de parenté existant entre eux et le défunt ; que la succession est ainsi dévolue par la loi, elle même, en particulier aux descendants du défunt, les enfants succédant à leur père et mère ; qu'en l'espèce, par la copie du livret de famille produit, sur lequel elle figure comme enfant unique de Mme J E et de M. Y E, Mme I E établit sa qualité d'héritière de celui ci ; que les articles 768 et suivants du code civil invoqués par la SCI Tridoubec figurent au chapitre IV du code civil intitulé « De l'option de l'héritier », ces textes prévoyant la possibilité pour l'héritier d'accepter la succession purement et simplement ou d'y renoncer ; que, toutefois, la renonciation à une succession ne se présume pas ; qu'aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que Mme I E ait renoncé à sa qualité d'héritière ; que, compte tenu de ce qui précède, Mme I E justifie être devenue, en qualité d'héritière de son père, titulaire du droit au bail sur le logement concerné ;

ALORS QUE les droits du défunt ne sont transmis qu'aux héritiers qui ont accepté la succession ; que l'acceptation de la succession ne se présument pas, l'absence d'élément permettant d'affirmer qu'un héritier aurait renoncé à la succession n'établit

pas que cet héritier a accepté celle ci ; qu'en se bornant, pour considérer que Mme I E était devenue, en qualité d'héritière de son père, titulaire du droit au bail, à relever que la renonciation à la succession ne se présumait pas et qu'aucun élément ne permettait d'affirmer que Mme E avait renoncé à sa qualité d'héritière, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1353 du code civil.

Composition de la juridiction : M. CHAUVIN, M. Sturlèse, Mme Berdeaux, Mme Collomp, SCP Colin Stoclet, SCP Gouz Fitoussi

Copyright 2020 - Dalloz - Tous droits réservés.