

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 20 décembre 2018**

**N° de pourvoi: 18-10.124**

ECLI:FR:CCASS:2018:C301146

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

Me Balat, 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 (Versailles, 13 décembre 2016), que, le 28 janvier 1970, la société d'habitations à loyer modéré Logement et gestion immobilière pour la région parisienne (la société Logirep) a donné à bail un appartement de six pièces à Abdelkader X... ; qu'au décès de celui-ci, le bail a été poursuivi par sa veuve, qui est décédée le [...] ; que la société Logirep a assigné M. A. X..., son fils, demeuré dans les lieux, afin de faire juger qu'il ne pouvait bénéficier du transfert du bail à son nom en raison de l'inadaptation du logement à la taille du ménage ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, que l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction en vigueur à la date du 15 août 2011, prévoit qu'en cas de sous-occupation du logement, le bailleur social propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins ;

qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que M. X... ne pouvait bénéficier des dispositions de ce texte au motif que celles-ci « s'appliquent aux rapports entre organismes d'HLM et locataire, qualité que n'avait pas M. X... au décès de sa mère », dans la mesure où « la taille de ce logement, composé de six pièces, n'est pas adaptée à la situation de l'intéressé, qui vit seul » ; qu'en statuant ainsi, cependant que l'obligation mise à la charge des organismes sociaux de proposer un relogement dans un appartement plus adapté est notamment destinée au cas des personnes qui ont vocation à voir transférer à leur profit le bail de leurs parents décédés mais qui, au seul motif d'une sous-occupation, ne peuvent demeurer dans le logement actuel, ce qui était la situation de M. X..., la cour d'appel a violé par refus d'application le texte précité” ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que le logement n'était pas adapté à la situation de M. X... qui vivait seul dans les lieux, la cour d'appel en a exactement déduit que celui-ci ne pouvait prétendre au transfert du bail à son profit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, à bon droit, que l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux rapports entre l'organisme d'HLM et le locataire, la cour d'appel en a exactement déduit que la société Logirep n'était pas tenue de proposer un relogement à M. X... qui n'avait pas la qualité de locataire ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ;

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

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. X...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la résiliation de plein droit du bail portant sur l'appartement sis [...], par l'effet du décès de Mme B..., veuve X..., le [...];

AUX MOTIFS QU' en application des articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989, en cas de décès du locataire portant sur un local d'habitation appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré, son descendant bénéficie d'un droit au transfert du bail s'il vivait dans le local depuis plus d'un an à la date du décès et à condition que le bénéficiaire remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage ; que ces deux conditions ne sont pas requises envers les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ; qu'en l'espèce, il est constant que M. A. X..., fils de la titulaire du bail décédé le [...], vivait dans l'appartement litigieux depuis plus d'un an à cette date ; qu'il n'est pas contesté que la taille de ce logement, composé de six pièces, n'est pas adaptée à la situation de l'intéressé, qui vit seul ; que le fait que M. X... soit aujourd'hui âgé de soixante-cinq ans ne l'exonère pas des conditions énoncées par l'article 40 pour bénéficier du droit au transfert du bail dès lors que c'est à la date du décès qu'il convient de se placer pour apprécier si ces conditions sont requises ; qu'au jour du décès, M. X... était âgé de soixante ans ; que l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable au présent litige, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, qui ne faisait aucun renvoi à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, n'a nullement prévu l'obligation pour l'organisme bailleur de proposer au bénéficiaire du transfert, lorsque le logement est inadapté à la taille du ménage, un nouveau logement correspondant à ses besoins ; que l'article 40, dans sa version modifiée par la loi ALUR, prévoit seulement la possibilité, et non pas l'obligation, pour l'organisme bailleur de proposer un relogement dans un logement plus petit ; que contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, les dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de la construction, qui prévoyaient qu'en cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, ne se combinent pas avec les dispositions de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 ; que ces dispositions s'appliquent aux rapports entre organismes d'HLM et locataire, qualité que n'avait pas M. X... au décès de sa mère ; que M. X... ne peut donc prétendre au transfert du droit au bail dont bénéficiait sa mère ; que le bail s'est trouvé résilié de plein droit au décès de Mme B..., veuve X... ; qu'en conclusion de ce qui précède, le jugement en ce qu'il a dit que le droit au bail était transféré à M. A. X... et prononcé la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges sera infirmé ; qu'il sera au contraire confirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion de M. A. X... et l'a condamné au paiement d'une indemnité d'occupation ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le paiement des loyers constitue l'obligation essentielle mise à la charge du locataire ; qu'en considérant que M. X... ne pouvait prétendre au transfert du droit au bail dont bénéficiait sa mère, de sorte que le bail s'était trouvé résilié de plein droit au décès de celle-ci, survenu le [...] (arrêt attaqué, p. 7, alinéas 1 et 5), tout en ne remettant pas en cause le jugement entrepris qui arrêta la dette locative de M. X... à la somme de 5.911,95 € au mois de juin 2014 (jugement, p. 5 in fine) et tout en constatant que « les parties conviennent que M. X... a réglé la totalité de la dette » et « qu'il n'y a donc pas lieu de statuer sur le montant de la dette locative » (arrêt attaqué, p. 8, alinéa 3), ce dont il résultait nécessairement que M. X... s'était trouvé tenu envers la société

LOGIREP au paiement de loyers jusqu'au mois de juin 2014, ce qui établissait que le contrat de bail ne s'était pas trouvé résilié de plein droit à la date du 15 août 2011, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989, outre les articles 1134, devenu 1103, et 1709 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction en vigueur à la date du 15 août 2011, prévoit qu'en cas de sous-occupation du logement, le bailleur social propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que M. X... ne pouvait bénéficier des dispositions de ce texte au motif que celles-ci « s'appliquent aux rapports entre organismes d'HLM et locataire, qualité que n'avait pas M. X... au décès de sa mère », dans la mesure où « la taille de ce logement, composé de six pièces, n'est pas adaptée à la situation de l'intéressé, qui vit seul » (arrêt attaqué, p. 7, alinéas 2 et 5) ; qu'en statuant ainsi, cependant que l'obligation mise à la charge des organismes sociaux de proposer un relogement dans un appartement plus adapté est notamment destinée au cas des personnes qui ont vocation à voir transférer à leur profit le bail de leurs parents décédés mais qui, au seul motif d'une sous-occupation, ne peuvent demeurer dans le logement actuel, ce qui était la situation de M. X..., la cour d'appel a violé par refus d'application le texte précité.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. A. X... de sa demande tendant à ce que la société LOGIREP soit condamnée à lui restituer la somme de 6.117,82 € ;

AUX MOTIFS QUE les griefs opposés par M. X... à la société LOGIREP qui ont trait à son dossier d'APL sont dénués de pertinence dès lors que le bail s'est trouvé résilié de plein droit au décès de sa mère et qu'en conséquence M. X... ne pouvait prétendre bénéficier de l'APL pour ce logement ; que M. X... était en conséquence redevable de la totalité du loyer et des charges de sorte que sa demande de restitution de la somme de 6.117,82 € n'est pas fondée ;

ALORS QUE la cassation qui interviendra sur le premier moyen de cassation, qui critique le chef de dispositif de l'arrêt attaqué constatant que le bail litigieux s'était trouvé résilié de plein droit au décès de la mère de M. X..., entraînera, par voie de conséquence, la cassation de cette même décision qui déduit de la résiliation du bail de plein droit au décès de la mère de M. X... le fait que ce dernier ne pouvait prétendre bénéficier de l'APL pour ce logement et qu'il se trouvait dès lors redevable de la totalité du loyer et des charges, et ce par application de l'article 624 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 13 décembre 2016

