

Cour de cassation

3ème chambre civile

22 mars 2006

n° 04-19.349

Publication : Bulletin 2006 III N° 73 p. 61

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, Art. 1728

Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2006. p. 637.
- Recueil Dalloz 2007. p. 903.
- Revue trimestrielle de droit civil 2006. p. 722.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Bail, n° 7
- Rép. civ., Baux d'habitation et mixtes (Rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989), n° 149
- Rép. civ., Baux d'habitation et mixtes (Rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989), n° 235
- Rép. immo., Bail, n° 7
- Rép. immo., Baux d'habitation et mixtes (Rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989), n° 149
- Rép. immo., Baux d'habitation et mixtes (Rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989), n° 235

Sommaire :

Les clauses d'un bail d'habitation ne pouvant, en vertu de l'article 8 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches, viole cet article, une cour d'appel qui accueille la demande d'expulsion et de dommages-intérêts formée par le locataire d'un appartement à l'encontre de la fille de sa colocataire résidant avec cette dernière dans ce logement.

Texte intégral :

**Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation. 22 mars 2006 N° 04-19.349
Bulletin 2006 III N° 73 p. 61**

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 8-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 23 janvier 2004), que la Société Martiniquaise d'habitations à loyer modéré (SMHLM) a donné en location un appartement à Mme Marie-Josée X... et à M. Y..., le 28 novembre 1980 ; qu'après avoir quitté les lieux, M. Y... a fait assigner Mme Pierrette X..., la fille de sa colocataire, pour obtenir son expulsion et que Mme Marie-Josée X... est intervenue volontairement à l'instance ;

Attendu que pour accueillir cette demande et condamner Mmes Pierrette et Marie-Josée X... au paiement de sommes à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que Mme Marie-Josée X... est à ce jour cotitulaire du bail, que, sauf enfant mineur, un des cotitulaires ne peut imposer à l'autre la présence d'une tierce personne majeure alors que le bail stipule une clause d'habitation personnelle prohibant toute sous-location, cession et mise à disposition gratuite de l'appartement, et que Mme Marie-Josée X... maintient dans les lieux sa fille majeure dans une situation illicite au regard du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que Mme Pierrette X... avait établi sa résidence chez sa mère qui occupait personnellement le logement et que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches, 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 le moyen unique du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 janvier 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; 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 Fort-de-France, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile et l'article 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne M. Y... à payer à Me Delvolvé la somme de 2 000 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 vingt-deux mars deux mille six.

Textes cités :

Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales art. 8 § 1

Demandeur : Mme Zeline

Défendeur : M. Elisée et autres

Composition de la juridiction : Premier président : M. Canivet., M. Dupertuys., M. Gariazzo., SCP Delvolvé, SCP Ancel et Couturier-Heller, Me Blanc.

Décision attaquée : Cour d'appel de Fort-de-France 23 janvier 2004 (Cassation.)

Dalloz jurisprudence © Editions Dalloz 2010