

# 17 novembre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-19.450

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300787

## Titre

---

- bail d'habitation
- bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- bail tacitement reconduit
- durée
- détermination
- bail verbal
- portée

## Sommaire

---

Il résulte de l'article 10, alinéas 1 à 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale conclu par des bailleurs personnes physiques, en société civile immobilière (SCI) familiale ou en indivision, l'est pour une durée au moins égale à trois ans, et qu'en absence de congé valablement donné par les bailleurs, ce contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement par périodes triennales. Dès lors, viole ce texte une cour d'appel qui énonce que la reconduction tacite d'un bail verbal ne peut être supposée

## Texte de la décision

---

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 novembre 2021

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 787 FS-B

Pourvoi n° E 20-19.450

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 17 NOVEMBRE 2021

La commune de [Localité 14], représentée par son maire en exercice, domicilié [Adresse 9], a formé le pourvoi n° E 20-19.450 contre l'arrêt rendu le 25 juin 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [R] [G], domicilié [Adresse 4],

2°/ à M. [S] [G], domicilié [Adresse 7],

3°/ à M. [H] [G], domicilié [Adresse 10],

4°/ à Mme [E] [G], domiciliée [Adresse 6],

5°/ à [K] [Y], née [G], ayant été domiciliée [Adresse 3], décédée le 24 novembre 2020, aux droits de laquelle viennent :

- M. [F] [Y], domicilié [Adresse 2], agissant en qualité d'ayant-droit,

- Mme [T] [L] [Z] [Y], domiciliée [Adresse 5], agissant en qualité d'héritière,

tous deux ayant déclaré reprendre l'instance,

6°/ à M. [U] [M], domicilié [Adresse 11],

défendeurs à la cassation.

Les consorts [Y] ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la commune de [Localité 14], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. [F] [Y] et de Mme [T] [Y], de la SCP Marc Lévis, avocat Mme [E] [G], MM. [S], [H] et [R] [G], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 5 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Laurent, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à M. [F] [Y], son époux, et à Mme [T] [Y], sa fille (les consorts [Y]), de leur reprise d'instance en qualité d'ayants droit de [K] [G], décédée le 24 novembre 2020.

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 juin 2020), un immeuble appartenant en indivision à Mmes [K] et [E] [G] et MM. [S], [H] et [R] [G] (les consorts [G]), et dans lequel M. [M] occupait un appartement, a été frappé par un arrêté de péril le 20 avril 2012.

3. La commune de [Localité 14] (la commune) a mis en demeure les propriétaires indivis de lui rembourser les frais du relogement de M. [M].

4. Par jugement du 21 mars 2016, dans une instance opposant les consorts [G] à M. [M], le tribunal a constaté que ce dernier était occupant sans droit ni titre.

5. La commune a assigné les consorts [G] et M. [M] en tierce opposition à ce jugement.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

6. Les consorts [Y] font grief à l'arrêt de déclarer recevable la tierce opposition de la commune, alors « qu'est

recevable à former tierce opposition toute personne qui y a intérêt, à la condition qu'elle n'ait été ni partie ni représentée au jugement qu'elle attaque ; qu'en retenant la recevabilité de la tierce opposition au motif inopérant que l'intérêt la ville de [Localité 14] réside dans le fait de ne pas supporter la charge du relogement de M. [M], sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il n'existait pas une évidente communauté d'intérêts entre la ville de [Localité 14] et M. [M] pour faire reconnaître la licéité de l'occupation par ce dernier du logement litigieux, seul objet du litige, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 31 et 583 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

7. C'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de l'intérêt à agir, que la cour d'appel a relevé que l'intérêt distinct de la commune résidait dans le fait de ne pas supporter la charge du relogement de M. [M].

8. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Mais sur le moyen relevé d'office

9. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu l'article 10, alinéas 1 à 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

10. Il résulte de ce texte que le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale conclu par des bailleurs personnes physiques, en SCI familiale ou en indivision, l'est pour une durée au moins égale à trois ans, et qu'en absence de congé valablement donné par les bailleurs, ce contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement par périodes triennales.

11. Pour rejeter la demande de la commune tendant à voir reconnaître le caractère licite de l'occupation par M. [M] du logement appartenant aux consorts [G], l'arrêt énonce que, si l'existence d'un contrat de bail verbal entre 1994 et 1998 n'est pas contestée par les parties, sa reconduction tacite ou son renouvellement ne peut être supposé.

12. En statuant ainsi, alors qu'à défaut de congé délivré par le bailleur, le bail verbal est tacitement reconduit, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevable la tierce opposition de la commune de [Localité 14] au jugement du 21 mars 2016 du tribunal d'instance de Marseille, l'arrêt rendu le 25 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie

devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne Mme [E] [G], MM. [S], [H] et [R] [G], M. [F] [Y] et Mme [T] [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [E] [G], MM. [S],[H] et [R] [G], M. [F] [Y] et Mme [T] [Y] et les condamne à payer à la commune de [Localité 14] la somme globale de 3 000 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 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-sept novembre deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour la commune de [Localité 14]

La ville de [Localité 14] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de sa demande sur l'occupation licite de M. [U] [M] dans le logement situé au [Adresse 1], appartenant à MM. [R], [S], [H] [G], Mme [E] [G] et Mme [K] [Y].

1°) ALORS QUE le bail d'habitation portant sur le logement principal du preneur et conclu verbalement l'est pour une durée indéterminée de sorte qu'il se poursuit en l'absence de dénonciation conforme aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 ; que dès lors, en énonçant, pour considérer qu'il incombait à la ville de [Localité 14] d'établir l'existence d'un bail entre 1998 et 2012, que si l'existence d'un bail verbal entre 1994 et 1998 n'était pas contestée, son renouvellement tacite ou sa reconduction ne pouvait être supposé et que la Ville de [Localité 14] n'en prouvait pas l'existence quand, au contraire, le contrat verbal à durée indéterminée était réputé s'être poursuivi sauf preuve d'une rupture, la cour d'appel a violé les articles 14 et 15 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 1353 et 1736 du code civil.

2°) ALORS QUE, éventuellement, le prêt à usage étant essentiellement gratuit, l'hébergement d'une personne sans loyer n'affecte pas la validité du contrat ; qu'en remettant en cause la poursuite de l'occupation régulière de l'appartement par M. [M] par des considérations relatives à la nullité du loyer lesquelles étaient impropres à affecter la validité du contrat et à caractériser l'absence d'accord des consorts [G] à cet égard, la cour d'appel a violé les articles 1875 et 1876 du code civil. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour les consorts [Y]

Le moyen comporte une branche. Il est tiré d'un manque de base légale au regard des articles 31 et 583 du code de procédure civile et intéresse la question des conditions de recevabilité de la tierce-opposition ;

M. [F] [Y] et Mme [T] [Y] font grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable la tierce opposition formée par la ville de [Localité 14] à l'encontre du jugement du tribunal d'instance de [Localité 14] du 21 mars 2016 au profit de MM. [R], [S], [H] [G] et Mme [E] [G] et Mme [K] [Y] et de l'AVOIR mis à néant ;

ALORS QUE est recevable à former tierce opposition toute personne qui y a intérêt, à la condition qu'elle n'ait été ni partie ni représentée au jugement qu'elle attaque ; qu'en retenant la recevabilité de la tierce opposition au motif inopérant que l'intérêt la ville de [Localité 14] réside dans le fait de ne pas supporter la charge du relogement de M. [M], sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il n'existait pas une évidente communauté d'intérêts entre la ville de [Localité 14] et M. [M] pour faire reconnaître la licéité de l'occupation par ce dernier du

logement litigieux, seul objet du litige, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 31 et 583 du code de procédure civile.

## Décision **attaquée**

---

Cour d'appel d'aix-en-provence  
25 juin 2020 (n°17/20827)

## Textes **appliqués**

---

Article 10, alinéas 1 à 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## Rapprochements de **jurisprudence**

---

3e Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n° 05-18.168, Bull. 2006, III, n° 185 (cassation).

## Les **dates clés**

---

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2021
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 25-06-2020