

Le droit d'héberger un proche est d'ordre public

Yves Rouquet

C'est sur fond de crise familiale que, par l'arrêt rapporté, la Haute juridiction a l'occasion de rappeler, au visa de l'article 8, § 1, de la Conv. EDH (selon lequel, « toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance »), que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches (v. déjà, Cass. 3e civ. 6 mars 1996, Bull. civ. III, n° 60 ; AJPI 1996, p. 7, obs. B. Wertenschlag  ; D. 1996, Somm. p. 379, obs. CRDP Nancy 2 ; *ibid.* 1997, p. 167, note De Lamy ; RD imm. 1996, p. 620, obs. Fr. Collart-Dutilleul).

La particularité de l'espèce tenait en effet à la circonstance que la demande en expulsion de la fille - majeure - de la colocataire émanait de l'ancien colocataire ayant quitté les lieux, alors qu'à l'ordinaire ce type de litige oppose le bailleur au locataire (tel était notamment le cas dans l'arrêt du 6 mars 1996 précité, où le bailleur reprochait à sa cocontractante d'héberger le père de ses deux derniers enfants ainsi que sa soeur, ce, en contradiction avec une clause du bail).

Cette décision appelle de notre part des observations quant à l'intérêt à agir du demandeur, quant à l'utilité de stipuler une clause d'occupation personnelle et, quant au bien-fondé de l'application de cette jurisprudence aux locataires du secteur Hlm.

De l'intérêt à agir pour le colocataire ayant quitté les lieux

Cette question préalable, posée par le demandeur au pourvoi, dans la première branche de son moyen, n'est pas expressément tranchée par la Haute juridiction, celle-ci se bornant à indiquer qu'il n'y a pas lieu de statuer sur ce point.

Il nous semble toutefois qu'à l'évidence le colocataire avait intérêt à agir puisque, en sa qualité de cotitulaire du contrat, il reste, bien qu'ayant quitté les lieux, responsable du paiement du loyer, ainsi que des agissements des occupants des lieux pouvant notamment se traduire par des dégradations ou des troubles de voisinage (selon la jurisprudence, cette règle ne connaît d'exception que lorsque le copreneur a quitté les lieux suite à un congé, alors qu'aucune clause de solidarité n'a été stipulée : Cass. 3e civ. 21 novembre 1990, Bull. civ. III, n° 237 ; Gaz. Pal. 1991, 1, Pan. p. 84). C'est d'ailleurs ce qu'a pu décider l'arrêt d'appel (relaté au moyen au pourvoi, p. 1).

De l'utilité résiduelle d'une clause d'occupation personnelle

L'intérêt de stipuler une telle clause n'est pas nul puisque, si elle ne saurait interdire au locataire d'héberger des proches, elle va prémunir le bailleur contre une sous-location ou une cession des locaux (sur la prohibition de la sous-location ou de la cession en présence d'une clause d'occupation personnelle, v. Cass. 3e civ. 5 mai 1993, Rev. huiss. 1993, p. 800 ; refusant la qualification de « cession » ou de « sous-location » dès lors que le preneur n'a pas quitté les lieux et que l'existence d'une contrepartie n'a pas été établie, v. Cass. 3e civ. 29 avril 1997, Loyers et copr. 1997, n° 169 ; Rev. loyers 1997, p. 480 ; précisant que le fait d'héberger des personnes sans contrepartie n'est pas une sous-location, V. aussi Cass. 3e civ., 5 mai 1999, Bull. civ. III, n° 103 ; D. 1999, IR p. 139  ; RDI 1999, p. 468, obs. Fr. Collart-Dutilleul  ; jugeant qu'une telle stipulation interdit au locataire d'abandonner purement et simplement le logement à ses proches, v. Cass. 3e civ. 4 octobre 1994, Rev. loyers 1995, p. 210).

Au cas particulier, la colocataire étant demeurée dans les lieux, elle ne pouvait être considérée comme ayant violé la clause litigieuse.

Application de cette jurisprudence aux locataires de logements sociaux

Compte tenu des règles particulières qui président au « choix » du locataire dans le parc Hlm, l'attribution des logements sociaux étant fonction de la situation de la famille et des ressources du preneur, on peut se demander si l'obligation d'occupation personnelle des lieux ne doit pas s'appliquer avec plus de sévérité dans le secteur de l'habitat social qu'en droit commun. Telle a été d'ailleurs l'analyse de la Haute juridiction le 28 juin 1989 (rejetant le pourvoi contre l'arrêt ayant validé le congé de l'organisme et ordonné l'expulsion du locataire Hlm ayant hébergé un proche, v. Cass. 3e civ. 28 juin 1989, Rev. loyers 1989, p. 416, obs. J.-C. B.), relayée par certaines juridictions du fond (refusant à la locataire Hlm le droit d'héberger le père de son quatrième enfant au motif que le contrat de location a été conclu *intuitu personae*, et justifiant la résiliation du bail, v. CA Versailles 29 janvier 1999, BICC 2000, n° 52 ; D. 2001, Somm. p. 169, obs. CRDP Nancy 2 ; Loyers et copr. 1999, n° 282, obs. B. Vial-Pédroletti).

Certes, dans l'arrêt du 6 mars 1996 précité, décision fondatrice du courant jurisprudentiel se référant à l'article 8, §1, de la Conv. EDH, le logement en cause relevait du secteur Hlm, tout comme d'ailleurs dans l'hypothèse visée dans l'arrêt du 22 mars 2006 rapporté. Toutefois, dans ces deux espèces, la Haute juridiction n'ayant pas été saisie de la question du particularisme juridique de la location Hlm, il serait hasardeux d'en tirer un enseignement de ce point de vue. Il reste, comme l'a relevé un auteur, « qu'aucun texte applicable au secteur Hlm n'impose au locataire une obligation d'occupation strictement personnelle » (B. Wertenschlag, obs. ss. Cass. 3e civ., 6 mars 1996, AJPI 1996, p. 7 ). De plus, le visa sous lequel ont été rendus ces arrêts semble condamner de la manière la plus absolue une appréciation différenciée en fonction du secteur dont dépend le logement loué (pour une étude d'ensemble de la question, v. B. Wertenschlag, L'hébergement en logement social, AJDI 2003, p. 560 .

Mots clés :

BAIL EN GENERAL * Locataire * Hébergement d'un proche * Clause contraire * Inefficacité