

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 28 juin 2018

N° de pourvoi: 17-20409

ECLI:FR:CCASS:2018:C300639

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Krivine et Viaud, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 avril 2017), qu'en 1976, la société d'habitations à loyer modéré "Le foyer du fonctionnaire et de la famille", devenue la société Logirep, a donné à bail à Saïd X... un appartement de quatre pièces qu'il a occupé avec son épouse et leurs enfants ; que Saïd X... est décédé [...] et Jeanne X..., son épouse, [...] ; que leur fille, Mme X..., a sollicité le transfert du bail à son profit ; que la société Logirep s'y est opposée au motif qu'elle ne remplissait pas la condition d'adaptation du logement à la taille du ménage et l'a assignée en expulsion comme étant occupante sans droit ni titre ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, que si, au moment du décès du preneur marié, le conjoint survivant dispose d'un droit exclusif sur le bail, sauf renonciation expresse de sa part, l'héritier du preneur décédé est néanmoins réputé avoir recueilli le droit au bail de son auteur par voie successorale, en sorte que ce droit, s'il est neutralisé tant que dure le droit exclusif d'origine légale du conjoint survivant, retrouve son empire lorsque ce dernier prend fin ; que les conditions de transmission du droit au bail du preneur décédé à son héritier s'apprécient au jour du décès et non au jour où cesse le droit exclusif du conjoint survivant ; qu'au cas d'espèce, dès lors que Mme Lila X... était l'héritière du preneur, Saïd X..., décédé le [...], elle était

réputée avoir recueilli à cette date le droit au bail de son auteur, lequel avait seulement été neutralisé jusqu'au décès de Jeanne Z... épouse X..., conjoint survivant du preneur, survenu le [...] ; qu'aussi, le juge devait se placer à la date du décès du de cujus, soit le [...], pour apprécier si Mme Lila X... remplissait les conditions requises pour bénéficier de la transmission du bail au regard des articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'à cette date, l'article 40 de ladite loi, que ce soit en son § I (logements HLM) ou en son § III (logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation), exigeait seulement du bénéficiaire qu'il remplisse les conditions ordinaires d'attribution des logements HLM, et non que le logement soit de surcroît adapté à la taille du ménage, cet impératif n'ayant été ajouté que par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ; qu'en refusant à Mme Lila X... la transmission du bail conclu par son père, décédé le [...], au motif qu'elle ne remplissait pas, à la date du décès de sa mère, survenu le [...], la condition d'adaptation de la taille du logement à celle du ménage, les juges du fond ont violé les articles 724, 1742 et 1751 du code civil, ensemble les articles 14 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (ce dernier dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'article 1751 du code civil accorde au conjoint survivant un droit exclusif sur le logement qui servait effectivement à l'habitation des époux avant le décès, sauf renonciation de sa part, non invoquée en l'espèce, et retenu à bon droit que ce droit exclusif prive les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence d'un conjoint survivant, la cour d'appel, qui a constaté que, lors du décès de sa mère, Mme X... ne remplissait pas les conditions de transfert du bail prévues par l'article 40-I de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable, en a exactement déduit que celle-ci ne pouvait bénéficier du transfert du bail à son profit ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait le même grief à l'arrêt ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni de ses conclusions d'appel que Mme X... ait soutenu qu'en rejetant sa demande de transfert de bail et en ordonnant son expulsion, le tribunal d'instance aurait porté une atteinte disproportionnée au droit au respect de sa vie privée et familiale et ainsi violé l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; que le moyen est donc nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 4 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme X... en rectification des avis d'échéances

valant quittances, l'arrêt retient que, la bailleuse ne faisant pas état d'impayés, même s'il est avéré que les avis d'échéances valant quittances versés aux débats par la société Logirep font figurer à tort divers frais et dépens, il n'appartient pas à la cour d'ordonner la rectification de ces documents, une telle demande ne pouvant s'inscrire qu'au titre de l'apurement des comptes entre les parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties étaient en désaccord sur les sommes mentionnées dans les avis d'échéance valant quittances et, partant, sur la régularité de ces documents, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande de rectification des avis d'échéances valant quittances, l'arrêt rendu le 25 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 la société Logirep aux dépens ;

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

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit juin deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Krivine et Viaud, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que Mme X... ne remplissait pas les conditions prévues pour pouvoir bénéficier d'un transfert du bail à son profit concernant le logement situé [...], D'AVOIR constaté que Mme X... était occupante sans droit ni titre de ce logement depuis le [...], jour ayant suivi le décès de Mme Jeanne X..., locataire de l'appartement et mère de la défenderesse et D'AVOIR dit qu'à défaut d'avoir quitté les lieux à l'issue d'un délai de huit mois à compter de la signification du jugement, Mme X... pourrait être expulsée, ainsi que tous occupants de son chef ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE pour solliciter l'infirmité de la décision dont appel,

l'appelante reproche au premier juge d'avoir, par une appréciation inexacte des textes applicables, dit qu'elle était occupante sans droit ni titre du logement situé [...] et d'avoir, en conséquence, ordonné son expulsion ; que Madame Lila X... soutient, à titre principal, qu'elle a vocation à bénéficier de plein droit du transfert du bail en application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 40, I de ladite loi, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, applicable à la date à laquelle le tribunal a statué ; qu'elle fait valoir, en ce sens, que les dispositions de l'article 40, I sont d'ordre public, que la loi nouvelle s'applique immédiatement aux baux en cours et qu'elle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ; qu'elle indique que la bailleuse n'ayant pas usé de la faculté qui lui est offerte par le texte précité de lui proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel elle est prioritaire, elle doit, en conséquence, être tenue de la maintenir dans les lieux jusqu'à son éventuel relogement ; que Madame Lila X... soutient, à titre subsidiaire, sur le fondement de l'article 1742 du code civil, que le bail lui a été transmis de plein droit par voie successorale à la date du décès de son père, survenu le [...] ; qu'elle ajoute que, si Madame Jeanne X... bénéficiait en vertu de l'article 1751 du même code d'un droit exclusif sur le bail en sa qualité de conjoint survivant, elle a recouvré au décès de celle-ci, survenu le [...], le droit locatif dont elle était titulaire en sa qualité d'héritière de son père ; que l'appelante fait valoir, en tout état de cause, que la société Logirep ne justifie pas avoir satisfait aux prescriptions de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation en vertu desquelles elle était tenue de lui proposer trois offres de relogement de sorte qu'elle ne peut être déchue de tout droit d'occupation sur le logement en cause ; que toutefois, en premier lieu, les dispositions de l'article 40, I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, ne sont pas applicables en l'espèce dès lors que Madame Jeanne X... est décédée le [...], soit avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle ; que Madame Lila X... ne satisfait pas à la condition selon laquelle le logement doit être adapté à la taille du ménage ainsi que l'ajustement relevé le premier juge ; qu'en second lieu, en vertu de l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948, modifié par l'article 27 de la loi du 23 décembre 1986, le bénéfice du droit au maintien dans les lieux en cas de décès du locataire appartient aux enfants mineurs jusqu'à leur majorité ; que Madame Lila X..., qui était majeure à la date du décès de son père, comme étant née le [...], n'a donc pu bénéficier du droit au maintien dans les lieux ; qu'au surplus, l'article 1751 du code civil accorde un droit exclusif au conjoint survivant sur le logement qui servait effectivement à l'habitation des époux avant le décès, sauf renonciation de sa part ; qu'il n'est pas prétendu que Madame Jeanne X... a renoncé à ce droit qui prive les héritiers qui vivaient dans les lieux au moment du décès de tout droit locatif et donc de la possibilité de demander l'attribution préférentielle par application de l'article 832 alinéa 7 du code civil ; qu'en dernier lieu, Madame Lila X..., qui n'a pas la qualité de locataire, n'est pas fondée à se prévaloir de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, dont les dispositions ne lui sont pas applicables ; qu'il convient, par conséquent, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Madame Lila X... ne remplissait pas les conditions pour bénéficier d'un transfert du bail et en ce qu'il a dit qu'elle était occupante sans droit ni titre du logement situé [...] depuis le [...] ; qu'il y a lieu également de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a ordonné l'expulsion de Madame Lila X... et en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu d'assortir cette mesure de la fixation d'une astreinte, le recours possible à la force publique se révélant une mesure suffisamment contraignante ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'il résulte de la lecture combinée des articles 40-I de la loi du 6 juillet 1989 – telle que modifiée par l'article 61 de la loi n° 2009-323, applicable aux contrats en cours – et R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation que la descendante des locataires d'un appartement à loyer modéré de type F4 ne peut

prétendre au transfert du droit au bail à raison du décès de ses parents qu'à la condition de respecter le critère lié à la taille du ménage, à savoir un nombre de pièces habitables ne pouvant dépasser de plus de deux le nombre de personnes qui y ont leur résidence principale ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que Madame Lila X... est la seule personne qui peut déclarer avoir sa résidence principale au [...] ; qu'étant seule, elle ne pourrait prétendre se voir attribuer le bail que si l'appartement était, au maximum, un F3 ; que s'agissant d'un F4, il y a lieu de constater que les conditions figurant à l'article 40-I de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas remplies et que le transfert ne peut s'opérer ; qu'en conséquence, la demande de la SA HLM Logirep tendant à ce que la défenderesse ne puisse bénéficier du transfert du bail doit être accueillie et Madame Lila X... sera déclarée occupante sans droit ni titre ;

ALORS QUE si, au moment du décès du preneur marié, le conjoint survivant dispose d'un droit exclusif sur le bail, sauf renonciation expresse de sa part, l'héritier du preneur décédé est néanmoins réputé avoir recueilli le droit au bail de son auteur par voie successorale, en sorte que ce droit, s'il est neutralisé tant que dure le droit exclusif d'origine légale du conjoint survivant, retrouve son empire lorsque ce dernier prend fin ; que les conditions de transmission du droit au bail du preneur décédé à son héritier s'apprécient au jour du décès et non au jour où cesse le droit exclusif du conjoint survivant ; qu'au cas d'espèce, dès lors que Mme Lila X... était l'héritière du preneur, Saïd X..., décédé le [...], elle était réputée avoir recueilli à cette date le droit au bail de son auteur, lequel avait seulement été neutralisé jusqu'au décès de Jeanne Z... épouse X..., conjoint survivant du preneur, survenu [...]; qu'aussi, le juge devait se placer à la date du décès du de cujus, soit le [...], pour apprécier si Mme Lila X... remplissait les conditions requises pour bénéficier de la transmission du bail au regard des articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'à cette date, l'article 40 de ladite loi, que ce soit en son § I (logements HLM) ou en son § III (logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation), exigeait seulement du bénéficiaire qu'il remplisse les conditions ordinaires d'attribution des logements HLM, et non que le logement soit de surcroît adapté à la taille du ménage, cet impératif n'ayant été ajouté que par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ; qu'en refusant à Mme Lila X... la transmission du bail conclu par son père, décédé le [...], au motif qu'elle ne remplissait pas, à la date du décès de sa mère, survenu le [...], la condition d'adaptation de la taille du logement à celle du ménage, les juges du fond ont violé les articles 724, 1742 et 1751 du code civil, ensemble les articles 14 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (ce dernier dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que Mme X... ne remplissait pas les conditions prévues pour pouvoir bénéficier d'un transfert du bail à son profit concernant le logement situé [...], D'AVOIR constaté que Mme X... était occupante sans droit ni titre de ce logement depuis [...], jour ayant suivi le décès de Mme Jeanne X..., locataire de l'appartement et mère de la défenderesse et D'AVOIR dit qu'à défaut d'avoir quitté les lieux à l'issue d'un délai de huit mois à compter de la signification du jugement, Mme X... pourrait être expulsée, ainsi que tous occupants de son chef ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE pour solliciter l'infirmité de la décision dont appel, l'appelante reproche au premier juge d'avoir, par une appréciation inexacte des textes

applicables, dit qu'elle était occupante sans droit ni titre du logement situé [...] et d'avoir, en conséquence, ordonné son expulsion ; que Madame Lila X... soutient, à titre principal, qu'elle a vocation à bénéficier de plein droit du transfert du bail en application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 40, I de ladite loi, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, applicable à la date à laquelle le tribunal a statué ; qu'elle fait valoir, en ce sens, que les dispositions de l'article 40, I sont d'ordre public, que la loi nouvelle s'applique immédiatement aux baux en cours et qu'elle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ; qu'elle indique que la bailleuse n'ayant pas usé de la faculté qui lui est offerte par le texte précité de lui proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel elle est prioritaire, elle doit, en conséquence, être tenue de la maintenir dans les lieux jusqu'à son éventuel relogement ; que Madame Lila X... soutient, à titre subsidiaire, sur le fondement de l'article 1742 du code civil, que le bail lui a été transmis de plein droit par voie successorale à la date du décès de son père, survenu le [...] ; qu'elle ajoute que, si Madame Jeanne X... bénéficiait en vertu de l'article 1751 du même code d'un droit exclusif sur le bail en sa qualité de conjoint survivant, elle a recouvré au décès de celle-ci, survenu le [...], le droit locatif dont elle était titulaire en sa qualité d'héritière de son père ; que l'appelante fait valoir, en tout état de cause, que la société Logirep ne justifie pas avoir satisfait aux prescriptions de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation en vertu desquelles elle était tenue de lui proposer trois offres de relogement de sorte qu'elle ne peut être déchue de tout droit d'occupation sur le logement en cause ; que toutefois, en premier lieu, les dispositions de l'article 40, I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, ne sont pas applicables en l'espèce dès lors que Madame Jeanne X... est décédée le [...], soit avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle ; que Madame Lila X... ne satisfait pas à la condition selon laquelle le logement doit être adapté à la taille du ménage ainsi que l'ajustement relevé le premier juge ; qu'en second lieu, en vertu de l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948, modifié par l'article 27 de la loi du 23 décembre 1986, le bénéfice du droit au maintien dans les lieux en cas de décès du locataire appartient aux enfants mineurs jusqu'à leur majorité ; que Madame Lila X..., qui était majeure à la date du décès de son père, comme étant née le [...], n'a donc pu bénéficier du droit au maintien dans les lieux ; qu'au surplus, l'article 1751 du code civil accorde un droit exclusif au conjoint survivant sur le logement qui servait effectivement à l'habitation des époux avant le décès, sauf renonciation de sa part ; qu'il n'est pas prétendu que Madame Jeanne X... a renoncé à ce droit qui prive les héritiers qui vivaient dans les lieux au moment du décès de tout droit locatif et donc de la possibilité de demander l'attribution préférentielle par application de l'article 832 alinéa 7 du code civil ; qu'en dernier lieu, Madame Lila X..., qui n'a pas la qualité de locataire, n'est pas fondée à se prévaloir de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, dont les dispositions ne lui sont pas applicables ; qu'il convient, par conséquent, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Madame Lila X... ne remplissait pas les conditions pour bénéficier d'un transfert du bail et en ce qu'il a dit qu'elle était occupante sans droit ni titre du logement situé [...] depuis le [...] ; qu'il y a lieu également de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a ordonné l'expulsion de Madame Lila X... et en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu d'assortir cette mesure de la fixation d'une astreinte, le recours possible à la force publique se révélant une mesure suffisamment contraignante ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'il résulte de la lecture combinée des articles 40-I de la loi du 6 juillet 1989 – telle que modifiée par l'article 61 de la loi n° 2009-323, applicable aux contrats en cours – et R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation que la descendante des locataires d'un appartement à loyer modéré de type F4 ne peut prétendre au transfert du droit au bail à raison du décès de ses parents qu'à la condition

de respecter le critère lié à la taille du ménage, à savoir un nombre de pièces habitables ne pouvant dépasser de plus de deux le nombre de personnes qui y ont leur résidence principale ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que Madame Lila X... est la seule personne qui peut déclarer avoir sa résidence principale au [...] ; qu'étant seule, elle ne pourrait prétendre se voir attribuer le bail que si l'appartement était, au maximum, un F3 ; que s'agissant d'un F4, il y a lieu de constater que les conditions figurant à l'article 40-I de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas remplies et que le transfert ne peut s'opérer ; qu'en conséquence, la demande de la SA HLM Logirep tendant à ce que la défenderesse ne puisse bénéficier du transfert du bail doit être accueillie et Madame Lila X... sera déclarée occupante sans droit ni titre ;

ALORS QU'aux termes de l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance et il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ; qu'il appartient au juge, y compris la Cour de cassation, d'apprécier si, concrètement, dans l'affaire qui lui est soumise, la mise en oeuvre de dispositions législatives ne porte pas au droit au respect de la vie privée et familiale garanti par la Convention une atteinte disproportionnée au regard du but légitime poursuivi ; qu'au cas d'espèce, étant constant que Mme X... avait vécu sans interruption avec ses parents dans l'appartement donné à bail à son père depuis 1976, qu'elle était demeurée avec eux en les soignant jusqu'à leur décès, qu'elle avait recueilli le droit au bail tant dans la succession de son père que dans celle de sa mère, qu'elle avait toujours réglé le loyer, et n'étant pas contesté par ailleurs qu'elle remplissait les conditions normales d'attribution d'un logement de type HLM, en décidant néanmoins que la transmission du bail ne pouvait avoir lieu à son profit et qu'elle devait être expulsée au motif qu'elle ne remplissait pas la condition supplémentaire, instaurée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, que la taille du logement fût en adéquation avec la taille du ménage, les juges du fond ont porté une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et familiale de Mme X... et, partant, ont violé l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble le principe de proportionnalité.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la demande de Mme X... tendant à la rectification d'avis d'échéances valant quittances ;

AUX MOTIFS QUE la bailleresse ne faisant pas état de l'existence d'impayés, même s'il est avéré que les avis d'échéances valant quittances versés aux débats par l'appelante font figurer à tort divers frais et dépens, il n'appartient pas à la cour d'ordonner la rectification de ces documents, une telle demande ne pouvant s'inscrire que dans le cadre de l'apurement des comptes entre les parties ;

ALORS QUE le juge a l'obligation de trancher le différend entre les parties sans pouvoir

s'y refuser en les renvoyant faire les comptes entre elles ; qu'au cas d'espèce, en refusant d'accueillir la demande de Mme X... tendant à la rectification d'avis d'échéances valant quittances, dont elle soutenait qu'ils étaient erronés pour comprendre des frais non dus, motif pris de ce qu'il ne lui aurait pas appartenu de se prononcer sur une telle demande « ne pouvant s'inscrire que dans le cadre de l'apurement des comptes entre les parties », la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil, ensemble l'article 4 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 25 avril 2017