

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 juin 2018

N° de pourvoi: 17-12512

ECLI:FR:CCASS:2018:C300568

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Rémy-Corlay, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, 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, pris en ses trois premières branches, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er décembre 2016), que, selon bail du 15 avril 1966, soumis à la loi du 1er septembre 1948, la SCI 24 [...], aux droits de laquelle se trouvent M. et Mme X..., a donné en location un appartement à Alain Y... que celui-ci a sous-loué à Mme Z... ; qu'un jugement du 19 septembre 1985 a dit que cette sous-location était régie par la loi du 1er septembre 1948 ; que Alain Y... est décédé le [...] ; que, soutenant que sa veuve, Mme Renée Y..., et Mme Z... étaient devenues occupantes sans droit ni titre, M. et Mme X... les ont assignées en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de bail est résilié de plein droit au jour du décès du locataire de sorte que l'épouse de celui-ci se trouve privée de tout droit sur le bail portant sur un appartement n'ayant jamais constitué leur domicile conjugal ; que l'épouse devient elle-même occupante sans droit ni titre de l'appartement qu'elle sous-loue, sans droit, en

totalité à un tiers, dont elle perçoit des sous-loyers qu'elle reverse au bailleur ; qu'il ressortait des propres constatations des juges du fond qu'à la suite du décès de son époux, seul locataire, Mme veuve Y... laquelle n'avait pas hérité du droit au bail résilié de plein droit au jour dudit décès, s'est comportée comme si elle était locataire en percevant des sous-loyers de Mme Z... à laquelle elle sous-louait l'appartement dans sa totalité, et en acquittant des « loyers » entre les mains des mandataires du bailleur ; qu'en déboutant cependant les époux X... de leurs demandes tendant à voir déclarer Mme veuve Y... occupante sans droit ni titre du fait de Mme Z..., et à condamner Mme Y... au paiement d'une indemnité d'occupation, au motif inopérant qu'elle ne se serait pas enrichie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des dispositions des articles 4, 5 et suivants de la loi du 1er septembre 1948 ;

2°/ qu'aux termes de l'article 5-I a de la loi du 1er septembre 1948, en cas de décès du locataire, le contrat de bail est résilié de plein droit et le droit au maintien dans les lieux n'appartient, en l'absence même de délivrance d'un congé, qu'aux personnes limitativement énumérées par l'alinéa 1er de ce même article, à savoir le conjoint du locataire ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs ; qu'en retenant que Mme Z..., dont il est constant qu'elle n'a aucune de ces qualités, pouvait bénéficier du maintien dans les lieux en tant qu'occupante de bonne foi malgré l'absence de congé donné au locataire, la cour d'appel a violé ensemble les articles 4 et 5 de la loi du 1er septembre 1948 ;

3°/ qu'en toute hypothèse, le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire est conditionné par la détention d'un titre d'origine à l'occupation régulier et par la délivrance d'un congé au locataire mettant fin au bail principal ; que le droit au maintien de l'article 4 suppose l'expiration du contrat, c'est-à-dire l'arrivée à son terme, selon la procédure prévue au 3e alinéa de cet article ; qu'en considérant dès lors que si du fait de la résiliation de plein droit du bail au jour du décès du locataire, M. Y..., Mme Z... avait perdu sa qualité de sous-locataire, elle avait cependant conservé le droit au maintien dans les lieux qu'elle avait régulièrement acquis en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, « même si aucun congé n'a été délivré à M. Alain Y... sur le fondement de (ce même article) », la cour d'appel a violé les dispositions de ce texte, ensemble celles des articles 5 et suivants de la loi du 1er septembre 1948 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que, l'appartement n'ayant jamais servi à l'habitation des époux, Mme Y... n'était pas cotitulaire du bail en application de l'article 1751 du code civil et que le seul encaissement des sous-loyers reversés aux bailleurs ne suffisait pas à lui conférer la qualité d'occupante, la cour d'appel, qui a relevé que Mme Z... occupait seule les lieux en vertu d'une sous-location régulière, en a déduit, à bon droit, que Mme Y... n'était pas redevable d'une indemnité d'occupation ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu que Mme Z..., dont le titre de sous-location avait été judiciairement reconnu, était occupante de bonne foi et bénéficiait à ce titre d'un droit au maintien dans les lieux personnel et indépendant des droits du locataire principal, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que, si la résiliation de plein droit du bail au jour du décès du locataire lui avait fait perdre sa qualité de sous-locataire, Mme Z... avait conservé depuis cette date son droit au maintien dans les lieux, même si aucun

congé n'avait été délivré au locataire principal ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la quatrième branche du moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer à Mmes Y... et Z... la somme de 3 000 euros chacune ;

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

Moyen produit par Me D..., avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes tendant à voir déclarer Madame veuve Y... occupante sans droit, ni titre sur le logement sis [...], à la voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, et à voir ordonner son expulsion, et d'AVOIR constaté que Madame Z..., qui occupait l'appartement des époux X..., avait conservé le droit au maintien dans les lieux qu'elle avait acquis régulièrement en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, en suite d'une sous-location régulière, et qui lui avait même été judiciairement reconnu par le jugement du 19 septembre 1985 du tribunal d'instance de Paris 4ème ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « (

) les époux X..., qui viennent aux droits de la SCI [...] soutiennent que Madame Renée Klein, n'a pas la qualité de locataire de l'appartement situé [...] conformément aux dispositions du jugement entrepris, mais prétendent qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le décès de son mari, le [...], date à laquelle le contrat de location a été résilié de plein droit, en application de l'article 5 alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1948 ; (

) qu'ils font valoir qu'en continuant à percevoir des sous-loyers de Madame Z..., et en s'acquittant entre les mains du mandataire du bailleur d'un « loyer », E... Y... , qui s'est par ailleurs abstenue d'une part, d'informer les bailleurs du décès de Monsieur Alain Y... et d'autre part, de restituer les clefs des locaux, s'est comportée comme locataire, héritière

de son mari, que Madame Jeanine Z..., sous-locataire, est devenue occupante des lieux de son chef en continuant à lui régler ses sous-loyers, et que E... Y... est donc redevable d'une indemnité d'occupation due par l'occupant de son chef dont elle a perçu les sous-loyers, alors qu'elle n'avait aucun droit pour sous-louer ce logement ; (

) que E... Y... réplique qu'elle n'est pas occupante de l'appartement et qu'elle ne peut donc être considérée ni comme co-titulaire du bail portant sur ce dernier, en application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, ni comme redevable d'une indemnité d'occupation pour un appartement qu'elle n'occupe pas et dont elle ne dispose pas des clefs ; qu'elle n'a jamais tenté de dissimuler le décès de son mari, que dès [...], les loyers ont été réglés par chèques au nom de Madame Y... et non plus aux noms des époux Y..., qu'elle n'a tiré aucun profit de la situation et ne s'est jamais enrichie, ayant reversé les sous-loyers versés par Madame Z..., au cabinet Alba Rome, gestionnaire de l'immeuble ; que si elle a indiqué, à tort, dans deux courriers adressés aux Cabinet Levet et Alba Rome les 14 janvier et 12 mai 2013, être la locataire de l'appartement, pour autant cette erreur n'a pu porter préjudice aux appelants qu'elle n'a jamais trompés, ayant reconnu dès ses premières écritures qu'elle ne pouvait être co-titulaire du bail ; 1- la situation de E... Y... (

) que Monsieur Alain Y... ayant été le seul signataire du contrat de bail du 15 avril 1966, et l'unique titulaire du bail portant sur le logement sis [...] qui n'a jamais constitué le domicile conjugal des époux Y..., c'est à bon droit que le premier juge a considéré que E... Y... n'avait pu acquérir le droit exclusif conféré au conjoint survivant co-titulaire du bail portant sur le logement servant effectivement à l'habitation des époux prévu par l'article 1751 du Code civil, et qu'à ce titre, elle n'avait pas la qualité de locataire de l'appartement litigieux ; (

) que l'article 5-1 bis de la loi du 1er septembre 1948, dans sa rédaction issue de la loi ENL du 13 juillet 2006, applicable en l'espèce, le décès de Monsieur Alain Y..., le [...], étant postérieur à la date d'entrée en vigueur de la loi ENL, dispose : « Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du Code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire » ; Qu'il s'ensuit que le contrat de location a été résilié de plein droit au jour du décès de Monsieur Alain Y..., le [...], et que E... Y... n'en a pas hérité, pas plus que la succession ; qu'à ce titre, E... Y... n'a pas davantage la qualité de locataire ; (

) que E... Y... ne peut pas davantage être considérée comme occupante sans droit ni titre depuis le décès de son mari, et à ce titre redevable d'une quelconque indemnité d'occupation, dans la mesure où il est établi et non contesté qu'elle n'occupe pas effectivement et n'a jamais occupé l'appartement sis [...], objet du contrat de bail du 15 avril 1966 consenti uniquement à Monsieur Alain Y..., et que cet appartement est uniquement occupé par Madame Jeanine Z..., à laquelle il a été reconnu la qualité de sous locataire de bonne foi ainsi que le bénéfice du maintien dans les lieux, par jugement du 19 septembre 1985 du tribunal d'instance de Paris 4ème ; (

) que, si à partir du dernier trimestre 2012, le cabinet Alba Rome a retourné à E... Y... les chèques que celle-ci lui adressait en paiement des loyers, pour autant il n'est pas contesté que, jusqu'en septembre 2012, les bailleurs ont perçu de E... Y... , qui n'a donc bénéficié d'aucun enrichissement, les sous-loyers versés par Madame Z... ; que toutefois, cette attitude ne suffit pas à conférer à E... Y... une quelconque qualité d'occupante des lieux, ni à Madame Jeanine Z... une qualité d'occupante du chef de E... Y... ; (

que) par ailleurs, (

) si dans des courriers adressés le 14 janvier 2013 et encore le 12 mai 2013 au Cabinet Alba Rome, puis au Cabinet Levet, E... Y... s'est effectivement reconnue locataire en titre de l'appartement sis [...] du Temple, occupé par Madame Jeanine Z..., et si elle a même revendiqué cette qualité, pour prétendre ensuite qu'elle n'était titulaire d'aucun bail, et si E... Y... ne prouve pas, comme elle l'affirme, avoir informé les bailleurs du décès de son mari [...], pour autant, les appelants ne soulèvent aucune fin de non-recevoir et ne tirent donc aucune conséquence juridique de cette contradiction, qui ne répond pas aux conditions de l'estoppel, s'agissant de courriers échangés en dehors de toute procédure antérieurement à l'introduction de l'instance, dont il n'est pas démontré qu'ils aient été préjudiciables à Monsieur et Madame X... ; (

.) que si à partir du dernier trimestre 2012, le cabinet Alba Rome a retourné à E... Y... les chèques que celle-ci lui adressait en paiement des loyers, pour autant il n'est pas contesté que, jusqu'en septembre 2012, les bailleurs ont perçu de E... Y... , à laquelle il ne peut être fait grief de s'être enrichie, les sous-loyers versés par Madame Z... ; Qu'il y a lieu, en conséquence, de débouter Monsieur et Madame X... de leurs demandes dirigées à l'encontre de E... Y... aux fins de la voir déclarer occupante sans droit ni titre, condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, et ordonner son expulsion ; que le jugement sera confirmé de ces chefs de demandes ; 2- sur la situation de Madame Jeanine Z... « (

) qu'en ce qui concerne Madame Jeanine Z..., les appelants soutiennent que celle-ci bénéficiait du droit au maintien dans les lieux uniquement dans la mesure où elle avait la qualité de sous-locataire, conformément aux dispositions du jugement du tribunal d'instance de Paris 4ème du 19 septembre 1985, et que du fait du décès de Monsieur Y..., le [...], elle a perdu ce droit depuis cette date ; (

) que Madame Jeanine Z... réplique que l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 dispose que les occupants de bonne foi bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux loués, qu'il s'agit d'un droit personnel et indépendant des droits que peut avoir le locataire principal ; (

) que l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 dispose : « Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article 1er bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux. Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations. L'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de louage et qui entraîne l'application des dispositions précédentes doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux... » ; (

) que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que Madame Jeanine Z..., en sa qualité de belle-soeur du locataire décédé, ne pouvait pas bénéficier des dispositions de l'article 5-1 de la loi du 1er septembre 1948, qui réservent le bénéfice du maintien dans les lieux à des catégories de personnes limitativement énumérées : le conjoint, le partenaire lié par un PACS, les ascendants ou les descendants, dont elle ne fait pas partie ; (

) que le droit au maintien dans les lieux accordé par la loi du 1er septembre 1948 est un droit personnel résultant de la loi elle-même et indépendant des droits du locataire principal ; (

) que la bonne foi de Madame Jeanine Z... n'est pas remise en cause par les bailleurs ; (

) que, si du fait de la résiliation de plein droit du contrat de location au jour du décès du locataire principal, le [...] , Madame Jeanine Z..., occupante des lieux, a perdu sa qualité de sous-locataire, pour autant, même si aucun congé n'a été délivré à Monsieur Alain Y... sur le fondement de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, elle a depuis la même date conservé le droit au maintien dans les lieux qu'elle a acquis régulièrement en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, en suite d'une sous-location régulière, et qui lui a même été judiciairement reconnu par le jugement du 19 septembre 1985 du tribunal d'instance de Paris 4ème ; Qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a constaté que Madame Jeanine Z... bénéficiait d'un droit au maintien dans les lieux, en sa qualité de sous-locataire de bonne foi, et statuant à nouveau de ce chef, il convient de constater que Madame Jeanine Z..., occupante des lieux, a conservé le droit au maintien dans les lieux qu'elle a acquis régulièrement en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, en suite d'une sous-location régulière, et qui lui a même été judiciairement reconnu par le jugement du 19 septembre 1985 du tribunal d'instance de Paris 4ème ; » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DU PREMIER JUGE QUE « Monsieur Y..., qui avait seul signé le contrat de bail du 15 avril 1966, était l'unique titulaire du bail, le logement concerné n'ayant jamais constitué le domicile conjugal des époux Y... Au décès de monsieur Y..., son épouse ne résidant pas dans les lieux n'a pu acquérir le droit exclusif conféré au conjoint survivant cotitulaire du bail sur le logement servant effectivement à l'habitation des époux prévu par l'article 1751 du Code civil. Par ailleurs, aux termes de l'article 5-1 bis de la loi du 1er septembre 1948 résultant de loi ENL du 13 juillet 2006, « Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du Code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ». Ces nouvelles dispositions étaient applicables en l'espèce, Monsieur Y... étant décédé le [...] , soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ENL. Il en résulte qu'au décès de son époux, Madame Y... n'a pas hérité du droit au bail. Elle n'a donc pas la qualité de locataire. Elle n'est pas non plus occupante des lieux, occupés par madame Jeanine Z... seule, et ne revendique pas le bénéfice d'un droit au maintien dans les lieux à son profit. En ce qui concerne la sous-location, Madame Jeanine Z..., en sa qualité de belle-soeur du locataire décédé, ne peut certes pas bénéficier des dispositions de l'article 5-1 bis de la loi du 1er septembre 1948, qui réservent le bénéfice du maintien dans les lieux à des catégories de personnes limitativement énumérées : le conjoint, le partenaire lié par un PACS, les ascendants ou les descendants, dont elle ne fait pas partie. Cependant, aux termes de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, les sous locataires de bonne foi bénéficient du maintien dans les lieux. Il s'agit d'un droit personnel résultant de la loi du 1er septembre 1948 et indépendant des droits du locataire principal. La bonne foi de la sous locataire n'est pas remise en cause par les bailleurs. En conséquence, dès lors que la sous-location a été consentie régulièrement, ce qui n'est pas contesté, Madame Jeanine Z... a droit au maintien dans les lieux nonobstant le décès du locataire principal. Les demandeurs, qui n'ont d'ailleurs délivré aucun congé à Madame Jeanine Z... pour contester son droit au maintien dans les lieux, ne sont pas recevables à soulever une quelconque prescription dès lors que la reconnaissance de son droit au maintien dans les lieux avait été confirmé(e) par le jugement de ce tribunal du 19 septembre 1985, et ne nécessitait donc aucune action en justice de sa part. Ainsi, la reconnaissance du droit au maintien dans les lieux de Madame Z... ne se heurte à aucune prescription. (

) Les demandeurs seront donc déboutés de l'ensemble de leurs demandes.

» ;

ALORS QUE 1°) le contrat de bail est résilié de plein droit au jour du décès du locataire de sorte que l'épouse de celui-ci se trouve privée de tout droit sur le bail portant sur un appartement n'ayant jamais constitué leur domicile conjugal ; que l'épouse devient elle-même occupante sans droit ni titre de l'appartement qu'elle sous-loue, sans droit, en totalité à un tiers, dont elle perçoit des sous-loyers qu'elle reverse au bailleur ; qu'il ressortait des propres constatations des juges du fond qu'à la suite du décès de son époux, seul locataire, Madame veuve Y... laquelle n'avait pas hérité du droit au bail résilié de plein droit au jour dudit décès, s'est comportée comme si elle était locataire en percevant des sous-loyers de Madame Z... à laquelle elle sous-louait l'appartement dans sa totalité, et en acquittant des « loyers » entre les mains des mandataires du bailleur (arrêt attaqué p. 7, §4) ; qu'en déboutant cependant les époux X... de leurs demandes tendant à voir déclarer Madame veuve Y... occupante sans droit ni titre du fait de Madame Z..., et à condamner Madame Y... au paiement d'une indemnité d'occupation, au motif inopérant qu'elle ne se serait pas enrichie, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des dispositions des articles 4, 5 et suivants de la loi du 1er septembre 1948 ;

ALORS QUE 2°) aux termes de l'article 5- I a de la loi du 1er septembre 1948, en cas de décès du locataire, le contrat de bail est résilié de plein droit et le droit au maintien dans les lieux n'appartient, en l'absence même de délivrance d'un congé, qu'aux personnes limitativement énumérées par l'alinéa 1er de ce même article, à savoir le conjoint du locataire ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées visées au 2o de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs ; qu'en retenant que Madame Z..., dont il est constant qu'elle n'a aucune de ces qualités, pouvait bénéficier du maintien dans les lieux en tant qu'occupante de bonne foi malgré l'absence de congé donné au locataire, la Cour d'appel a violé ensemble les articles 4 et 5 de la loi du 1er septembre 1948 ;

ALORS QUE 3°) en toute hypothèse, le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire est conditionné par la détention d'un titre d'origine à l'occupation régulier et par la délivrance d'un congé au locataire mettant fin au bail principal ; que le droit au maintien de l'article 4 suppose l'expiration du contrat, c'est-à-dire l'arrivée à son terme, selon la procédure prévue au 3ème alinéa de cet article ; qu'en considérant dès lors que si du fait de la résiliation de plein droit du bail au jour du décès du locataire, Monsieur Y..., Madame Z... avait perdu sa qualité de sous-locataire, elle avait cependant conservé le droit au maintien dans les lieux qu'elle avait régulièrement acquis en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, « même si aucun congé n'a été délivré à Monsieur Alain Y... sur le fondement de (ce même article) », la Cour d'appel a violé les dispositions de ce texte, ensemble celles des articles 5 et suivants de la loi du 1er septembre 1948 ;

ALORS QUE 4°) le contrat de bail est résilié de plein droit au jour du décès du locataire ; qu'il ressortait des propres constatations de la Cour d'appel que Madame Z... avait perdu sa qualité de sous-locataire du fait de la résiliation de plein droit du bail au jour du décès du locataire, Monsieur Y..., (arrêt attaqué p. 8, § pénultième) ; qu'aux termes de son

jugement du 19 septembre 1985, c'est en sa seule « qualité de sous-locataire », ainsi perdue lors du décès du locataire, et « à ce titre », que le Tribunal d'instance de Paris 4ème avait reconnu à Madame Z... le bénéfice du droit au maintien dans les lieux ; qu'en considérant dès lors qu'au jour du décès du locataire, Madame Z... avait conservé le droit au maintien dans les lieux, en se fondant sur le fait relevé tant dans les motifs que le dispositif dudit jugement, selon lequel ce droit lui aurait été « judiciairement reconnu par le jugement du 19 septembre 1985 du tribunal d'instance de Paris 4ème » (p. 9, § 1 et 5), la Cour d'appel a derechef violé les dispositions des articles 4, 5 et suivants de la loi du 1er septembre 1948 ensemble le principe de l'autorité de la chose jugée. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 1 décembre 2016