

Séance n° 1 : La protection du logement familial

Consignes : Établissez, au brouillon, la fiche d'arrêt selon la méthodologie proposée (qui sera suivie lors de la correction orale). Rédigez le commentaire de la décision suivante (6 pages maximum)

COUR DE CASSATION, Audience publique du 6 avril 2023, Cassation partielle, Arrêt n° 264 F-D, Pourvoi n° C 21-17.888

Encadré méthodologique. A ce stade de votre cursus, seul le commentaire rédigé vous est demandé. Néanmoins, pour pouvoir le nourrir d'arguments intéressants, il est indispensable, au brouillon, d'établir l'analyse de la décision selon une grille systématique vous obligeant à vous poser un certain nombre de questions.

I) Travail préparatoire

A. La fiche d'arrêt

1) Les faits

Un salarié se voit consentir par son employeur, à titre accessoire à son contrat de travail, un bail portant sur un logement de fonction dans lequel il résida, durant sa vie, avec sa famille. Au décès du salarié en 2002, l'épouse de celui-ci se maintient dans les lieux. Quinze ans plus tard, la société venue aux droits du bailleur délivre un congé avec dénegation du droit au maintien dans les lieux, sur le fondement de l'article 10, 8° de la loi du 1^{er} septembre 1948.

2) La procédure et les prétentions des parties

a. La procédure

L'employeur assigne le conjoint survivant, occupant toujours le logement, en résiliation du bail et en expulsion ainsi qu'en paiement d'une indemnité d'occupation.

Par un arrêt en date du 2 avril 2021, la cour d'appel de Paris satisfait l'ensemble de ses demandes. Pour prononcer la résiliation judiciaire du bail, l'arrêt retient que la stipulation qu'il contient, selon laquelle la cessation du contrat de travail entraîne sa résiliation, faisant obstacle à la naissance de tout droit au maintien dans les lieux, l'occupation du logement durant plus de quinze ans par la veuve, postérieurement au décès de son conjoint, est constitutive d'un manquement suffisamment grave.

Cet arrêt est l'objet d'un pourvoi formulé par la veuve, lui faisant grief d'avoir refusé d'appliquer l'article 1751 du code civil.

b. Les prétentions des parties

Demandeur au pourvoi	Défendeur au pourvoi
L'épouse demande à être maintenue dans les lieux. Parce qu'elle est cotitulaire du bail consenti à son époux par l'employeur de celui-ci ; Parce que ce bail était destiné au logement de la famille ; Et que le bail qui sert effectivement à l'habitation des époux est réputé appartenir à l'un et l'autre L'épouse était donc en droit d'occuper les lieux et cette occupation n'était pas constitutive d'un manquement grave au contrat.	La bailleuse demande la validation du congé et, à titre subsidiaire, la résiliation du bail et l'expulsion de son occupante, ainsi que le paiement d'une indemnité d'occupation. Parce que le décès du preneur à bail, ayant pour conséquence la cessation du contrat de travail, a entraîné la résiliation du bail ; Parce que la règle posée par l'article 1751 du Code civil qui instaure la cotitularité ne s'applique qu'aux baux à usage exclusif d'habitation ; Le bail étant en l'espèce l'accessoire d'un contrat de travail, la cotitularité ne saurait jouer et le conjoint survivant ne saurait se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

3) La question de droit

Le bail portant sur un logement de fonction, accessoire à un contrat de travail, est-il soumis au régime de la cotitularité de l'article 1751 du Code civil ?

4) La solution de droit

Il convient de s'interroger ici sur le sens (a), la portée (b) et la valeur (c) de la décision étudiée.

a. Le sens

1° Citation de la solution

Par un arrêt en date du 6 avril 2023, la Cour de cassation répond par l'affirmative et déclare que « le conjoint survivant cotitulaire du bail, était en droit, postérieurement au décès de son conjoint, d'occuper le logement servant à l'habitation des époux ». La cassation de l'arrêt intervient pour violation de la loi au visa de l'article 1751, alinéa 1^{er}, du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 62-902 du 4 août 1962, selon lequel le droit au bail du local, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, est réputé appartenir à l'un ou l'autre des conjoints dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation.

2 °Définition des termes employés par la solution de droit

Les époux : personnes liées entre elles par un mariage.

Habitation : Fait d'habiter un endroit de façon durable.

Exclusif : Qui exclut toute autre personne, toute autre chose.

Effectivement : De manière effective, c'est-à-dire réelle, véritable.

Cotitulaire : Désigne la situation juridique dans laquelle se trouvent deux ou plusieurs personnes disposant d'un même droit.

Bail : Le bail est un contrat de louage par lequel le propriétaire, le bailleur, s'oblige à faire jouir l'autre partie, le preneur, d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que le preneur s'oblige de lui payer. Le droit au bail désigne alors le droit détenu en vertu de ce contrat.

Logement : Tout local à usage d'habitation. « Immeuble bâti servant à l'habitation principale ou secondaire d'une personne qui l'occupe à titre de propriétaire, de locataire ou d'occupant » (CORNU, Vocabulaire juridique, 2011, PUF, *v*° Logement).

Occuper : Ce terme renvoie au fait de remplir un espace, d'être dans un lieu.

3° Transcription de la solution

Pendant le mariage et durant sa vie, l'époux salarié et preneur à bail avait affecté celui-ci au logement de sa famille. Bien que le bail ait été consenti à titre accessoire au contrat de travail par l'employeur et porte sur un logement de fonction, cette qualification n'empêche pas l'utilisation de ce logement pour la famille. Si les conditions qui permettent de caractériser le logement de la famille sont réunies, à savoir l'habitation effective des époux et de façon exclusive, alors la protection du logement s'applique. L'exclusivité s'applique en effet à l'usage du local et non pas au bail.

Dans cette affaire, il résultait des constatations de la cour d'appel que les époux occupaient le logement donné à bail par l'employeur de façon effective et exclusive. Le logement était donc soumis à la protection instaurée à l'article 1751 du Code civil, à savoir la cotitularité du bail conjugal. Si la solution n'est pas nouvelle, il convient d'en mesurer la portée.

b. La portée

Dans cet arrêt du 6 avril 2023, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle qu'au décès de l'un des époux, le bail ne prend pas fin, le conjoint survivant, lui-même titulaire du droit au bail, ayant le droit de continuer à occuper les lieux. En l'espèce, le rappel de la règle est d'autant plus intéressant que le bail avait été à l'origine conclu par une société avec l'époux prémourant, salarié de celle-ci, à titre accessoire à son contrat de travail et en considération de ses fonctions.

Envisager la portée de cette solution implique de déterminer son influence, à la fois dans le temps (1°) et dans l'espace juridique (2°).

1° La portée de la solution dans le temps juridique

La solution n'est pas nouvelle : cette problématique avait déjà été tranchée précédemment à la fois par les juges du fond¹ et par la Cour de cassation avec une motivation encore plus explicite² : « Attendu qu'ayant énoncé, à bon droit, que les dispositions de l'article 1751 du Code civil s'appliquent dès lors que **le local** est à usage exclusif d'habitation, peu important que le bail ait été consenti en considération de la fonction de l'un des conjoints... ». La haute juridiction avait ainsi déjà précisé que l'article 1751 du Code civil est applicable à la mise à disposition d'un logement de fonction. Cette solution avait été néanmoins troublée par un arrêt statuant en sens contraire à propos du logement d'un militaire³. L'arrêt commenté clarifie dans le bon sens la position de la haute juridiction.

La qualification de logement de fonction, c'est-à-dire de bail consenti par un employeur à titre accessoire à un contrat de travail, ne doit pas être confondu avec la destination du local qui, pour bénéficier de la protection instaurée par l'article 1751, est soumis à deux conditions cumulatives. En effet, pour qu'un bail soit réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux, l'article 1751 exige la double condition que le droit au bail soit sans caractère professionnel (usage exclusif d'habitation) et qu'il serve effectivement à l'habitation des deux époux⁴. Cette protection exceptionnelle et dérogoratoire du droit commun que réalise l'article 1751 ne peut être étendue comme l'illustre son inapplicabilité aux résidences secondaires⁵ ou à la location d'un emplacement de parking⁶. Cette protection a également été écartée pour une situation voisine de celle tranchée, mais distincte juridiquement et matériellement : le bail portant sur une maison à usage de commerce et d'habitation. Dans une telle hypothèse, les juges du fond ont rejeté la demande de l'épouse du titulaire du bail pour défaut de qualité à agir⁷. Dans cette affaire, l'acte de cession du fonds de commerce comprenait le droit au bail. Dans ces conditions, la location présentait pour le tout un caractère commercial et était assujettie au statut des baux commerciaux, le logement devant être considéré comme destiné à faciliter l'exploitation de l'entreprise. La cotitularité du bail prévue par l'article 1751 du Code civil ne pouvait donc pas s'appliquer et les demandes formées par l'épouse du preneur se sont heurtées à une fin de non-recevoir pour défaut de qualité à agir.

La solution commentée (application à **tous les baux**, mais aux **seuls locaux** servant à l'usage exclusif et effectif des époux) peut se prévaloir du soutien de deux règles classiques d'interprétation.

Le premier soutien est la règle *Ubi Lex non distinguit*. Le texte de l'article 1751 du Code civil vise en effet « le droit au bail » en général, sans distinguer si ce droit est accessoire, il n'y a donc pas lieu de procéder à l'exclusion, du domaine de la protection, des baux accessoires.

¹ CA Angers, 1re ch., sect. A, 19 janv. 1998 : JurisData n° 1998-046154 ; Loyers et copr. 1999, comm. 142

² Cass. 3e civ., 10 janv. 2007, n° 05-19.914 : JurisData n° 2007-037138 ; Loyers et copr. 2007, comm. 67

³ Civ. 3e, 9 juin 2016, n° 15-14.119, D. 2016. 2086, obs. V. Brémond, et 2017. 1149, obs. N. Damas; AJDA 2016. 1851; AJDI 2016. 703, obs. N. Damas

⁴ Civ. 3e, 28 janv. 1971: JCP 1972. II. 16982, note R. D ; Orléans, 20 févr. 1964: D. 1964. 260 (absence d'application aux locaux dans lesquels chacun des époux vit séparément).

⁵ Orléans, 20 févr. 1964: *préc.*

⁶ Versailles, 21 nov. 1997: Loyers et copr. 1998, no 180, obs. Vial-Pedroletti.

⁷ CA Douai, 2e ch., 1re sect., 19 oct. 2023, n° 18/01923 : JurisData n° 2023-019494

Le second appui repose sur l'interprétation littérale du texte mise en avant par la solution. En effet, la lettre de l'article 1751 du Code retient uniquement les deux critères de l'exclusivité et de l'effectivité, ces critères, selon la lettre du texte et sa ponctuation⁸, s'appliquent au seul local (c'est donc l'utilisation du local qu'il convient de constater) et non au bail (peu importe que le bail ait, par exemple, servi d'argument pour un recrutement ou une mutation).

2° La portée de la solution dans l'espace juridique

La Cour de cassation rend sa décision au visa de l'article 1751 du Code civil dont elle reprend l'énoncé : « *le droit au bail du local, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, est réputé appartenir à l'un ou l'autre des conjoints dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation.* »

* Pour apprécier la cohérence de cette solution, il convient dans un premier temps de la confronter au système général mis en place par l'article 1751 du Code civil. Ainsi, plus exhaustivement, ce texte prévoit que :

-Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial (ce qui renvoie à la condition de l'usage exclusif d'habitation rappelé par la Cour de cassation), qui sert effectivement à l'habitation de deux époux «, quel que soit leur régime matrimonial et notwithstanding toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.» La règle de la cotitularité du bail des époux est d'ordre public. Elle profite également aux partenaires liées par un pacte civil de solidarité mais pas de plein droit : ils doivent en faire la demande conjointement. Le texte ne faisant pas mention des concubins, la protection ne saurait s'étendre à ce type d'union⁹.

-En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux. Si le mariage prend fin en raison d'une séparation, la cotitularité peut laisser place à un droit exclusif au profit de l'époux désigné par le juge en considération des intérêts sociaux et familiaux. Ainsi, il a été jugé que le mari reste cotitulaire du bail conclu par son épouse, bien qu'il ait cessé de résider dans le logement (hospitalisation de plusieurs années, suivie d'une impossibilité de réinstallation dans le logement, inadapté à son handicap lourd), dès lors que le logement a servi effectivement à l'habitation des deux époux et qu'aucun jugement de divorce n'est intervenu¹⁰. Par ailleurs, le nouveau bail conclu avec l'épouse qui s'est vu attribuer la jouissance provisoire du logement au moment du divorce est inopposable à l'époux, demeuré titulaire du bail signé antérieurement même au mariage, dont il peut se prévaloir, peu important qu'il n'occupât pas le logement en raison de la situation de crise conjugale, pour en demander la poursuite au moment du congé donné à l'épouse¹¹. Toujours en

⁸ D'où l'utilité pour les futurs rédacteurs d'actes de revoir les règles d'utilisation notamment de la virgule.

⁹ TI Privas, 7 sept. 1993: *BICC 15 nov. 1993, n° 1271* ; Paris, 20 mars 1996: *Dr. fam. 1996, n° 1, note Lécuyer*.

¹⁰ Civ. 3e, 31 mai 2006, no 04-16.920 P: R., p. 332; *BICC 1er oct. 2006, no 1797*, et la note; D. 2006. 2777, note Damas; *ibid.* Pan. 1568, obs. Lemouland et Vigneau; *Dr. fam. 2006, no 147*, note Larribau-Terneyre; *RJPF 2006-10/24*, note Leborgne; *AJDI 2006. 730*, obs. Rouquet; *Dr. et pr. 2006. 326*, note Yildirim; *RDC 2006. 1143*, obs. Lardeux; *RTD civ. 2006. 812*, obs. Vareille

¹¹ Civ. 3e, 1er avr. 2009, no 08-15.929 P: D. 2009. AJ 1090, obs. Forest; *ibid.* 2010. Pan. 1243, obs. Serra; *JCP 2009. 391*, no 4, obs. Wiederkehr; *AJ fam. 2009. 221*, obs. Gallmeister; *AJDA 2010. 123*, obs. Damas; *RJPF 2009-6/30*, obs. Garé; *Dr. fam.*

cas de divorce, et selon une jurisprudence constante, le conjoint cotitulaire du bail reste tenu solidairement du paiement des loyers jusqu'au jour de la transcription du jugement de divorce, peu important qu'il ait quitté les lieux loués avant cette date¹². De même, l'époux, qui est toujours dans les liens du mariage jusqu'à l'intervention d'un jugement de divorce régulièrement publié, demeure tenu solidairement au paiement des loyers, malgré le congé qu'il a fait délivrer au bailleur¹³. C'est la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux qui met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle¹⁴.

- « *En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.* » Si la dissolution du mariage a pour cause le décès de l'un des époux, la cotitularité laisse par principe place à un droit exclusif au profit de l'époux survivant, la renonciation à ce droit faisant figure d'exception.

Depuis la réforme de l'article 1751 alinéa 3, le conjoint survivant devient en effet le titulaire exclusif du bail. Ainsi, ce droit exclusif dévolu au conjoint survivant prive les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence de ce conjoint¹⁵. En cas de prédécès du conjoint âgé de plus de 70 ans, qui aurait pu bénéficier des dispositions protectrices de l'art. 15-III L. du 6 juill. 1989, l'épouse, cotitulaire du bail en vertu de l'art. 1751 du Code civil, reste bénéficiaire du droit au bail, sans pouvoir bénéficier de cette protection dès lors qu'elle n'en remplit pas elle-même les conditions¹⁶.

** Dans un second temps, la cohérence de la solution étudiée doit être testée au regard des décisions rendues sur le champ d'application des autres protections du logement du couple quant au logement de fonction. Ainsi, la solution doit être appréciée à la lumière de celles rendues sous le visa de l'article 215 alinéa 3 du Code civil, qui pose le principe de cogestion du logement de la famille. En matière de logement de fonction, la jurisprudence a pu - à l'inverse - exclure le logement de fonction du champ d'application de la cogestion dès lors que c'est le libre exercice par chacun des époux d'une profession qui est en cause¹⁷. La démission ou le licenciement du titulaire du logement de fonction ne pourrait ainsi se

2009, no 70, note Larribau-Terneyre; Dr. et pr. 2009. 255, obs. Yildirim; RLDC 2009/61, no 3469, obs. Pouliquen; RDC 2009. 1484, obs. Lardeux; RTD civ. 2009. 510, obs. Hauser; *ibid.* 567, obs. Vareille.

¹² Civ. 2e, 3 oct. 1990, no 88-18.453 P: D. 1992. Somm. 219, obs. Lucet; JCP N 1991. II. 57 (2e esp.), obs. Simler; Defrénois 1991. 1126 (1re esp.), obs. Champenois (pour un époux autorisé à résider séparément); Civ. 3e, 27 mai 1998, no 96-13.543 P: Dr. fam. 1998, no 95, obs. Lécuyer (même cas); 2 févr. 2000, no 97-18.924 P: D. 2001. Somm. 168, obs. CRDP Nancy 2; JCP 2000. I. 245, no 8, obs. Wiederkehr; Defrénois 2000. 1177, obs. Bénabent; Dr. fam. 2000, no 41, note Beignier.

¹³ Civ. 1re, 13 oct. 1992, no 90-18.404: JCP 1993. II. 22047, note Hauser; JCP N 1993. II. 110, obs. Wiederkehr; Defrénois 1993. 380, obs. Champenois, et 708, obs. Massip; Civ. 3e, 2 juin 1993, no 91-14.522 P: Defrénois 1993. 1443, obs. Champenois (même solution pour la séparation de corps). Contra: Civ. 3e, 13 déc. 1989: Bull. civ. III, no 232.

¹⁴ Civ. 3e, 22 oct. 2015, n° 14-23.726 P: D. 2015. 2182, obs. Rouquet; *ibid.* 2616, note Lakssimi; *ibid.* 2016. 674, obs. Douchy-Oudot; *ibid.* 1102, obs. Damas; AJ fam. 2015. 682, obs. Bicheron; AJDI 2016. 422, obs. Damas; RTD civ. 2016. 90, obs. Hauser; *ibid.* 433, obs. Vareille; JCP N 2016, n° 1083, note Mauger-Vielpeau; RDC 2016. 48, note Boffa.

¹⁵ Civ. 3e, 28 juin 2018, no 17-20.409 P: D. 2018. 1384; AJ fam. 2018. 623, obs. Casey (hypothèse dans laquelle les enfants auraient pu bénéficier du maintien dans un HLM au moment du décès de leur père, en tant qu'occupants, mais non au moment du décès de leur mère, plusieurs années après). Comp. précédemment: au décès de l'un des époux, cotitulaire du droit au bail sur le logement servant à l'habitation du couple, l'enfant devient, sauf convention contraire, titulaire du bail avec l'époux survivant: Civ. 3e, 8 déc. 1999, no 98-13.416 P.

¹⁶ Civ. 3e, 3 mai 2012, no 11-17.010 P

¹⁷ Civ. 1re, 4 oct. 1983, Bull. civ. I, n° 217; JCP 1984. II. 20188, note Chartier. – Civ. 1re, 11 mars 1986, Bull. civ. I, n° 62. – CHARTIER, article préc. – RUBELLIN-DEVICHI, obs. RTD civ. 1985. 718. – CHAMPENOIS, obs. Defrénois 1983. 1595. – COLOMER, *op. cit.*, n° 69. – GRIMALDI, article préc., in Colloque LERADP, Univ. Lille II, Indépendance financière et communauté de vie, 1989, LGDJ, p. 107, note 3. – FLOUR et

heurter à la disposition spécifique de l'alinéa 3 de l'article 215 du code civil. Il faudrait toutefois réserver l'hypothèse particulière d'un époux qui conserve ses fonctions tout en souhaitant renoncer seul au logement de fonction servant de logement familial. Il est logique de penser que dans cette situation, le droit d'exercer une profession n'étant plus en cause, la règle de la cogestion retrouve son empire et qu'une telle renonciation ne pourra être valable sans le consentement du conjoint¹⁸. Si les solutions peuvent paraître contradictoire, il faut souligner que les deux protections ne sont pas confrontées à la même liberté : pour l'article 1751 du Code civil il s'agit de la liberté du propriétaire de choisir son cocontractant, pour l'article 215 alinéa 3 du Code civil il s'agit du libre exercice d'une profession. Or, en dépit de son importance, il faut convenir que le libre choix de la personne du locataire présente un caractère, sans doute moins essentiel, que le libre choix d'une orientation professionnelle. Cette comparaison pourrait donc justifier une différence de champ d'application des protections et écarter la contradiction (et la possible remise en cause de l'une par l'autre). Il ne semble donc pas¹⁹ que la solution étudiée soit porteuse d'une remise en cause de la solution rendue, à propos, du logement de fonction sur le fondement de l'article 215 alinéa 3 du Code civil.

c. La valeur

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 6 avril 2023 revêt une certaine importance car sa portée générale pourrait entraîner des conséquences néfastes.

Si la solution paraît en effet bien acquise, elle pourra présenter un inconvénient pour un employeur bailleur, tenu au maintien d'une relation locative alors que le contrat de travail qui en est la cause est rompu, non pas par un décès comme ici, mais par un licenciement. En effet, en faisant de l'usage d'habitation, effectif et exclusif, la condition de la cotitularité du bail, les juges ont étendu le domaine de celle-ci aux logements loués par des employeurs en considération des fonctions occupées par leurs salariés dans l'entreprise. Comme l'a souligné le Professeur Dauriac²⁰, la cotitularité matrimoniale du bail déborde les frontières du statut locatif porté par la loi du 6 juillet 1989. La législation sur les baux d'habitation n'est pas applicable aux logements attribués ou loués à raison d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi (art. 2, 3°), alors que l'article 1751 embrasse lui plus largement ces baux. Une telle extension pourrait avoir de lourdes conséquences sur certains territoires où la crise du logement fait rage. La cotitularité pourrait devenir pour des entreprises un obstacle au recrutement. Chaque fois que le logement de fonction est à usage exclusif d'habitation, l'employeur bailleur est en effet exposé à la cotitularité du bail que la loi confère aux époux. L'article 1751 du code civil opère en ce sens une dérogation à l'article 1102 du même code. La liberté de choisir son contractant et celle de définir le contenu du contrat sont entravées. En effet, non seulement le bailleur se voit imposer un nouveau contractant, mais il se trouve dans le même temps privé du pouvoir d'aménager par voie conventionnelle la dépendance du contrat de bail au contrat de travail, par exemple,

CHAMPENOIS, *op. cit.*, n° 123. VAREILLE, *in* GRIMALDI [sous la dir. de], *op. cit.*, n° 113.13. – Pour des hypothèses de logement occupé au titre d'une jouissance gratuite, V. cep. Civ. 1^{re}, 11 mars 1986, Bull. civ. I, n° 62. – Civ. 1^{re}, 20 janv. 2004, n° 02-12.130, Bull. civ. I, n° 21 ; D. 2004. 2178, note Bicheron ; Defrénois 2005. 710, obs. Champenois ; AJ fam. 2004. 105, note Deis-Beauquesne

¹⁸ V. en ce sens CABRILLAC, Étude 105, *in* BEIGNIER, CABRILLAC et LECUYER [sous la dir. de], *op. cit.* – VAREILLE, *in* GRIMALDI [sous la dir. de], *op. cit.*, n° 113.3

¹⁹ NB méthodologie : mais il était néanmoins absolument nécessaire de le vérifier !!

²⁰ RTD Civ. 2023 p.954, le logement de fonction accessoire du contrat de travail à l'épreuve de l'article 1751 du code civil (Civ. 3e, 6 avr. 2023, n° 21-17.888) Isabelle Dauriac

les dispositions de l'article 1751 étant d'ordre public²¹. Néanmoins, pour les professions susceptibles de télétravail, la question de l'incidence d'une clause prévoyant un télétravail partiel au sein du logement pourrait se poser. Serait-elle suffisante pour écarter l'usage exclusif du local à l'habitation ? Toutefois, si cette question a un intérêt intellectuel certain, elle ne peut constituer une réponse économique pour l'employeur. En effet, si l'employeur prend la peine de pourvoir au logement de son salarié proche du lieu d'exécution de son travail, c'est que sa présence physique est nécessaire à la réalisation de ses missions ce qui rend fort marginal, dans ces hypothèses, le recours au télétravail.

Par ailleurs, comme évoqué plus haut, la solution rendue par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 6 avril 2023 apporte un éclairage sur une position qui fût troublée par un arrêt du 9 juin 2016, rendu lui aussi par la troisième chambre civile²², qui avait admis que les conditions particulières d'un bail régi par les dispositions applicables aux baux d'habitations à loyer modéré et par une convention passée entre l'État et le bailleur se référant expressément à la qualité de fonctionnaire du locataire - en l'occurrence la qualité de militaire - formaient des dispositions dérogoires incompatibles avec la poursuite du bail par l'épouse, en sa qualité de cotitaire. Pour autant, cette solution prétorienne pouvait s'expliquer par la considération des conditions particulières du bail et celle des impératifs de gestion des personnels de la fonction publique, ici militaire, qui a joué pour écarter la protection de l'article 1751²³.

L'arrêt commenté, en réaffirmant sa position d'étendre au logement de fonction la cotitularité du bail conjugal, est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité d'une telle extension. Le Professeur Dauriac souligne à cet égard que la protection du logement conjugal est un intérêt général comme peut aussi l'être la possibilité donnée à des employeurs d'offrir à bail un logement de fonction pour permettre la finalisation de recrutements indispensables à l'activité économique. La recherche de solutions en faveur de l'emploi comme celles en faveur des familles sont à concilier. Or, le domaine de l'article 1751 du code civil tel que défini par la jurisprudence n'est pas le plus opérant pour y parvenir.

Encadré méthodologique. En Master 1, la réalisation de ce travail préparatoire pourra vous paraître un peu scolaire. Néanmoins, ce travail vous aura permis de vous poser un certain nombre de questions de nature à faire émerger des arguments auxquels vous n'auriez pas immédiatement pensé. Aussi, loin d'être un pensum, ce travail préparatoire au brouillon vous aide, vous facilite la tâche et vous fait gagner du temps dans la rédaction de votre commentaire.

Certains éléments (les dispositions du droit des successions) vous étaient encore inconnus, il ne vous était donc pas demandé de les trouver. Néanmoins, la correction vous les expose pour vous amener à raisonner globalement à l'égard du droit patrimonial de la famille, car en dépit du découpage pédagogique des matières, la question est unique. L'arrêt à commenter en est la preuve.

²¹ Ibid

²² Civ. 3e, 9 juin 2016, n° 15-14.119, AJDA 2016. 1851; D. 2016. 2086, obs. V. Brémond; ibid. 2017. 1149, obs. N. Damas; AJDI 2016. 703, obs. N. Damas

²³ Civ. 3e, 9 juin 2016, n° 15-14.119, AJDA 2016. 1851; D. 2016. 2086, obs. V. Brémond

II) Commentaire

Plan :

I – L’inclusion du logement de fonction dans le domaine de la cotitularité du bail conjugal

A – Une constance prétorienne quant à l’application des seuls critères de l’article 1751 du Code civil

1° *La destination du local : l’habitation exclusivement*

2° *L’utilisation du logement : l’effectivité absolument*

B – Une extension opérée quant aux logements protégés

1° *Les frontières du statut locatif de la loi du 6 juillet 1989 limitées aux baux d’habitation*

2° *Le champ de l’article 1751 étendu aux baux portant sur des logements de fonction*

II – Portée de la cotitularité du bail conjugal portant sur un logement de fonction

A – Une puissance reconnue à la cotitularité du bail primant le droit des contrats

1° *Portée de la cotitularité et principes fondamentaux du droit des contrats*

2° *Portée de la cotitularité et théorie de l’accessoire*

B – Une cohérence attendue au sein des décisions relatives à la protection du logement familial

1° *Des différents sorts du logement de fonction destinée à la famille*

2° *Des différents sorts du logement de la famille en cas de décès*

« Le droit du bail d’habitation ne connaît aucun répit »²⁴, il est en constante et perpétuelle évolution. De même, les « mystères de la cotitularité du bail conjugal »²⁵ ne cessent d’entourer le régime de protection instauré par l’article 1751 du Code civil, comme le témoigne l’abondante jurisprudence en la matière. L’arrêt commenté rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 6 avril 2023 apporte un éclairage intéressant sur le sort du logement de fonction au décès de l’un des époux, sort qui fût un temps troublé.

Un salarié se voit consentir par son employeur, à titre accessoire à son contrat de travail, un logement de fonction qui fut durant sa vie, le logement de la famille. A son décès en 2002, son épouse se maintient dans les lieux. Quinze ans plus tard, la société venue aux droits du bailleur délivre un congé avec dénegation du droit au maintien dans les lieux sur le fondement de l’article 10, 8° de la loi du 1^{er} septembre 1948.

L’employeur assigne le conjoint survivant, occupant toujours le logement, en résiliation du bail et en expulsion ainsi qu’en paiement d’une indemnité d’occupation.

Par un arrêt en date du 2 avril 2021, la cour d’appel de Paris satisfait l’ensemble de ses demandes. Pour prononcer la résiliation judiciaire du bail, l’arrêt retient que la stipulation qu’il contient, selon laquelle la cessation du contrat de travail entraîne sa résiliation, faisant obstacle à la naissance de tout droit au maintien dans les lieux, l’occupation du logement durant plus de quinze ans par la veuve, postérieurement au décès de son conjoint, est constitutive d’un manquement suffisamment grave.

²⁴ Recueil Dalloz 2008 p.1300 Nicolas Damas

²⁵ Defrénois 30 mai 2003, p. 672 Vincent Brémont

Cet arrêt est l'objet d'un pourvoi formulé par la veuve, lui faisant grief d'avoir refusé d'appliquer l'article 1751 du code civil au moyen que « que le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ; qu'il en va ainsi même si le bail a été consenti en considération de la fonction de l'un des conjoints ; qu'en prononçant la résiliation judiciaire du bail au motif que le maintien de Mme [W] dans les lieux après le décès de son époux constituait un manquement suffisamment grave au contrat, cependant qu'il était constant que l'appartement avait servi de local d'habitation aux époux [W], de sorte qu'au décès de son époux, Mme [W], cotitulaire du bail, était en droit d'occuper les lieux, de sorte que cette occupation n'était pas constitutive d'un manquement, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1751 du code civil, dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, applicable au litige. »

Dès lors, les magistrats de la haute cour se sont interrogés pour savoir si le bail portant sur un logement de fonction, accessoire à un contrat de travail devait être soumis au régime de la cotitularité de l'article 1751 du Code civil.

Le 6 avril 2023, la troisième chambre civile de la Cour de cassation répond par l'affirmative et déclare que le conjoint survivant cotitulaire du bail, était en droit, postérieurement au décès de son conjoint, d'occuper le logement servant à l'habitation des époux. La cassation de l'arrêt intervient pour violation de la loi au visa de l'article 1751, alinéa 1^{er}, du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 62-902 du 4 août 1962, selon lequel le droit au bail du local, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, est réputé appartenir à l'un ou l'autre des conjoints dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation apporte une nouvelle pierre à l'édifice prétorien de la délimitation du domaine (I) et de la portée (II) de la cotitularité du bail conjugal en incluant dans ce domaine le logement de fonction.

I – L'inclusion du logement de fonction dans le domaine de la cotitularité du bail conjugal

La solution du 6 avril 2023 s'insère de façon relativement harmonieuse dans la jurisprudence relative à la cotitularité du bail conjugal (A) et contribue dans le même temps à l'extension du domaine de la cotitularité (B).

A – Une constance prétorienne quant à l'application des seuls critères de l'article 1751 du Code civil

En application de la lettre du texte, seules deux conditions doivent être réunies pour que la protection instaurée par l'article 1751 s'applique : l'exclusivité (1^o) et l'effectivité (2^o).

1^o La destination du local : l'habitation exclusivement

Il s'agit là de la première condition imposée par le législateur pour que la cotitularité du bail puisse jouer : le local doit servir exclusivement à l'habitation des époux. Non seulement les époux doivent habiter dans ce local de façon durable, mais cette habitation exclut également tout autre usage. Cette protection exceptionnelle et dérogoratoire du droit commun que réalise l'article 1751 ne peut être étendue comme

l'illustre son inapplicabilité aux résidences secondaires²⁶ ou à la location d'un emplacement de parking²⁷. Cette protection a également été écartée pour une situation voisine de celle tranchée, mais distincte juridiquement et matériellement : le bail portant sur une maison à usage de commerce et d'habitation. Dans une telle hypothèse, les juges du fond ont rejeté la demande de l'épouse du titulaire du bail pour défaut de qualité à agir²⁸. Dans cette affaire, l'acte de cession du fonds de commerce comprenait le droit au bail. Dans ces conditions, la location présentait pour le tout un caractère commercial et était assujettie au statut des baux commerciaux, le logement devant être considéré comme destiné à faciliter l'exploitation de l'entreprise. La cotitularité du bail prévue par l'article 1751 du Code civil ne pouvait donc pas s'appliquer et les demandes formées par l'épouse du preneur se sont heurtées à une fin de non-recevoir pour défaut de qualité à agir.

A cette condition d'exclusivité, s'ajoute celle de l'effectivité.

2° L'utilisation du logement : l'effectivité absolument

Pour que la cotitularité du bail conjugal puisse opérer, il faut en outre que le logement donné à bail soit destiné de façon effective, c'est-à-dire réelle, véritable, à l'habitation. Cette deuxième condition cumulative n'empêche pas néanmoins de faire perdurer la cotitularité en cas de séparation du couple. En effet, il a été jugé que le mari reste cotitulaire du bail conclu par son épouse, bien qu'il ait cessé de résider dans le logement (hospitalisation de plusieurs années, suivie d'une impossibilité de réinstallation dans le logement, inadapté à son handicap lourd), dès lors que le logement a servi effectivement à l'habitation des deux époux et qu'aucun jugement de divorce n'est intervenu²⁹.

Par ailleurs, le nouveau bail conclu avec l'épouse qui s'est vu attribuer la jouissance provisoire du logement au moment du divorce est inopposable à l'époux, demeuré titulaire du bail signé antérieurement même au mariage, dont il peut se prévaloir, peu important qu'il n'occupât pas le logement en raison de la situation de crise conjugale, pour en demander la poursuite au moment du congé donné à l'épouse³⁰. Toujours en cas de divorce, et selon une jurisprudence constante, le conjoint cotitulaire du bail reste tenu solidairement du paiement des loyers jusqu'au jour de la transcription du jugement de divorce, peu important qu'il ait quitté les lieux loués avant cette date³¹. De même, l'époux, qui est toujours dans les liens du mariage jusqu'à l'intervention d'un jugement de divorce régulièrement publié, demeure tenu solidairement au paiement des loyers, malgré le congé qu'il a fait délivrer au bailleur³². C'est donc la transcription du jugement de divorce

²⁶ Orléans, 20 févr. 1964: *préc.*

²⁷ Versailles, 21 nov. 1997: Loyers et copr. 1998, no 180, obs. Vial-Pedroletti.

²⁸ CA Douai, 2e ch., 1re sect., 19 oct. 2023, n° 18/01923 : JurisData n° 2023-019494

²⁹ Civ. 3e, 31 mai 2006, no 04-16.920 P: R., p. 332; BICC 1er oct. 2006, no 1797, et la note; D. 2006. 2777, note Damas; *ibid.* Pan. 1568, obs. Lemouland et Vigneau; Dr. fam. 2006, no 147, note Larribau-Terneyre; RJPf 2006-10/24, note Leborgne; AJDI 2006. 730, obs. Rouquet; Dr. et pr. 2006. 326, note Yildirim; RDC 2006. 1143, obs. Lardeux; RTD civ. 2006. 812, obs. Vareille

³⁰ Civ. 3e, 1er avr. 2009, no 08-15.929 P: D. 2009. AJ 1090, obs. Forest; *ibid.* 2010. Pan. 1243, obs. Serra; JCP 2009. 391, no 4, obs. Wiederkehr; AJ fam. 2009. 221, obs. Gallmeister; AJDA 2010. 123, obs. Damas; RJPf 2009-6/30, obs. Garé; Dr. fam. 2009, no 70, note Larribau-Terneyre; Dr. et pr. 2009. 255, obs. Yildirim; RLDC 2009/61, no 3469, obs. Pouliquen; RDC 2009. 1484, obs. Lardeux; RTD civ. 2009. 510, obs. Hauser; *ibid.* 567, obs. Vareille.

³¹ Civ. 2e, 3 oct. 1990, no 88-18.453 P: D. 1992. Somm. 219, obs. Lucet; JCP N 1991. II. 57 (2e esp.), obs. Simler; Defrénois 1991. 1126 (1re esp.), obs. Champenois (pour un époux autorisé à résider séparément) ; Civ. 3e, 27 mai 1998, no 96-13.543 P: Dr. fam. 1998, no 95, obs. Lécuyer (même cas) ; 2 févr. 2000, no 97-18.924 P: D. 2001. Somm. 168, obs. CRDP Nancy 2; JCP 2000. I. 245, no 8, obs. Wiederkehr; Defrénois 2000. 1177, obs. Bénabent; Dr. fam. 2000, no 41, note Beignier.

³² Civ. 1re, 13 oct. 1992, no 90-18.404: JCP 1993. II. 22047, note Hauser; JCP N 1993. II. 110, obs. Wiederkehr; Defrénois 1993. 380, obs. Champenois, et 708, obs. Massip ; Civ. 3e, 2 juin 1993, no 91-14.522 P: Defrénois 1993.

ayant attribué le droit au bail à l'un des époux qui met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle³³.

Depuis la réforme de l'article 1751 alinéa 3, le conjoint survivant devient en effet le titulaire exclusif du bail si les deux conditions cumulatives sont réunies. Ainsi, ce droit exclusif dévolu au conjoint survivant prive les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence de ce conjoint³⁴. En cas de prédécès du conjoint âgé de plus de 70 ans, qui aurait pu bénéficier des dispositions protectrices de l'art. 15-III L. du 6 juill. 1989, l'épouse, cotitulaire du bail en vertu de l'art. 1751 du Code civil, reste bénéficiaire du droit au bail, sans pouvoir bénéficier de cette protection dès lors qu'elle n'en remplit pas elle-même les conditions³⁵.

B – Une extension opérée quant aux logements protégés

Si les frontières du statut locatif de la loi du 6 juillet 1989 sont limitées aux baux d'habitation (1°), cette limitation n'exclue pas que le champ de l'article 1751 soit étendu aux baux portant sur des logements de fonction (2°).

1° Les frontières du statut locatif de la loi du 6 juillet 1989 limitées aux baux d'habitation

Comme l'a souligné le Professeur Dauriac³⁶, la cotitularité matrimoniale du bail déborde les frontières du statut locatif porté par la loi du 6 juillet 1989. La législation sur les baux d'habitation n'est pas applicable aux logements attribués ou loués à raison d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi (art. 2, 3°), alors que l'article 1751 embrasse lui plus largement ces baux. L'article 2 de cette loi, dont les dispositions sont d'ordre public, délimite en effet son domaine d'application « aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ». La loi précise que la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. L'article 2 exclut en revanche expressément de son domaine d'application, notamment, « les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1 ». En

1443, obs. Champenois (même solution pour la séparation de corps). Contra: Civ. 3e, 13 déc. 1989: Bull. civ. III, no 232.

³³ Civ. 3e, 22 oct. 2015, n° 14-23.726 P: D. 2015. 2182, obs. Rouquet; *ibid.* 2616, note Lakssimi; *ibid.* 2016. 674, obs. Douchy-Oudot; *ibid.* 1102, obs. Damas; AJ fam. 2015. 682, obs. Bicheron; AJDI 2016. 422, obs. Damas; RTD civ. 2016. 90, obs. Hauser; *ibid.* 433, obs. Vareille; JCP N 2016, n° 1083, note Manger-Vielpeau; RDC 2016. 48, note Boffa.

³⁴ Civ. 3e, 28 juin 2018, no 17-20.409 P: D. 2018. 1384; AJ fam. 2018. 623, obs. Casey (hypothèse dans laquelle les enfants auraient pu bénéficier du maintien dans un HLM au moment du décès de leur père, en tant qu'occupants, mais non au moment du décès de leur mère, plusieurs années après). Comp. précédemment: au décès de l'un des époux, cotitulaire du droit au bail sur le logement servant à l'habitation du couple, l'enfant devient, sauf convention contraire, titulaire du bail avec l'époux survivant: Civ. 3e, 8 déc. 1999, no 98-13.416 P.

³⁵ Civ. 3e, 3 mai 2012, no 11-17.010 P

³⁶ RTD Civ. 2023 p.954, le logement de fonction accessoire du contrat de travail à l'épreuve de l'article 1751 du code civil (Civ. 3e, 6 avr. 2023, n° 21-17.888) Isabelle Dauriac

reconnaissance l'existence de la cotitularité d'un bail conjugal sur un logement de fonction, la jurisprudence opère ainsi une extension du domaine de l'article 1751 par rapport à celui de la loi du 6 juillet 1989.

2° *Le champ de l'article 1751 étendu aux baux portant sur des logements de fonction*

La solution qui consiste à appliquer la cotitularité du bail conjugal au logement de fonction n'est pas nouvelle : cette problématique avait déjà été tranchée précédemment à la fois par les juges du fond³⁷ et par la Cour de cassation avec une motivation encore plus explicite³⁸ : « Attendu qu'ayant énoncé, à bon droit, que les dispositions de l'article 1751 du Code civil s'appliquent dès lors que le local est à usage exclusif d'habitation, peu important (sic) que le bail ait été consenti en considération de la fonction de l'un des conjoints... ». La haute juridiction avait ainsi déjà précisé que l'article 1751 du Code civil est applicable à la mise à disposition d'un logement de fonction. Cette solution avait été néanmoins troublée par un arrêt statuant en sens contraire à propos du logement d'un militaire³⁹. Dans cet arrêt, la Cour de cassation avait admis que les conditions particulières d'un bail régi par les dispositions applicables aux baux d'habitations à loyer modéré et par une convention passée entre l'État et le bailleur se référant expressément à la qualité de fonctionnaire du locataire - en l'occurrence la qualité de militaire - formaient des dispositions dérogatoires incompatibles avec la poursuite du bail par l'épouse, en sa qualité de cotitulaire. Pour autant, cette solution prétorienne pouvait s'expliquer par la considération des conditions particulières du bail et celle des impératifs de gestion des personnels de la fonction publique, ici militaire, qui a joué pour écarter la protection de l'article 1751⁴⁰.

En tout état de cause, l'arrêt commenté, en réaffirmant sa position d'étendre au logement de fonction la cotitularité du bail conjugal, est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité d'une telle extension. Le Professeur Dauriac souligne à cet égard que la protection du logement conjugal est un intérêt général comme peut aussi l'être la possibilité donnée à des employeurs d'offrir à bail un logement de fonction pour permettre la finalisation de recrutements indispensables à l'activité économique. La recherche de solutions en faveur de l'emploi comme celles en faveur des familles sont à concilier. Or, le domaine de l'article 1751 du code civil tel que défini par la jurisprudence n'est pas le plus opérant pour y parvenir, ce qui n'est pas sans impact sur la portée de la cotitularité du bail conjugal.

II – Portée de la cotitularité du bail conjugal portant sur un logement de fonction

Cette solution contribue à renforcer la puissance accordée par le législateur et les juges à la cotitularité du bail (A). Ses conséquences néfastes interrogent néanmoins sur sa cohérence au sein des décisions relatives à la protection du logement de la famille (B).

A – Une puissance reconnue à la cotitularité du bail primant le droit des contrats

La décision met en exergue la dérogation importante que constitue l'article 1751 du Code civil par rapport au droit commun des contrats (1°). En distinguant le logement de fonction qui est à usage exclusif

³⁷ CA Angers, 1re ch., sect. A, 19 janv. 1998 : JurisData n° 1998-046154 ; Loyers et copr. 1999, comm. 142

³⁸ Cass. 3e civ., 10 janv. 2007, n° 05-19.914 : JurisData n° 2007-037138 ; Loyers et copr. 2007, comm. 67

³⁹ Civ. 3e, 9 juin 2016, n° 15-14.119, D. 2016. 2086, obs. V. Brémont, et 2017. 1149, obs. N. Damas ; AJDA 2016. 1851 ; AJDI 2016. 703, obs. N. Damas

⁴⁰ Civ. 3e, 9 juin 2016, n° 15-14.119, AJDA 2016. 1851 ; D. 2016. 2086, obs. V. Brémont

d'habitation du local professionnel, elle fait primer la cotitularité du bail conjugal sur la théorie de l'accessoire (2°).

1° Portée de la cotitularité et principes fondamentaux du droit des contrats

En étendant aux logements de fonction, c'est-à-dire aux logements loués par des employeurs en considération des fonctions occupées par leurs salariés dans l'entreprise, le domaine de la cotitularité de bail conjugal, la Cour de cassation accorde, dans le même temps, davantage de puissance à ce mécanisme d'ordre public, qui prime des principes pourtant fondamentaux du droit des contrats : celui de la liberté contractuelle et celui de l'effet relatif. Chaque fois que le logement de fonction est à usage exclusif d'habitation, l'employeur bailleur est en effet exposé à la cotitularité du bail que la loi confère aux époux. L'article 1751 du code civil opère en ce sens une dérogation à l'article 1102 du même code. La liberté de choisir son contractant et celle de définir le contenu du contrat sont entravées. En effet, non seulement le bailleur se voit imposer un nouveau contractant, mais il se trouve dans le même temps privé du pouvoir d'aménager par voie conventionnelle la dépendance du contrat de bail au contrat de travail, par exemple, les dispositions de l'article 1751 étant d'ordre public⁴¹. La solution pourrait également présenter un inconvénient pour un employeur bailleur, tenu au maintien d'une relation locative alors que le contrat de travail qui en est la cause est rompu, non pas par un décès comme ici, mais par un licenciement.

En outre, l'article 1751 du code civil opère également une dérogation à l'article 1199 du Code civil et au principe de l'effet relatif des conventions, en reconnaissant au conjoint survivant la qualité de titulaire exclusif du bail si les deux conditions cumulatives sont réunies. Ce droit exclusif dévolu au conjoint survivant prive les héritiers qui vivent dans les lieux au moment du décès du preneur de tout droit locatif en présence de ce conjoint⁴². La solution aurait pu être toute autre si la Cour de cassation avait accordé au bail le même sort que le contrat de travail, selon la théorie de l'accessoire.

2° Portée de la cotitularité et théorie de l'accessoire

Dans cette affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, le salarié s'était vu consentir par son employeur un logement de fonction à titre accessoire à son contrat de travail. Son décès en 2002 entraînant la cessation de son contrat de travail, le bail aurait pu suivre le même sort, selon l'adage *accessorium sequitur principale*. Il s'agit là de l'argumentaire que la bailleresse avait formulé à l'appui de sa demande en résiliation du bail et en expulsion ainsi qu'en paiement d'une indemnité d'occupation, argumentaire repris par les juges du fond. En effet, pour prononcer la résiliation judiciaire du bail, l'arrêt avait retenu que la stipulation qu'il contient, selon laquelle la cessation du contrat de travail entraîne sa résiliation, faisant obstacle à la naissance de tout droit au maintien dans les lieux, de sorte que l'occupation du logement durant plus de quinze ans par la veuve, postérieurement au décès de son conjoint, était constitutive d'un manquement suffisamment grave. En accordant au bail un sort différent de celui du contrat de travail, la Cour écarte non seulement l'application de l'adage classique mais paralyse aussi la stipulation contractuelle portant ainsi

⁴¹ Ibid

⁴² Civ. 3e, 28 juin 2018, no 17-20.409 P. D. 2018. 1384 ; AJ fam. 2018. 623, obs. Casey (hypothèse dans laquelle les enfants auraient pu bénéficier du maintien dans un HLM au moment du décès de leur père, en tant qu'occupants, mais non au moment du décès de leur mère, plusieurs années après). Comp. précédemment: au décès de l'un des époux, cotitulaire du droit au bail sur le logement servant à l'habitation du couple, l'enfant devient, sauf convention contraire, titulaire du bail avec l'époux survivant : Civ. 3e, 8 déc. 1999, no 98-13.416 P.

atteinte à la force obligatoire du contrat. C'est dire toute la puissance de la cotitularité du bail conjugal, d'ordre public, qui prime nécessairement les principes généraux.

B – Une cohérence attendue au sein des décisions relatives à la protection du logement familial

La jurisprudence relative au logement de la famille n'est pas révélatrice d'une parfaite harmonie et les solutions rendues diffèrent selon la nature des droits des époux sur le logement familial. Si cette différence de traitement peut être aisément justifiée pour ce qui est des solutions relatives au logement de fonction (1°), elle l'est moins s'agissant du sort du logement en cas de décès (2°).

1 ° Des différents sort du logement de fonction destinée à la famille

En droit des régimes matrimoniaux, le logement acquiert le statut de logement de la famille en raison de règles spécifiques à ce logement prévues par le régime primaire pour l'essentiel. L'immeuble servant d'habitation aux époux va donc recevoir cette qualification en vue de bénéficier des règles protectrices qui forment ce statut particulier du logement familial, qui constitue un des pivots du droit matrimonial, qui participe de l'essence du mariage. Cette protection est assurée par l'article 215 alinéa 3 du Code civil et par l'article 1751 du Code civil si le logement familial est l'objet d'un bail. Ces deux corps de règles poursuivent un même objectif : assurer la protection du logement où la famille a élu domicile. Or, lorsque le logement de fonction, destinée à la famille, est l'objet d'un bail, l'arrêt commenté rappelle que ce logement est inclus dans le domaine d'application de la cotitularité de l'article 1751 du Code civil. Néanmoins, cette inclusion n'est pas systématique : la jurisprudence a pu en effet exclure le logement de fonction du champ d'application de la cogestion dès lors que c'est le libre exercice par chacun des époux d'une profession qui est en cause⁴³. La démission ou le licenciement du titulaire du logement de fonction ne pourrait ainsi se heurter à la disposition spécifique de l'alinéa 3 de l'article 215 du code civil. Il faut toutefois réserver l'hypothèse particulière d'un époux qui conserve ses fonctions tout en souhaitant renoncer seul au logement de fonction servant de logement familial. Il est logique de penser que dans cette situation, le droit d'exercer une profession n'étant plus en cause, la règle de la cogestion retrouve son empire et qu'une telle renonciation ne pourra être valable sans le consentement du conjoint⁴⁴.

2° Des différents sorts du logement de la famille en cas de décès

La protection légale profite aux époux toute la durée du mariage et cesse en principe à la dissolution de celui-ci. L'application de l'article 215, alinéa 3, du Code civil vaut donc durant tout le temps du mariage,

⁴³ Civ. 1^{re}, 4 oct. 1983, Bull. civ. I, n° 217 ; JCP 1984. II. 20188, note Chartier. – Civ. 1^{re}, 11 mars 1986, Bull. civ. I, n° 62. – CHARTIER, article préc. – RUBELLIN-DEVICHI, obs. RTD civ. 1985. 718. – CHAMPENOIS, obs. Defrénois 1983. 1595. – COLOMER, *op. cit.*, n° 69. – GRIMALDI, article préc., in Colloque LERADP, Univ. Lille II, Indépendance financière et communauté de vie, 1989, LGDJ, p. 107, note 3. – FLOUR et CHAMPENOIS, *op. cit.*, n° 123. VAREILLE, in GRIMALDI [sous la dir. de], *op. cit.*, n° 113.13. – Pour des hypothèses de logement occupé au titre d'une jouissance gratuite, V. cep. Civ. 1^{re}, 11 mars 1986, Bull. civ. I, n° 62. – Civ. 1^{re}, 20 janv. 2004, n° 02-12.130, Bull. civ. I, n° 21 ; D. 2004. 2178, note Bicheron ; Defrénois 2005. 710, obs. Champenois ; AJ fam. 2004. 105, note Deis-Beauquesne

⁴⁴ V. en ce sens CABRILLAC, Étude 105, in BEIGNIER, CABRILLAC et LECUYER [sous la dir. de], *op. cit.* – VAREILLE, in GRIMALDI [sous la dir. de], *op. cit.*, n° 113.3

tant que le lien matrimonial n'est pas dissous⁴⁵. Il en va de même de la cotitularité du bail qui prend fin à la dissolution du mariage soit par l'effet de la transcription du jugement de divorce ou par le décès. Dans cette dernière hypothèse, l'objectif de protection demeure mais son objet n'est plus le logement : il s'agit désormais de protéger le conjoint survivant en lui attribuant un droit exclusif à être maintenu dans les lieux.

Or, c'est à cet égard que les solutions prétoriennes divergent le plus. En effet, en vertu de la jurisprudence, le régime de la cogestion cesse de s'appliquer à la dissolution du mariage et ne porte pas atteinte au droit de chaque conjoint de disposer à cause de mort⁴⁶. En outre, il a été jugé que la donation de la nue-propriété du logement familial appartenant en propre à l'époux avec réserve d'usufruit, même au profit du seul donateur, est conforme à l'article 215 alinéa 3 du Code civil⁴⁷. Cette solution a pu être critiquée dans la mesure où elle pourrait avoir pour effet de priver le conjoint survivant de ses droits successoraux sur le logement : celui institué par l'article 763 du Code civil qui est un effet direct du mariage et celui prévu par l'article 764 de ce même Code. A cet égard, le conjoint survivant de l'époux locataire, qui se voit doter d'un droit au maintien dans les lieux de plein droit au décès de ce dernier, semble bénéficier d'une protection plus accrue que celle accordée au conjoint survivant de l'époux propriétaire, qui peut faire sortir de son patrimoine le logement familial, à son décès.

Par conséquent, si la solution commentée mérite d'être saluée au regard de la protection renforcée de l'habitation du conjoint survivant, sa portée ne saurait être généralisée et s'appliquer à toutes les situations dans lesquelles un logement de fonction aurait été consenti par un employeur à son salarié marié, sans heurter de façon démesurée deux libertés individuelles fondamentales : liberté d'exercer une profession et liberté de contracter.

Correction réalisée par :

Sarah ANIEL, co-coordinatrice du BTS Collaborateur Juriste Notarial du Lycée Jean Monnet et chargé d'enseignement à la Faculté de Droit et Science politique de Montpellier, auteur d'une thèse intitulée « *Le patrimoine affecté de l'EIRL : étude de droit civil* ».

Relue par l'équipe pédagogique :

Séverine CABRILLAC, Professeur de droit privé et de sciences criminelles à l'Université de Montpellier.
Erwan LeLeuch, doctorant contractuel consacrant une thèse « Couple et indivision » sous la direction du Professeur Solange BECQUÉ-ICKOWICZ.

⁴⁵ Toulouse, 27 avr. 1999, Juris-Data n° 1999-04.1959. – V. cep. Nancy, 29 juin 1995, Juris-Data n° 1995-05.3822, qui admet que le logement dans lequel un époux mène une vie séparée doit être considéré comme logement de la famille hormis le cas où il est démontré que l'époux qui ne demeure pas dans ce logement n'y a pas eu accès

⁴⁶ Civ. 1^{re}, 22 oct. 1974, D. 1975. 645, note Foulon-Piganiol ; JCP 1975. II. 18041, note Chartier ; RTD civ. 1975. 296, obs. Nerson ; Defrénois 1975, art. 30954, obs. Souleau

⁴⁷ Civ. 1^{re}, 22 mai 2019, n° 18-16.666, D. actu. 26 juin 2019, obs. V. Mikalef-Toudic

COUP DE CŒUR DE LA SÉANCE

Chers étudiants,

Comme vous le savez certainement, le thème du logement était à l'honneur du 119^{ème} congrès des notaires qui s'est déroulé à Deauville du 27 au 29 septembre 2023. Avec pour devise « le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement », l'équipe du congrès avait présenté à la presse, le 7 septembre 2023, ses 13 propositions, dont l'une vise à « Pérenniser le logement de la famille » **en rétablissant l'esprit de l'article 215 alinéa 3 du Code civil** !

Nous vous recommandons vivement la lecture de ces propositions qui se trouvent à la revue DEFRENOIS 14 SEPT. 2023, N° DEF216B3, P. 7, disponible en ligne :

<https://www.defrenois.fr/article/defrenois/DEF216b3>

Ces 13 propositions, débattues et soumises au vote à Deauville, sont venues compléter le rapport du 119^e congrès. Nous vous conseillons de prendre connaissance de ce rapport, également mis en ligne, et de vous rendre aux pages 841 et suivantes qui consacrent des développements intéressants sur le logement de la famille, dans l'objectif d'en assurer la pérennité lors de sa transmission, et mettent en avant (Thème 3 - Partie 2 – Titre 1 – sous-titre 1 – Chapitre 1 « Transmettre son logement dans le cadre du couple marié »). Vous pouvez également consulter le rapport intégral disponible ici :

https://rapport-congresdesnotaires.fr/wp-content/uploads/2023/09/119e_Congres_des_Notaires.pdf

BONNES LECTURES !