

## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 mars 2010, 09-10.412, Publié au bulletin

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	10/03/2010
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021968074">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021968074</a>

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

---

Cassation civil - BAIL (règles générales) - Preneur - Obligations - Clause du bail - Interdiction d'héberger des tiers - Licéité - Conditions - Détermination

Cassation civil - APPEL CIVIL - Demande nouvelle - Définition - Demande reconventionnelle - Lien suffisant avec les prétentions originaires - Recherche nécessaire

### SOLUTION / CONCLUSION

---

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 novembre 2008) que M. X... a pris à bail, par acte du 28 novembre 1969, un logement d'habitation appartenant à M. Y..., aux droits duquel sont venus les consorts Z... ; que le contrat de bail stipulait que le preneur ne pourra sous-louer ou céder le bail, ni prêter les lieux à un tiers, sous quelque prétexte que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ; que par acte du 25 août 2006, les consorts Z... ont assigné M. X... en résiliation judiciaire du bail, au motif que ce dernier avait prêté les locaux à sa soeur et ne les occupait plus personnellement ; Sur le premier moyen : Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail, alors, selon le moyen, que : 1° / en déclarant qu'« une clause du bail peut licitement ajouter l'interdiction de prêter les lieux à des tiers » la cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi et au contrat, a violé les dispositions combinées des articles 1134 et 1184 du code civil, 1er, 2, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention ; 2° / en statuant comme elle l'a fait sans égard pour la considération que Mme Anne-Marie X... n'était pas un tiers, mais un membre de sa proche famille, en l'occurrence sa soeur, la cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi et au contrat, a violé les dispositions combinées des articles 1134 et 1184 du code civil, 1er, 2, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention ; 3° / ni le contrat de bail, ni aucune disposition impérative de la loi applicable n'impose au locataire d'habiter le logement de manière effective et permanente, pas plus qu'il ne fixe les limites d'une durée minimale d'habitation pour conserver le bénéfice du droit fondamental au logement ; qu'aux termes de la clause n° 2 du bail, la notion, autorisée, d'« habitation personnelle et à celle de sa famille », doit être lue par opposition à celle, interdite, d'« exercice de tout commerce ou industrie » ou « de n'importe quelle profession, même libérale » et non comme imposant une habitation effective et habituelle et interdisant toute absence, quelle qu'en soit la durée ; que par suite, en déclarant « qu'il convient de déterminer si M. X... hébergeait sa soeur dans le domicile dans lequel il habite effectivement, ce qui est parfaitement licite et conforme à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ou s'il a purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », la cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi et au contrat, a violé les dispositions combinées des articles 1134 et 1184 du code civil, 1er, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention ; 4° / en déclarant que les consorts Z... « établissent que la résidence principale de M. X... ne

se situe plus dans les lieux loués » et que « M. X... n'a pas rapporté la preuve contraire d'une occupation effective des lieux par les pièces qu'il a produites », ce qui ne suffisait pas à établir qu'il avait « purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du code civil, 1er, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention ; 5° / contrairement à l'absence, l'abandon postule un désintérêt pour l'habitation ; qu'en l'espèce, en déclarant que le locataire avait « purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », tout en constatant la production par le locataire de « quittances de loyer à son nom, la souscription de l'assurance pour les lieux loués, un compte de plan d'épargne actions à l'adresse des lieux loués et des relevés de compte chèques, la carte électorale établie en 2003, l'avis d'imposition de la redevance audiovisuelle du 15 décembre 2005 », ainsi que « l'attestation d'une voisine Mme A... qui, certes, indique avoir vu régulièrement M. X... et précise qu'il partage l'appartement avec sa soeur mais que ses activités professionnelles ne lui permettent pas d'y résider quotidiennement », soit autant de manifestations excluant que le locataire eût « abandonné » le logement, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du code civil, 1er, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention ; 6° / en déclarant que le locataire avait « purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », sans s'expliquer sur les attestations contraires du « Docteur B... », de « M. C... », de « Mme D... » et de « M. E... », régulièrement produites sous les numéros 46, 47, 48 et 49 à l'appui des dernières conclusions d'appel du locataire, la cour d'appel a privé son arrêt de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ; Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a retenu à bon droit que la stipulation contractuelle interdisant le prêt des lieux à un tiers sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, était licite, ne faisait pas obstacle, conformément aux dispositions de l'article 8 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, à ce que le preneur héberge un membre de sa famille mais prohibait qu'il mette les locaux à la disposition d'un tiers, quel qu'il soit, si lui-même n'occupait plus effectivement les locaux ; Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a souverainement retenu que M. X... n'occupait plus effectivement les locaux loués et les avait laissés à la disposition de sa soeur, Mme X... ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ; Mais sur le second moyen : Vu les articles 70 et 567 du code de procédure civile ; Attendu que pour dire irrecevable la demande de M. X... en paiement d'un trop-perçu de loyers, l'arrêt retient que la demande n'a pas été formée devant le premier juge et qu'elle est, par conséquent, irrecevable en application des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile ; Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si ladite demande, qui revêtait le caractère

reconventionnel comme émanant du défendeur en première instance, ne se rattachait pas aux prétentions originaires par un lien suffisant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit irrecevable la demande de M. X... en paiement d'un trop perçu de loyers, l'arrêt rendu le 13 novembre 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris, autrement composée ; Condamne les consorts Z... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; 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 partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix mars deux mille dix. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Tiffreau-Corlay, avocat aux Conseils pour M. X... et Mme X... F... PREMIER MOYEN DE CASSATION M. Maxime X... et Mme Anne-Marie X...- F... reprochent à la Cour d'appel d'AVOIR confirmé le jugement entrepris ayant ainsi statué : « prononce la résiliation du bail en date du 28 novembre 1969 ( ) ordonne l'expulsion de Monsieur Maxime X... ainsi que de tous occupants de son chef, notamment de Mme Anne-Marie X... F... ( ) ordonne en tant que de besoin la séquestration des objets mobiliers pouvant se trouver dans les lieux ( ) condamne in solidum Monsieur Maxime X... et Mme Anne-Marie X...- F... à payer une indemnité d'occupation ( ) », AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Laurence Z..., Mme Alix Z... et M. Z... ayant saisi le tribunal d'une demande d'une demande de résiliation judiciaire, une mise en demeure préalable ne s'imposait pas ( ) que nonobstant les dispositions de cet article 8 qui interdit seulement au locataire de céder le contrat de location ou de le sous-louer sans l'accord du bailleur, une clause du bail peut licitement ajouter l'interdiction de prêter les lieux à des tiers ; qu'en outre, M. X..., bien qu'il demande explicitement que lui soit déclarée inopposable ladite clause, n'en tire aucune conséquence, dans la mesure où il revendique non un prêt de logement à sa soeur, Mme X... F..., mais son hébergement depuis le 1er septembre 1969 dans les lieux dont il est le locataire et qu'il occupe toujours à titre de résidence principale ; que le premier juge a exactement posé les termes du litige en relevant qu'il convenait de déterminer si M. X... hébergeait sa soeur dans le domicile dans lequel il habite effectivement, ce qui est parfaitement licite et en conformité avec les principes posés par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ou s'il a purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur ( ) que dans leur requête à fin de constat, (les consorts Z...) ont fait état d'un certain nombre de faits qui sont dans le litige, qu'ils n'y ont pas invoqué la loi du 1er septembre 1948, que le premier juge a, à juste titre, observé que l'erreur sur le nom de l'huissier ne faisait pas grief aux défendeurs ; que ces éléments ne permettent pas de considérer que le procès-verbal est entaché de nullité ; qu'en outre, M. X... et Mme X... F... ne sont pas fondés à critiquer l'ordonnance rendue sur requête, n'ayant introduit aucune demande en rétractation ( ) qu'il résulte des

pièces versées aux débats que (les consorts Z...) ne s'appuient pas exclusivement sur le procès-verbal de constat pour justifier du défaut d'occupation des lieux par M. X... mais invoquent également un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 20 mars 2002 portant l'adresse de M. X... au..., l'acte de signification du jugement délivré le 9 mars 2007 à cette même adresse à destinataire et l'attestation des services fiscaux du 18ème arrondissement de Paris, dressée le 23 février 2006, mentionnant que M. X... est inconnu au... ; que par l'ensemble de ces éléments concordants, (les consorts Z...) établissent que la résidence principale de M. X... ne se situe plus dans les lieux loués ; que c'est pertinemment que le premier juge a considéré M. X... n'a pas rapporté la preuve contraire d'une occupation effective des lieux par les pièces qu'il a produites, soit les quittances de loyer à son nom, la souscription de l'assurance pour les lieux loués, un compte de plan d'épargne actions à l'adresse des lieux loués et des relevés de compte chèques, la carte électorale établie en 2003, l'avis d'imposition de la redevance audiovisuelle du 15 décembre 2005, qui ne constituent en effet que des documents administratifs insuffisants en eux-mêmes à caractériser au moins une occupation régulière des lieux ; que c'est également à juste titre que le premier juge n'a pas retenu l'attestation d'une voisine, Mme A... qui, certes, indique avoir vu régulièrement M. X... et précise qu'il partage l'appartement avec sa soeur mais que ses activités professionnelles ne lui permettent pas d'y résider quotidiennement, cette pièce n'étant corroborée par aucun autre élément établissant une occupation réelle des lieux, fut-elle intermittente ; qu'en outre, les documents tels la carte d'identité de M. X... et sa convocation par le Tribunal d'instance du 18ème arrondissement de Paris, qui mentionnent l'adresse des lieux loués, établis postérieurement à la date de l'assignation, ne peuvent qu'être écartés ; qu'enfin, la lettre du 29 octobre 1969 du bailleur initial, M. Y..., ne peut pas valoir accord pour une sous-location des lieux, M. Y... se contentant, sur la demande de M. X..., d'accepter qu'une demoiselle I... soit hébergée dans l'appartement ; qu'au regard de l'absence d'occupation effective des lieux par le locataire en titre, l'absence de preuve d'une sous-location comme la circonstance que les bailleurs n'ignoraient pas la présence dans les lieux de Mme X... F... sont inopérantes », ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE « le contrat de bail ( ) dont il n'est pas contesté qu'il relève de la loi du 6 juillet 1989, mentionne en son article 22 « le preneur ne pourra sous-louer ni céder le droit à la présente location, ni prêter les lieux à des tiers, sous quelque prétexte que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur » ; contrairement aux affirmations des défendeurs, cette clause n'est pas contraire aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, puisqu'elle est conforme à son article 8, qui dispose : « le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer » ; elle ne contrevient pas non plus au droit de mener une vie familiale normale reconnue par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, puisqu'elle n'emporte pas interdiction de recevoir ou d'héberger des personnes de la famille mais seulement de céder ou sous-louer les lieux, y 8 / 33 compris à un membre de la famille ; en conséquence, il convient de déterminer, pour la résolution du présent litige, si Monsieur Maxime X..., locataire en titre, héberge sa

soeur dans le domicile dans lequel il habite effectivement, ce qui est parfaitement licite, ou s'il a abandonné les lieux à sa soeur, Madame Anne-Marie X... F..., ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur ( ) aux termes de constat en date du 3 mai 2006, l'huissier a constaté : « je n'ai trouvé sur place, exclusivement, que des vêtements et effets féminins. J'ai ensuite examiné les documents relatifs à la vie administrative de l'occupant des lieux. Ainsi, je n'ai trouvé sur place que des documents relatifs à la vie sociale de Madame Anne-Marie X... F.... L'ensemble des documents administratifs de Madame Anne-Marie X... F... se trouve dans les lieux parfaitement ordonnancés et rangés. Il n'y a nulle trace de documents ou d'effets qui pourrait être relatif à un sieur X..., à l'exception de documents relatifs à la location des lieux ». Or, les documents que Monsieur Maxime X... verse aux débats pour prouver qu'il est un occupant des lieux, au moins sur une partie de l'année, ont principalement trait à l'assurance du logement, et à la location ( ) qui n'ont pas force probante quant à sa domiciliation réelle ; les documents bancaires ne concernent qu'un plan d'épargne en actions et un compte chèques sans mouvement sur le mois produit, qui n'ont pas d'utilité quotidienne ; ainsi, ni ces documents, ni l'attestation de Madame A..., voisine, ne suffisent à contredire les constatations de l'huissier ; l'absence totale d'effets personnels masculins et de documents sur la vie sociale et administrative d'utilité quotidienne, au nom de Monsieur Maxime X..., prouvent suffisamment que les lieux objet de la location ne sont plus le domicile du locataire en titre, qui en a totalement laissé la disposition à sa soeur ; le fait, suffisamment établi par les documents qui sont versés aux débats, que les bailleurs connaissaient de longue date la présence de Madame Anne-Marie X... F..., dans les lieux est indifférent au litige dans la mesure où les échanges de correspondance entre les parties sont insuffisants pour caractériser l'existence d'un bail verbal dont Madame Anne9 / 33 Marie X... F... pourrait se prévaloir ; en effet, la conclusion d'un bail est principalement caractérisée par le règlement d'un loyer, alors que Madame Anne-Marie X... F... ne rapporte pas la preuve qu'elle le réglait personnellement ; en conséquence, il est suffisamment établi que Monsieur Maxime X... a contrevenu aux dispositions du bail en laissant les lieux à sa soeur sans avoir recueilli l'accord écrit de son bailleur ; s'agissant d'une clause expresse du bail, il s'agit d'un élément déterminant du contrat, de sorte que sa violation est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail à compter de ce jour ( ) », ALORS QUE 1°), en déclarant (arrêt, p. 4, al. 1) qu'« une clause du bail peut licitement ajouter l'interdiction de prêter les lieux à des tiers » la Cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi et au contrat, a violé les dispositions combinées des articles 1134 et 1184 du Code civil, 1er, 2, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention. ALORS QUE 2°), au surplus, en statuant comme elle l'a fait sans égard pour la considération que Mme Anne-Marie X... F... n'était pas un tiers, mais un membre de sa proche famille, en l'occurrence sa soeur, la Cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi et au contrat, a violé les dispositions combinées des articles 1134 et 1184 du Code civil, 1er, 2, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble

les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention. ALORS QUE 3°), ni le contrat de bail, ni aucune disposition impérative de la loi applicable n'impose au locataire d'habiter le logement de manière effective et permanente, pas plus qu'il ne fixe les limites d'une durée minimale d'habitation pour conserver le bénéfice du droit fondamental au logement ; qu'aux termes de la clause n° 2 du bail, la notion, autorisée, d'« habitation personnelle et à celle de sa famille », doit être lue par opposition à celle, interdite, d'« exercice de tout commerce ou industrie » ou « de n'importe quelle profession, même libérale » et non comme imposant une habitation effective et habituelle et interdisant toute absence, quelle qu'en soit la durée ; que par suite,, en déclarant (arrêt, p. 4, al. 2) « qu'il convient de déterminer si M. X... hébergeait sa soeur dans le domicile dans lequel il habite effectivement, ce qui est parfaitement licite et conforme à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ou s'il a purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », la Cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi et au contrat, a violé les dispositions combinées des articles 1134 et 1184 du Code civil, 1er, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention. ALORS QUE 4°), au surplus, en déclarant (arrêt, p. 4, al. 6) que les consorts Z... « établissent que la résidence principale de M. X... ne se situe plus dans les lieux loués » et que « M. X... n'a pas rapporté la preuve contraire d'une occupation effective des lieux par les pièces qu'il a produites », ce qui ne suffisait pas à établir qu'il avait « purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », la Cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du Code civil, 1er, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention. ALORS QUE 5°), contrairement à l'absence, l'abandon postule un désintérêt pour l'habitation ; qu'en l'espèce, en déclarant (arrêt, p. 4, al. 6 et p. 5, al. 1) que le locataire avait « purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », tout en constatant la production par le locataire de « quittances de loyer à son nom, la souscription de l'assurance pour les lieux loués, un compte de plan d'épargne actions à l'adresse des lieux loués et des relevés de compte chèques, la carte électorale établie en 2003, l'avis d'imposition de la redevance audiovisuelle du 15 décembre 2005 », ainsi que « l'attestation d'une voisine, Mme A... qui, certes, indique avoir vu régulièrement M. X... et précise qu'il partage l'appartement avec sa soeur mais que ses activités professionnelles ne lui permettent pas d'y résider quotidiennement », soit autant de manifestations excluant que le locataire eût « abandonné » le logement, la Cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du Code civil, 1er, 4- n, 7 et 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ensemble les articles 8-1 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de

l'homme et des libertés fondamentales, 1er du 1er Protocole additionnel à ladite Convention. ALORS QUE 6°), qu'en déclarant (arrêt, p. 4, al. 6 et p. 5, al. 1) que le locataire avait « purement et simplement abandonné les lieux à sa soeur, ce qui contrevient au bail dans la mesure où il n'a pas recueilli l'accord écrit du bailleur », sans s'expliquer sur les attestations contraires du « Docteur B... », de « Mr C... », de « Mme D... » et de « Mr E... », régulièrement produites sous les numéros 46, 47, 48 et 49 à l'appui des dernières conclusions d'appel du locataire, la Cour d'appel a privé son arrêt de motifs et violé l'article 455 du Code de procédure civile. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Il est reproché à la Cour d'appel d'AVOIR déclaré « irrecevable la demande formée par M. X... et Mme X... F... en restitution d'un trop perçu au titre du loyer », AU MOTIF QUE « que Mme Laurence Z..., Mme Alix Z... et M. Z... soulèvent l'irrecevabilité de la demande, présentée pour la première fois en appel ; qu'en effet, la demande au titre de la révision du loyer n'a pas été formée devant le premier juge ; qu'elle est par conséquent irrecevable en application des dispositions de l'article 564 du Code de procédure civile », ALORS QUE, en omettant de rechercher si ladite action, qui revêtait le caractère d'une demande reconventionnelle, ne se rattachait pas aux prétentions originaires par un lien suffisant, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 70 et 567 du Code de procédure civile.

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 10 mars 2010. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021968074> (consulté le 20 juin 2026).