

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 25 février 2016**

**N° de pourvoi: 15-13856**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300302

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Sevaux et Mathonnet, 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, 16 décembre 2014), que M. et Mme X..., locataires d'un appartement à usage d'habitation suivant un contrat de bail soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, ont été assignés par leur bailleur, la société civile immobilière Foncière Le Coursonnois (la SCI), en déchéance de leur droit au maintien dans les lieux pour manquement à la clause d'occupation bourgeoise du bail ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, que la domiciliation d'une société commerciale suffit à conférer à l'occupation un caractère commercial, incompatible avec l'obligation d'occuper bourgeoisement les lieux ; qu'en jugeant le contraire et en écartant toute faute du preneur, la cour d'appel a méconnu l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu que la domiciliation d'une personne morale dans les locaux à usage d'habitation pris à bail par son représentant légal n'entraîne pas un changement de la destination des lieux si aucune activité n'y est exercée ; qu'ayant relevé que la société « Les nouvelles impressions » avait fixé son siège à l'adresse des lieux loués du 19 avril 2011 au 11 décembre 2012 mais que M. X... n'y accueillait ni secrétariat, ni clientèle, qu'il n'y avait aucune machine ni activité commerciale et qu'aucun trouble lié à une telle activité n'avait été constaté par les voisins, la cour d'appel a pu en déduire que la preuve d'une violation de la clause d'habitation bourgeoise n'était pas rapportée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Foncière Le Coursonnois aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Foncière Le Coursonnois à

payer à M. et Mme X... une somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la SCI Foncière Le Coursonnois ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour la SCI Foncière Le Coursonnois.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la SCI Foncière Lecoursonnois de sa demande tendant à voir prononcer la déchéance de Monsieur et Madame X... au droit au maintien dans les lieux et ordonner leur expulsion, et de l'avoir condamnée à payer à ceux-ci la somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Aux motifs que le bail, dans sa clause n° 22, oblige le locataire à « occuper bourgeoisement » les locaux loués ; qu'il est établi que la SARL « Les Nouvelles Impressions » a fixé son siège social à l'adresse des lieux loués du 19 avril 2011 jusqu'au 11 décembre 2012, date à laquelle la domiciliation a été transférée rue Boursault ; que, cependant, le nom des 3 associés de la SARL « Les Nouvelles Impressions » figure toujours sur la boîte aux lettres des lieux loués ; que le jugement critiqué a tiré du chiffre d'affaires de cette société qu'une activité commerciale avait été réalisée dans les lieux loués, même si l'huissier commis par le tribunal n'en avait pas trouvé trace en 2013 ; que les locataires prétendent, eux, ne pas avoir violé la clause d'habitation bourgeoise des lieux par une simple domiciliation licite de la société et soutiennent qu'aucune activité commerciale n'a été exercée dans les lieux loués ; que les bailleurs soulignent que l'huissier a indiqué que l'adresse de réexpédition du courrier donnée par la société de domiciliation de la rue Boursault est l'adresse des lieux loués, ce qui établirait selon eux que c'est bien là, le siège de l'activité de la société « Les Nouvelles Impressions » ; que, cependant, le cabinet de domiciliation a attesté le 23 janvier 2014 qu'il n'y a jamais eu de réexpédition du courrier, Monsieur X... récupérant le courrier de la société au cabinet Boursault ; que, surtout, les voisins ont attesté, pour indiquer de façon concordante, en pièces 7, 8 et 9, qu'ils n'ont jamais constaté d'activité d'imprimerie ou aucune activité commerciale dans l'immeuble ; que, dès lors, aucune activité commerciale dans les lieux loués n'est prouvée ; que seule la domiciliation de la société « Les Nouvelles Impressions » au jour de l'assignation devant le tribunal d'instance est établie par un extrait du registre du commerce au 23 octobre 2012 ainsi que le fait qu'il puisse y avoir une réexpédition du courrier de la société à l'adresse des lieux puisque sur la boîte aux lettres figure toujours le nom de trois associés ; qu'en outre, l'assemblée générale extraordinaire du 14 février 2012 s'est tenue dans les lieux loués, mais il s'agit de la réunion des trois associés ; qu'il est établi surtout par le constat d'huissier que M. X... n'accueille dans les lieux loués ni secrétariat, ni clientèle, qu'il n'y a aucune machine ni trace d'activité commerciale dans les lieux loués ; qu'aucun trouble lié à une quelconque activité commerciale, bruit, va et vient... n'a été constaté par les voisins ; que, dès lors, la preuve d'une violation de l'habitation bourgeoise des lieux n'est pas rapportée ;

Alors que la domiciliation d'une société commerciale suffit à conférer à l'occupation un caractère commercial, incompatible avec l'obligation d'occuper bourgeoisement les lieux ; qu'en jugeant le contraire et en écartant toute faute du preneur, la cour d'appel a méconnu l'article 1134 du code civil ;

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 16 décembre 2014