

## TEXTE INTÉGRAL

Cassation

numéros de diffusion : 616

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C300616

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 9 septembre 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 616 F-D

Pourvoi n° M 20-14.189

Aide juridictionnelle totale en demande

au profit de Mme [G].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation

en date du 5 décembre 2019.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9  
SEPTEMBRE 2021

Mme [Y] [G], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° M 20-14.189 contre l'arrêt rendu le 30 avril 2019 par la cour d'appel de Dijon (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à Mme [S] [J], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de Me Laurent Goldman, avocat de Mme [G], de la SCP Didier et Pinet, avocat de Mme [J], après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Dijon, 30 avril 2019), par acte du 25 août 2003, Mme [G] a vendu une maison à Mme [J], en s'en réservant le droit d'usage et d'habitation viager.
2. Le 7 juillet 2011, Mme [J] a loué le bien à Mme [G].
3. Par acte du 6 octobre 2016, Mme [G] a assigné Mme [J] en annulation du bail, en remboursement des loyers versés et en indemnisation de son préjudice moral. Mme [J] a reconventionnellement demandé paiement d'un arriéré locatif.

## Examen du moyen

### Sur le moyen pris en sa première branche

#### Énoncé du moyen

3. Mme [G] fait grief à l'arrêt de dire que Mme [G] a renoncé au droit d'usage et d'habitation qu'elle s'était réservé sur l'immeuble, de rejeter sa demande d'annulation du bail d'habitation du 10 août 2011, de la condamner à payer un arriéré locatif et de rejeter sa demande en remboursement de loyers et en paiement de dommages-intérêts, alors « que si la loi des parties fixe les modalités selon lesquelles la renonciation à un droit qu'elle prévoit peut intervenir, cette renonciation ne peut résulter que du respect du formalisme ainsi prévu ; qu'après avoir constaté que Mme [G] n'avait pas renoncé dans les formes prévues par l'acte de vente à son droit d'usage et d'habitation sur le bien situé [Adresse 1], ce dont il résultait qu'aucune renonciation n'avait pu intervenir, la cour d'appel, qui a néanmoins retenu, pour écarter la demande de nullité du bail portant sur ce bien, qu'elle avait renoncé de manière tacite à ce droit, a méconnu la loi des parties, et ainsi violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 :

5. Selon ce texte, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

6. Pour dire que Mme [G] a renoncé au droit d'usage et d'habitation qu'elle s'était réservé sur l'immeuble, l'arrêt retient qu'il était expressément prévu que les vendeurs auraient la faculté de renoncer, si bon leur semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation réservé à leur profit et d'abandonner la jouissance du bien à l'acquéreur en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyé six mois à l'avance, que la renonciation à un droit, qui ne se présume pas et ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté d'y renoncer, n'est assujettie à aucune exigence particulière de preuve et peut résulter ou non d'un écrit, qu'elle peut être tacite pourvu qu'elle soit certaine et incontestable et que la signature par Mme [G] d'un contrat de bail d'habitation, le 10 août 2011, le paiement du loyer mensuel par celle-ci pendant quatre années et les termes du courrier par lequel elle indiquait qu'elle n'avait pas refusé de payer ses loyers et sollicitait un délai pour apurer l'arriéré caractérisaient des actes manifestant sans équivoque sa volonté de renoncer à son droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble.

7. En statuant ainsi, après avoir constaté que la renonciation par Mme [G] à son droit d'usage et d'habitation n'était pas intervenue dans les formes prévues par l'acte de vente, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Besançon ;

Condamne Mme [J] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [J] et la condamne à payer à M. [V] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Laurent Goldman, avocat aux Conseils, pour

Mme [G].

Mme [G] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit qu'elle avait renoncé au droit d'usage et d'habitation qu'elle s'était réservée sur l'immeuble vendu à Mme [J], de l'avoir déboutée de sa demande d'annulation du bail d'habitation consenti le 10 août 2011 par Mme [J] sur l'immeuble situé [Adresse 1], de l'avoir condamnée à payer à Mme [J] la somme de 7.217,04 euros au titre des loyers impayés arrêtés au 30 janvier 2018 et de l'avoir déboutée de ses demandes de remboursement des loyers qu'elle a payés et de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE :

Attendu qu'il résulte de l'acte authentique de vente reçu le 25 août 2003 que les vendeurs se sont réservés expressément, à leur profit, au profit du survivant d'entre eux et pendant leur vie, le droit d'usage et d'habitation du bien vendu ;

Qu'il était expressément prévu qu'ils auraient la faculté de renoncer, si bon leur semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation présentement réservé à leur profit et d'abandonner la jouissance du bien à l'acquéreur en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyé 6 mois à l'avance ;

Que si la renonciation par Mme [G] à son droit d'usage et d'habitation sur le bien immobilier vendu à l'intimée n'est pas intervenue dans les formes prévues par l'acte de vente, la renonciation à un droit, qui ne se présume pas et ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté d'y renoncer,

n'est assujettie à aucune exigence particulière de preuve et peut résulter ou non d'un écrit ; qu'elle peut être tacite pourvu qu'elle soit certaine et incontestable ;

Et attendu que la signature par Mme [G] d'un contrat de bail d'habitation, le 10 août 2011, le paiement du loyer mensuel par celle-ci pendant près de quatre années mais également les termes du courrier qu'elle a adressé à Me [T], après la notification qui lui avait été faite du commandement de payer visant la clause résolutoire le 19 février 2015, au terme duquel l'intimée indiquait qu'en aucun cas elle n'avait refusé de payer ses loyers et que sa dette résultait du fait que la propriétaire ne l'avait pas avertie des baisses successives de l'allocation logement directement perçue de la Caisse d'allocation familiales, et sollicitait un délai pour apurer l'arriéré, caractérisent des actes manifestant sans équivoque sa volonté de renoncer à son droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble ;

Qu'enfin, l'erreur commise sur l'existence du droit d'usage et d'habitation qui lui était réservé par l'acte de vente ne peut valablement être invoquée par l'intimée, au regard de la durée pendant laquelle elle a exécuté les obligations résultant du contrat de bail dont elle sollicite l'annulation ;

Que faute par Mme [G] de démontrer que son consentement a été vicié lors de la signature du bail litigieux, elle sera déboutée de sa demande d'annulation de ce contrat, infirmant le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Attendu que l'appelante sollicite la condamnation de la locataire au paiement de l'arriéré de loyers dû depuis le mois de février 2016 et jusqu'au mois de janvier 2018 inclus ;

Que l'intimée ne contestant pas ne pas avoir réglé le loyer depuis le mois de février 2016, elle sera condamnée au paiement de la somme de 7 217,04 € réclamée, par la bailleuse ;

Qu'elle sera en revanche déboutée de sa demande de remboursement des loyers qu'elle a payés en exécution du bail à Madame [J] ainsi que de sa demande de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral, en l'absence de faute caractérisée imputable à la bailleuse ;

1°) ALORS QUE si la loi des parties fixe les modalités selon lesquelles la renonciation à un droit qu'elle prévoit peut intervenir, cette renonciation ne peut résulter que du respect du formalisme ainsi prévu ;

qu'après avoir constaté que Mme [G] n'avait pas renoncé dans les formes prévues par l'acte de vente à son droit d'usage et d'habitation sur le bien situé [Adresse 1], ce dont il résultait qu'aucune renonciation n'avait pu intervenir, la cour d'appel, qui a néanmoins retenu, pour écarter la demande de nullité du bail portant sur ce bien, qu'elle avait renoncé de manière tacite à ce droit, a méconnu la loi des parties, et ainsi violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) **ALORS QUE** l'erreur s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; qu'en se fondant, pour écarter l'erreur dont se prévalait Mme [G] lors de la prise à bail par elle du bien sur lequel elle bénéficiait d'un droit d'usage et d'habitation, et ainsi écarter la nullité du bail, sur la circonstance inopérante qu'elle avait exécuté pendant plusieurs années les obligations résultant du contrat de bail, ce qui était sans incidence sur l'appréciation de l'existence d'une erreur au moment, antérieur, de sa conclusion, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

**Composition de la juridiction** : M. Chauvin (président), Me Laurent Goldman, SCP Didier et Pinet  
**Décision attaquée** : Cour d'appel Dijon 2019-04-30 (Cassation)