

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 décembre 2019

N° de pourvoi: 18-13476

ECLI:FR:CCASS:2019:C301050

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin, président

SCP Gadiou et Chevallier, 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 :

Vu l'article 40, I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 7 mars 2017), que la société Immobilière 3F, qui avait loué un appartement à W... U..., décédée le [...], a assigné M. G..., son fils, en expulsion comme étant occupant sans droit ni titre ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la notion de personne handicapée, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, coexiste avec celle de travailleur handicapé, telle que définie à l'article L. 5213-1 du code du travail, mais ne se confond pas avec elle, que seules les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles bénéficient de l'exception prévue à l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 et que le fait que la qualité de travailleur handicapé ait été reconnue à M. G... ne le dispensait donc pas de remplir la condition de taille du ménage requise pour lui permettre de bénéficier du transfert du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le travailleur handicapé au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail bénéficie de l'exception prévue à l'article 40, I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 en faveur des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles autrement composée ;

Condamne la société Immobilière 3F aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP Gadiou et Chevallier ;

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 douze décembre deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. G...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté la résiliation de plein droit du bail portant sur l'appartement sis [...], suite au décès de Madame W... U... le [...] et ordonné à défaut de départ volontaire l'expulsion immédiate de Monsieur F... G... et de Madame N... G..., ainsi que celle de tous occupants de leur chef ;

AUX MOTIFS QU'en application combinée 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 du transfert 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 le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et

des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans ; que selon l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ; qu'en l'espèce, il est constant que M. G..., fils de la titulaire du bail décédée le [...], vivait dans l'appartement litigieux depuis plus d'un an à cette date ; qu'il produit la notification d'une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées du Val d'Oise (CDAPH) en date du 28 novembre 2012 rédigée ainsi : "la qualité de travailleur handicapé vous est reconnue car votre handicap réduit votre capacité de travail. Elle ne procure aucune prestation financière et n'est assujettie à aucun pourcentage d'invalidité. Date de début : 02/06/2012. Date de fin : 31/05/2017" ; que selon l'article L. 5213-1 du code du travail est considérée comme travailleur handicapé toute personne dont les possibilités d'obtenir ou de conserver un emploi sont effectivement réduites par suite de l'altération d'une ou plusieurs fonctions physique, sensorielle, mentale ou psychique ; et que l'article L. 5213-2 précise que la qualité de travailleur handicapé est reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées ; qu'il résulte de la combinaison de ces textes que la notion de personne handicapée au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et de la famille coexiste avec celle de travailleur handicapé telle que définie à l'article L. 5213-1 du code du travail mais ne se confond pas avec elle ; que seules les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et de la famille bénéficient de l'exception prévue à l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en conséquence, le fait que la qualité de travailleur handicapé ait été reconnue à M. G... ne le dispense pas de remplir les deux conditions de ressources et de taille du ménage requises pour lui permettre de bénéficier du transfert du bail ; que la société Immobilière 3 F a motivé le refus de transfert du bail en raison de l'inadéquation du logement à la famille ; que le logement litigieux est composé de quatre pièces principales ; or qu'à la date du décès de Mme U..., le couple G... n'avait pas d'enfant ; qu'il s'ensuit que le logement qui comporte un nombre de pièces principales supérieur à deux par rapport au nombre de personnes composant la famille, n'est pas adapté à la taille du ménage, ce qu'au demeurant M. G... n'a pas contesté ; qu'il 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 U... ; qu'en conclusion de ce qui précède, le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges sera infirmé ; mais qu'il sera confirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion de M. et Mme G... et celle de tout occupant de leur chef, les a condamnés au paiement d'une somme de 3.026,52 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus au 31 mai 2015 inclus et au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 588,95 euros à compter du 1^{er} juin 2015 jusqu'à la libération effective des lieux, sans qu'il soit nécessaire d'actualiser la créance de la société Immobilière 3 F ;

1/ ALORS QU'en décidant que la personne considérée comme travailleur handicapée au sens de l'article L. 5213-1 du Code du travail ne bénéficiait pas de l'exception prévue à l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 pour les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et de la famille, la Cour d'appel a violé ces dispositions ;

2/ ALORS QU'en toute hypothèse, la Cour d'appel, qui a constaté que Monsieur G... s'était vu reconnaître la qualité de travailleur handicapé, attribuée à toute personne dont

les possibilités d'obtenir ou de conserver un emploi sont effectivement réduite par suite de l'altération d'une ou plusieurs fonctions physique, sensorielle, mentale ou psychique, ne pouvait affirmer que celui-ci ne pouvait bénéficier de l'exception prévue à l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 pour les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et de la famille, sans rechercher si le handicap reconnu à Monsieur G... conformément à l'article L. 5213-1 du Code du travail ne répondait pas également en fait à la définition du handicap donnée par l'article L. 114 du Code de l'action sociale et de la famille, privant ainsi sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 7 mars 2017

Titrages et résumés : BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Transfert - Bénéficiaires - Détermination

Le travailleur handicapé au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail bénéficie de l'exception prévue à l'article 40, I, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en faveur des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Transfert - Bénéficiaires - Travailleurs handicapés au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail

Textes appliqués :

- article L. 5213-1 du code du travail ; article 40, I, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; article L. 114 du code de l'action sociale et des familles