

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 15 février 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 146 F-D

Pourvoi n° N 22-19.419

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 15 FÉVRIER 2023

Mme [M] [N], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° N 22-19.419 contre l'arrêt rendu le 24 mars 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société BPIFrance, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de Mme [N], de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société BPIFrance, après débats en l'audience publique du 10 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 mars 2022), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 20-17.319), Mme [N], qui a fait valoir ses droits à la retraite le 31 mai 2000, a continué à occuper le logement mis à sa disposition, depuis le 1er février 1970, par son employeur, la Caisse centrale de crédit hôtelier, commercial et industriel, à titre d'accessoire à son contrat de travail.

2. La société Bpifrance financement, venant aux droits de l'employeur, l'a assignée en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. Mme [N] fait grief à l'arrêt de la déclarer occupante sans droit ni titre, d'ordonner son expulsion et de la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, alors « que si l'intention de nover n'est pas exprimée dans l'acte emportant novation, les juges peuvent la rechercher dans les faits de la cause ; qu'en se bornant, pour retenir l'absence de novation en bail d'habitation de la convention conclue en 1970 entre l'exposante et son employeur pour l'occupation du logement fourni par ce dernier, à relever que le logement en cause avait été initialement mis à disposition de l'exposante « en raison de l'occupation d'un emploi », et qu' « aucun acte utile n'[était] versé aux débats pour combattre [l'absence de] présomption » de novation du contrat, sans rechercher comme elle y était invitée si l'intention de nover ne résultait pas des faits de la cause, au regard notamment de la durée particulièrement longue du maintien dans les lieux de Mme [N] sans opposition de la société Bpifrance, soit plus de 14 ans après la rupture du contrat de travail, ainsi que des quittances de loyer, régularisations de charges et « révisions de loyer », visant la loi du 6 juillet 1989, qui lui avaient été délivrées tout au long de cette période, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1273 (devenu 1330) et 1271 (devenu 1329) du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1273 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

4. Aux termes de ce texte, la novation ne se présume point ; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte.

5. Pour ordonner l'expulsion de Mme [N], l'arrêt retient qu'à compter de la rupture de son contrat de travail, l'intéressée occupe sans droit ni titre le logement mis à sa disposition par son employeur, aucun acte utile n'étant produit pour établir la volonté des parties de nover la convention d'occupation en bail d'habitation.

6. En se déterminant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé, si l'intention de nover ne résultait pas des faits de la cause établissant que les parties s'étaient, volontairement et de manière prolongée, acquittées des obligations réciproques nées d'un bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevable l'action de la société Bpifrance financement, l'arrêt rendu le 24 mars 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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 Paris, autrement composée ;

Condamne la société Bpifrance financement aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Bpifrance financement et la condamne à payer à Mme [N] la somme 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 quinze février deux mille vingt-trois.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ohl et Vexliard, avocat aux Conseils, pour Mme [N]

Madame [M] [N] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déclarée occupante sans droit ni titre du logement situé [Adresse 2]) depuis le 1er juin 2000 et d'avoir ordonné, à défaut de libération volontaire des lieux, l'expulsion de Madame [N] de ce logement, avec le concours éventuel de la force publique, passé le délai d'un an suivant la signification de la décision rendue, et fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle forfaitaire,

Alors que si l'intention de nover n'est pas exprimée dans l'acte emportant novation, les juges peuvent la rechercher dans les faits de la cause ; qu'en se bornant, pour retenir l'absence de novation en bail d'habitation de la convention conclue en 1970 entre l'exposante et son employeur pour l'occupation du logement fourni par ce dernier, à relever que le logement en cause avait été initialement mis à disposition de l'exposante « en raison de l'occupation d'un emploi » (arrêt, p. 7, § 3), et qu' « aucun acte utile n'[était] versé aux débats pour combattre [l'absence de] présomption » de novation du contrat (arrêt, p. 8, § 5), sans rechercher comme elle y était invitée (conclusions de l'exposante, p. 10) si l'intention de nover ne résultait pas des faits de la cause, au regard notamment de la durée particulièrement longue du maintien dans les lieux de Mme [N] sans opposition de la société BPIFRANCE, soit plus de 14 ans après la rupture du contrat de travail, ainsi que des quittances de loyer, régularisations de charges et « révisions de loyer », visant la loi du 6 juillet 1989, qui lui avaient été délivrées tout au long de cette période, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1273 (devenu 1330) et 1271 (devenu 1329) du code civil.