

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres de cookies, vous acceptez l'utilisation des cookies.
Pour gérer et modifier ces paramètres, cliquez ici [Fermer](#)



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mardi 14 avril 2015

N° de pourvoi: 14-10018

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Delvolvé, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat(s)

Texte intégral

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, 19 mars 2013), que la société Omnimo, propriétaire d'un logement donné à bail à M. X..., l'a assigné en résiliation du bail ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le contrat de bail prévoyait que les lieux loués étaient donnés en location à usage d'habitation principale et souverainement retenu que si la société Omnimo ne démontrait pas l'existence d'une domiciliation de tiers dans les lieux loués après 2009, il résultait de l'ensemble des éléments produits par la bailleuse que M. X... n'exerçait pas une occupation personnelle suffisante et ne rapportait pas la preuve contraire en démontrant l'affectation réelle des lieux à titre d'habitation principale, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé un manquement du preneur à ses obligations contractuelles, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delvolvé, avocat aux Conseils, pour M. X...

IL EST REPROCHE A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR prononcé la résiliation du bail, et en conséquence d'AVOIR ordonné l'expulsion de M. X... et condamné celui-ci, avec son épouse, à verser à la société OMNIMO une indemnité d'occupation mensuelle de 200 €,

AUX MOTIFS QUE la société OMNIMO faisait valoir que le logement n'était plus occupé par le locataire qu'à l'occasion de ses allers et retours en France afin de se faire soigner et qu'il était mis à disposition de tiers qui l'occupaient ; que de mars 2007 à octobre 2010, le loyer avait été réglé 28 mois sur 44, non par le locataire mais par des tiers ; que dans une attestation du 19 octobre 2009, le président du syndicat des copropriétaires de l'immeuble témoignait avoir vu défiler de nombreux occupants inconnus dans l'appartement loué ; que par ailleurs, le constat dressé le 4 mai 2009 par l'huissier de justice désigné par ordonnance sur requête établissait que de nombreuses lettres étaient adressées à d'autres personnes que le locataire à l'adresse des lieux loués ; que dans le second constat dressé le 13 janvier 2010, l'huissier indiquait avoir rencontré dans les lieux une personne qui n'était pas le locataire, qui indiquait être de passage et avoir couché la nuit dans le studio ; que cette personne ajoutait que M. X... faisait la navette entre l'Algérie et SURESNES et qu'il était reparti en Algérie depuis 15 jours environ ; que M. X... reconnaissait avoir accepté de recevoir à son adresse du courrier pour des

retraités résidant en Algérie mais indiquait avoir mis fin à cette domiciliation ; que la société OMNIMO ne démontrait pas effectivement l'existence d'une domiciliation persistante de tiers dans les lieux loués ; que de même, l'attestation du président du syndicat des copropriétaires était ancienne ; que pour justifier de sa présence dans les lieux, le locataire produisait de nombreux bulletins de situation et factures de l'hôpital Foch de SURESNES datés de la période comprise entre les mois d'août et de novembre 2009 ; qu'aucun autre document médical ou autre n'était produit établissant la présence au moins partielle du locataire dans les lieux après cette date ; que les factures de gaz et d'électricité produites dataient de 2008 et 2009 ; que le dernier avis d'imposition en France produit était celui portant sur les revenus perçus en 2009 ; que de plus, le fait que les factures fussent libellées au nom du locataire ne suffisait pas à démontrer son occupation personnelle effective des lieux ; que par ailleurs l'entraide familiale pouvait justifier le paiement d'une partie des loyers par des membres de la famille du locataire pour le compte de ce dernier, retraité et âgé de 78 ans, mais ne justifiait pas le paiement continu des loyers par un tiers de janvier à octobre 2010 ; que compte tenu de la précision des déclarations faites à l'huissier en janvier 2010 par la personne occupant dans les lieux, établissant le caractère épisodiques de la présence du locataire, il appartenait bien à ce dernier de rapporter la preuve contraire de ce qu'il avait fixé son habitation principale à SURESNES, plutôt qu'en Algérie ; que le contrat de bail prévoyait en effet que les lieux étaient donnés en location à usage d'habitation principale ; qu'or M. X... ne rapportait pas la preuve d'une occupation personnelle suffisante démontrant, contrairement à ce qui résultait de l'ensemble des éléments produits par la bailleuse, l'affectation réelle des lieux à titre d'habitation principale ; que le manquement grave et réitéré de M. X... à l'obligation contractuelle de jouissance paisible des lieux loués conforme à leur usage justifiait la résiliation du bail,

ALORS D'UNE PART QUE le bail ne peut être résilié judiciairement que si le preneur n'emploie pas la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ; qu'en l'espèce, après avoir écarté comme non prouvée l'existence d'une domiciliation persistante de tiers après 2009 dans les lieux loués et regardée comme trop ancienne la preuve de l'occupation de ces lieux par des inconnus, ce qui mettait en évidence l'absence non seulement de sous-location mais encore d'abandon des lieux loués au profit de tiers, ce qui constituait les griefs faits par la société OMNIMO à son locataire, M. X..., pour justifier son action en résolution du bail, la cour d'appel a relevé néanmoins l'absence de preuve d'une occupation personnelle suffisante qui aurait été de nature à démontrer l'affectation réelle des lieux à titre d'habitation principale ; que cependant, ni l'abandon du domicile ni la sous-location, tels qu'allégués par le propriétaire, n'ayant été caractérisés, établis ou relevés, aucun grief ne pouvait être reproché au preneur s'agissant de l'obligation d'habiter les lieux ; que la cour d'appel n'a donc pas suffisamment caractérisé les manquements à ses obligations de locataire imputables à M. X..., qui auraient justifié la résiliation du bail ; qu'elle a donc privé son arrêt de base légale au regard des articles 1728 et 1729 du code civil,

ALORS D'AUTRE PART QU'après avoir relevé que M. X... avait produit, d'une part, des bulletins de situation et factures de l'hôpital Foch de SURESNES datées d'août à novembre 2009, qui établissaient son adresse dans les lieux loués, et, d'autre part, des factures de gaz et d'électricité de 2008 et 2009, qui établissaient également sans ambiguïté son adresse dans les lieux loués, la cour d'appel a retenu qu'il ne faisait pas la preuve de son habitation principale fixée dans les lieux loués ; que ce faisant elle n'a pas déduit les conséquences légales qui s'évinçaient naturellement de ses constatations, violant ainsi les articles 1728 et 1729 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300454

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 19 mars 2013