



Références

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 25 mars 2015

N° de pourvoi: 14-11043

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

Texte intégral

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 sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 octobre 2013), que M. et Mme X..., titulaires d'un bail consenti par la société d'HLM La Lutèce et portant sur un logement composé de quatre pièces, sont décédés ; que la société d'HLM France habitation, venant aux droits de la société d'HLM La Lutèce, a refusé de transférer le bail à M. Abdelkader X..., leur fils et l'a assigné en constatation de la résiliation du bail et en expulsion ; que les deux autres enfants de M. et Mme X..., Souméa et Mohamed X..., ainsi que Mme Y..., la mère de Mme X..., sont intervenus à l'instance et que les trois frères et soeur ont sollicité le transfert du bail à leurs trois noms ;

Attendu que la société d'HLM France habitation fait grief à l'arrêt de faire droit à la demande de transfert de bail présentée par MM. et Mme Abdelklaber, Souméa et Mohamed X..., alors, selon le moyen, qu'en cas de décès du locataire d'un logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré, le bail n'est transféré à ses descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès qu'à condition que le logement soit adapté à la taille du ménage ; que ne constituent pas un ménage les enfants du locataire qui occupent ensemble un tel logement ; qu'en faisant néanmoins droit à la demande de transfert du bail, formulée conjointement par les trois enfants du locataire décédé d'un logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré, au prétexte que le ménage devant s'entendre dans son acception de cellule économique et familiale et qu'aucun texte ne s'opposait au transfert d'un tel bail à des frères et soeurs vivant ensemble, la cour d'appel a violé les articles 14 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'ayant énoncé qu'en application de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction résultant de la loi du 25 mars 2009, l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au transfert du bail en cas de décès du locataire est applicable aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution du logement concerné et que le logement soit adapté à la taille du ménage et exactement retenu qu'aucun texte ne faisait obstacle à ce que le bail puisse faire l'objet d'un transfert commun aux trois frères et soeur qui vivaient ensemble dans les lieux depuis de nombreuses années et que le ménage devait être entendu dans son acception de cellule économique et familiale, la cour d'appel, qui a relevé que le logement de quatre pièces était adapté à la taille d'un ménage d'au moins trois personnes et que les ressources des demandeurs ne dépassaient pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement HLM, en a exactement déduit que la demande de transfert de bail formée conjointement par MM. et Mme Abdelkader, Souméa et Mohamed X... devait être accueillie ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième, troisième et quatrième branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société France habitation aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société France habitation à payer à Mmes Y... et Souméa X... et à MM. Abdelkader et Mohamed X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la société France habitation ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société France habitation.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement rendu par le tribunal d'instance de Paris XXème le 6 mars 2012 en ce qu'il avait débouté la société d'HLM FRANCE HABITATION de ses demandes et d'avoir fait droit à la demande de transfert de bail présentée par Monsieur Abdelkader X..., Mademoiselle Souméa X... et Monsieur Mohamed X..., lequel se poursuit à leur profit depuis le 28 janvier 2011, jour du décès de Monsieur Chirck X... et d'AVOIR condamné la société FRANCE HABITATION à verser à Monsieur Abdelkader X..., Mademoiselle Souméa X... et Monsieur Mohamed X..., ensemble, la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Considérant qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, dont les dispositions régissent le bail en cause, en cas de décès du locataire, le contrat de location est transféré, notamment, aux descendants, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès et aux ascendants, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ; Qu'il n'est pas contesté que, lors du décès de M. X... le 28 février 2011, Abdelkader X..., Souméa X..., Mohamed X..., ses enfants, ainsi que Kheira Y..., vivaient avec lui dans le logement en cause et remplissaient ainsi la condition de vie commune avec le locataire décédé ; Qu'en outre, en application de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction résultant de la loi du mars 2009, l'article 14 précité est applicable aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution du logement concerné et que le logement soit adapté à la taille du ménage, ces deux conditions n'étant pas toutefois requises envers les ascendants qui vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an ; Considérant que la demande de transfert du bail est sollicitée de façon commune au profit de Abdelkader X..., Souméa X..., Mohamed X... ; Que la disposition de l'article prévoyant qu'en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence, ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, s'agissant d'une seule demande commune ; Que la société France Habitation n'excipe d'aucun texte législatif ou réglementaire faisant obstacle à ce que le bail puisse faire l'objet d'un transfert commun à ces trois personnes, alors surtout que les trois demandeurs, qui sont frères et sœurs, vivent ensemble dans les lieux depuis de nombreuses années ; Qu'il n'est pas contestable, alors qu'aux termes de l'article 3 du bail, l'attribution d'un logement de quatre pièces est subordonné à son occupation par au moins trois personnes, que le logement, composé de quatre pièces principales, est adapté à la taille du ménage, dans son acceptation de cellule économique et familiale, que la référence faite à cette notion dans l'article 40 ne permet aucunement d'exclure ; Qu'il n'est pas non plus contesté que les demandeurs ne dépassent pas le plafond de ressources fixé pour l'attribution d'un logement HLM, alors qu'il est justifié qu'en 2011 le revenu imposable de Souméa X... a été de 1 016 euros, que celui d'Abdelkader X... a été de 20 706 euros et que Mohamed X... n'a eu aucun revenu ; Qu'en conséquence, les conditions de transfert du bail étant réunies au profit de Abdelkader X..., Souméa X... et Mohamed X..., le jugement sera confirmé et la société France Habitation sera déboutée de ses demandes ; Qu'eu égard au sens du présent arrêt, la société France Habitation, qui est déboutée des fins de son recours, supportera les dépens d'appel, sera déboutée de sa demande formée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile dont les conditions ne sont pas réunies à son profit et sera condamnée, sur le fondement de ce texte, à verser aux intimés la somme de 2000 euros pour compenser leurs frais de procédure non compris dans les dépens » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « selon les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré : au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. En cas de demandes multiples, le Juge se prononce en fonction des intérêts en présence. En l'espèce, il ressort des pièces produites et il n'est pas contesté par la bailleresse que les défendeurs qui occupent tous les quatre le logement vivaient depuis plus d'un an au domicile au moment du décès de Monsieur Chirck X... le 28 Janvier 2011, L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 à art. 61 (V), dispose que l'article 14 est applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. du code de la construction et de l'habitation à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers les ascendants. L'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, issu de la LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 (V), dispose que sont que sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1. L. 441-4 et L. 445-4 : le ou les titulaires du bail, les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail, le concubin notoire du titulaire du bail, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail, et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts. En application de ces dispositions, il est constant que le ménage est une notion de fait et que rien n'interdit que le contrat de location soit transféré à plusieurs bénéficiaires. Il y a donc lieu d'examiner la demande de transfert de bail au profit des trois descendants de Monsieur Chirck X..., qui seraient dès lors titulaires du bail et donc considérés comme vivant au foyer au sens des dispositions de l'article L. 442-12 du CCH. Le bail prévoit en son article 3 relatif aux conditions d'occupation que « l'attribution des logements HLM est

subordonnée aux conditions d'occupation suivantes : logement de quatre pièces : trois personnes » et que « seuls peuvent être compris au nombre des personnes occupant le local : - le chef de famille et son conjoint - leurs ascendants et descendants, - leurs frères et soeurs célibataires, vivant avec eux de façon permanente, - plus généralement, les personnes à leur charge ». Il résulte des pièces versées aux débats que les lieux sont occupés par : - Monsieur Abdelkader X..., titulaire d'un CDI, qui a déclaré en 2011 de revenus de 20 €, - Madame Kheira Y... veuve Z..., âgée de 78 ans, qui n'a déclaré aucun revenu pour l'année 2011, - Mademoiselle Souméa X..., étudiante en manipulation de radio, qui a déclaré en 2011 des revenus de 974 €, - Monsieur Mohamed X..., inactif, qui n'a déclaré aucun revenu pour l'année 2011. Les conditions de ressources sont donc également remplies et le logement de quatre pièces est adapté à la taille du ménage constitué par les occupants. Par conséquent et sans qu'il soit dès lors besoin d'examiner les demandes subsidiaires, il y a lieu de faire droit à la demande de transfert de bail présentée par Monsieur Abdelkader X..., Mademoiselle Souméa X..., et Monsieur Mohamed X... conjointement, le bail s'étant dès lors poursuivi, à leur profit depuis le 28 janvier 2011, jour du décès de Monsieur Chirck - X.... La SA d'HLM FRANCE HABITATION sera donc déboutée de sa demande d'expulsion et des demandes accessoires » ;

1. ALORS QU' en cas de décès du locataire d'un logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré, le bail n'est transféré à ses descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès qu'à condition que le logement soit adapté à la taille du ménage ; que ne constituent pas un ménage les enfants du locataire qui occupent ensemble un tel logement ; qu'en faisant néanmoins droit à la demande de transfert du bail, formulée conjointement par les trois enfants du locataire décédé d'un logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré, au prétexte que le ménage devant s'entendre dans son acception de cellule économique et familiale et qu'aucun texte ne s'opposait au transfert d'un tel bail à des frères et soeurs vivant ensemble, la Cour d'appel a violé les articles 14 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

2. ALORS QU' en cas de demandes multiples de transfert d'un bail à la suite du décès du locataire, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence ; qu'en refusant de faire application de cette règle, au prétexte que la demande de transfert de bail était sollicitée de façon commune au profit des trois enfants du locataire décédé, la Cour d'appel a violé l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

3. ALORS QUE les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les conditions d'attribution des logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré sont d'ordre public et ne peuvent être tenues en échec par les stipulations d'un bail ; qu'à supposer que, par motifs adoptés du premier Juge, l'arrêt se soit fondé sur les stipulations de l'article 3 du bail litigieux aux termes duquel « l'attribution des logements HLM est subordonnée aux conditions d'occupation suivantes : logement de quatre pièces : trois personnes » et que « seuls peuvent être compris au nombre des personnes occupant le local : - le chef de famille et son conjoint - leurs ascendants et descendants, - leurs frères et soeurs célibataires, vivant avec eux de façon permanente, - plus généralement, les personnes à leur charge », pour affirmer que les consorts X... étaient fondés à obtenir le transfert de ce bail à leur profit, la Cour d'appel aurait violé l'article 6 du Code civil, ensemble l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

4. ALORS QUE les conditions d'attribution d'un logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré sont distinctes de celles de son transfert ; qu'à supposer que, par motifs adoptés du premier Juge, l'arrêt se soit fondé sur les stipulations de l'article 3 du bail litigieux subordonnant l'attribution d'une habitation à loyer modéré à certaines conditions d'occupation pour faire droit à la demande de transfert du bail, la Cour d'appel aurait violé les articles 14 et 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300358

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 22 octobre 2013

