

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 juillet 2026, 25-14.065, Inédit

Mormons / Saints des derniers jours

Jurisprudence judiciaire

Date	02/07/2026
------	------------

Juridiction / Nature	JURI
----------------------	------

ECLI	ECLI:FR:CCASS:2026:C300397
------	----------------------------

URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054447763
----------------	---

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Franchemont Sainte-Marguerite (la SCI), a prêté à l'association Solidarités nouvelles pour le logement [Localité 3] (l'association SNL [Localité 3]), pour une durée de trois ans et seize jours [...] [O] un droit d'occupation temporaire de cet appartement pour une durée d'un an, renouvelé par neuf avenants successifs, le dernier expirant le 17 décembre 2019. 3. [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : CIV. 3 DB
COUR DE CASSATION _____ Arrêt du 2 juillet 2026 Rejet Mme TEILLER,
présidente Arrêt n° 397 F-D Pourvoi n° E 25-14.065 R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E
_____ AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____ ARRÊT DE LA
COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 JUILLET 2026 M. [G] [O], domicilié
chez [Adresse 1], [Localité 1], a formé le pourvoi n° E 25-14.065 contre l'arrêt rendu le 4
avril 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige opposant :
1°/ à la société Franchemont Sainte-Marguerite, société civile immobilière, dont le siège est
[Adresse 2], [Localité 2], 2°/ à l'association Solidarités nouvelles pour le logement [Localité
3] (SNL [Localité 3]), dont le siège est [Adresse 3], [Localité 3], défenderesses à la cassation. Le
demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation. Le dossier a été
communiqué au procureur général. Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la
SELAS Froger & Zajdela, avocat de M. [O], de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et
Rameix, avocat de l'association Solidarités nouvelles pour le logement [Localité 3], de la
SELAS Waquet, Farge, Hazan et Féliers, avocat de la société civile immobilière Franchemont
Sainte-Marguerite, après débats en l'audience publique du 12 mai 2026 où étaient présentes
Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, et
Mme Maréville, greffière de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation,
composée de la présidente et des conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la
loi, a rendu le présent arrêt. Faits et procédure 1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 avril 2024)
et les productions, le 13 décembre 2002, l'association immobilière de Sainte-Marguerite, aux
droits de laquelle vient la société civile immobilière Franchemont Sainte-Marguerite (la SCI), a
prêté à l'association Solidarités nouvelles pour le logement [Localité 3] (l'association
SNL [Localité 3]), pour une durée de trois ans et seize jours à compter du 16 décembre 2002, un
appartement dont elle est propriétaire. Le contrat prévoit qu'à l'issue de la période
initiale et sauf congé, le commodat se poursuivra par tacite reconduction par périodes successives
de trois ans. 2. Par acte du 18 décembre 2013 intitulé « contrat de sous-location »,
l'association SNL [Localité 3] a consenti à M. [O] un droit d'occupation temporaire de
cet appartement pour une durée d'un an, renouvelé par neuf avenants successifs, le dernier

expirant le 17 décembre 2019. 3. Par lettre du 17 mai 2019, l'association SNL [Localité 3] a informé M. [O] de l'intention du propriétaire du logement d'en solliciter la restitution et indiqué qu'elle l'accompagnerait pour chercher un relogement à l'issue de son contrat expirant le 17 décembre 2019. 4. Le 18 décembre 2019, la SCI a délivré à l'association SNL [Localité 3] un congé à effet au 31 décembre 2020. 5. Le 21 septembre 2020, l'association SNL [Localité 3] a assigné M. [O] en constat de la résiliation du contrat de sous-location par l'arrivée du terme du contrat, expulsion et condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation. 6. Le 22 février 2021, la SCI a assigné l'association SNL [Localité 3] en constat de la résiliation du commodat le 31 décembre 2020, par l'effet du congé délivré le 18 décembre 2019 et expulsion. 7. Les instances ont été jointes et M. [O] a sollicité la requalification du contrat le liant à l'association SNL [Localité 3] en contrat de bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, d'une durée de six ans renouvelable. Examen des moyens Sur le second moyen 8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Sur le premier moyen Enoncé du moyen 9. M. [O] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de requalification du contrat de sous-location temporaire en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ainsi que sa demande de dommages et intérêts, de constater qu'au terme du contrat du 18 juin 2019, le 17 décembre 2019, il ne disposait pas de titre pour occuper le logement, d'ordonner son expulsion, de rejeter sa demande de délais pour quitter les lieux et de fixer l'indemnité d'occupation à un certain montant, alors : « 1° que le bail de la chose d'autrui produit effet entre le locataire et le bailleur non-propriétaire du bien loué ; qu'en retenant, pour écarter la demande de requalification du contrat conclu entre M. [O] et l'association SNL [Localité 3] en bail d'habitation, que la société SNL [Localité 3] n'était pas propriétaire du bien mais bénéficiaire d'un prêt à usage, de sorte qu'elle ne pouvait louer le bien mais seulement le sous-louer, la cour d'appel a violé l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article 1713 du code civil ; 2° que la sous-location est le contrat par lequel un locataire principal loue à un sous-locataire tout ou partie du local objet du bail principal ; que le prêt à usage est le contrat par lequel une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la

rendre ; qu'en écartant la demande de requalification du contrat au motif que la société SNL [Localité 3] pouvait seulement sous-louer le local quand il résulte de ses constatations que le local n'était pas loué à l'association SNL [Localité 3] mais prêté dans le cadre d'un prêt à usage, la cour d'appel a violé les articles 1717 et 1875 du code civil et l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; 3°/ que l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 régit la sous-location de locaux loués conformément à ses dispositions ; qu'en se fondant sur ce texte pour écarter la demande de requalification quand il résulte de ses constatations que le local n'était pas loué à l'association SNL [Localité 3] mais prêté dans le cadre d'un prêt à usage, la cour d'appel a violé les articles 2 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; 4°/ qu'il est fait interdiction au juge de dénaturer les documents qui lui sont soumis ; qu'en retenant, pour écarter la demande de requalification, que n'étant pas propriétaire de l'appartement, mais bénéficiaire d'un prêt à usage, la société SNL [Localité 3] ne pouvait pas le louer mais seulement le sous-louer quand, aux termes du contrat de prêt à usage conclu le 13 décembre 2002, l'association immobilière Sainte Marguerite prêtait le local à l'association SNL, laquelle s'engageait « à le louer à des personnes démunies », la cour d'appel a dénaturé le contrat du 13 décembre 2002 et violé l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer les documents qui lui sont soumis. » Réponse de la Cour 10. La cour d'appel a, d'abord, constaté que l'association SNL [Localité 3] avait conclu avec M. [O] un contrat de sous-location temporaire d'une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction, portant sur la mise à disposition d'un logement. 11. Elle a, ensuite, relevé que l'association SNL [Localité 3] était bénéficiaire d'un prêt à usage sur ce logement, avec l'autorisation expresse du prêteur d'y loger des personnes démunies, et que ce contrat était conclu pour une durée de trois ans et seize jours, débutant le 16 décembre 2002, pour se terminer le 31 décembre 2005, avec une poursuite par tacite reconduction de trois ans à l'issue de cette période, le commodat pouvant toutefois prendre fin à tout moment par anticipation au cours des périodes renouvelées, à charge pour l'une ou l'autre des parties de délivrer congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un an à l'avance. 12. Elle a justement déduit de ces seuls motifs, sans dénaturer, que la convention conclue avec M. [O] n'avait pas à être requalifiée en bail d'habitation soumis aux dispositions de la loi du 6

juillet 1989. 13. Le moyen n'est donc pas fondé. PAR CES MOTIFS, la Cour : REJETTE le pourvoi ; Condamne M. [O] aux dépens ; En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [O] et le condamne à payer à l'association Solidarités nouvelles pour le logement [Localité 3] la somme de 1 500 euros et à la société civile immobilière Franchemont Sainte-Marguerite la somme de 1 500 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le deux juillet deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2026:C300397

RÉFÉRENCE

JURI, 2 juillet 2026, ECLI:FR:CCASS:2026:C300397. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054447763> (consulté le 1 septembre 2026).