



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

CONVENTION D'OCCUPATION GRATUITE AU PROFIT D'ÉPOUX

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 108, 1er octobre 2002

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

CONVENTION D'OCCUPATION GRATUITE AU PROFIT D'ÉPOUX

Observations : Une société avait mis à disposition de deux époux, actionnaires de la société, sans indication de durée ni contrepartie, une villa. L'acte précisait que celle-ci était « occupée en résidence principale par les actionnaires de la société ». Par la suite, un jugement étranger prononça le divorce des époux et fut déclaré exécutoire en France. L'ex-époux quitta les lieux et vendit ses parts. La société assigna alors l'ex-épouse en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation, demande accueillie par la cour d'Aix-en-Provence dans un arrêt du 22 février 1999 à l'encontre duquel cette dernière se pourvut en cassation en invoquant les dispositions de l'article 1751 du Code civil et celles de l'article 1134 du même code. Le pourvoi est rejeté par la troisième chambre civile de la Cour de cassation par un arrêt en date du 13 mars 2002.

Exclusion des dispositions de l'article 1751 du Code civil.

[Cass. 3e civ., 13 mars 2002, n° 00-17.707, n° 557, Mme Natali c/ M. Nobs et Sté L'œil de Biche, rejet, CA Aix-en-Provence, 22 févr. 1999]

Observations :

L'intérêt de la présente décision est de venir préciser le régime de la convention d'occupation gratuite, dont elle indique également la nature.

S'agissant de la nature du contrat, la Cour de cassation mentionne que les juges du fond, ayant relevé que l'acte conférait aux époux la jouissance gratuite de la maison, avaient analysé l'acte conclu par les époux et la société en un prêt à usage avec obligation de restituer. Le caractère gratuit est en effet de l'essence du prêt à usage ou commodat selon les dispositions de l'article 1876 du Code civil, tandis que l'existence d'une contrepartie résidant dans une prestation réciproque fait basculer la convention de mise à disposition de la chose en un contrat de location, peu important que cette contrepartie consiste en un loyer, une indemnité, une redevance, ou encore en l'exécution de prestations matérielles diverses, telles qu'une obligation de gardiennage ou d'hébergement (A. Bénabent, Les contrats spéciaux, Montchrestien, 2001, n° 411). Rien de cela n'existait en l'espèce.

Si la nature de la convention n'était source d'aucune difficulté, en revanche son régime était discuté. En premier lieu, la demanderesse prétendait qu'elle était fondée à demeurer dans la maison parce que les dispositions de l'article 1751 du Code civil étaient applicables à la convention conclue. Celles-ci instituent, en

effet, une cotitularité du droit au bail d'habitation au profit des époux, quel que soit le régime matrimonial sous lequel ils sont mariés ; elles prévoient, en outre, qu'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 indemnité au profit de l'autre époux.

Sans même que les conditions d'application à l'espèce de ce texte soient évoquées (conditions au demeurant non réunies dans la mesure où le bénéfice du bail doit être demandé au juge du divorce), la Cour de cassation exclut l'application de l'article 1751 du Code civil en affirmant solennellement que « *les dispositions de l'article 1751 du Code civil ne sont pas applicables à la convention d'occupation gratuite d'un local* ». Ainsi, après avoir écarté l'application de l'article 1751 du Code civil à l'hypothèse où l'occupation de l'immeuble résulte de la possession de parts dans une société civile immobilière (Cass. 1re civ., 31 janv. 1967, D. 1967, som., p. 83), la Haute juridiction l'exclut également en présence d'un prêt à usage. La solution est logique. Elle révèle sans doute les limites à la protection du logement familial. Cette protection ne vaut que si l'occupation du logement par les époux résulte d'un contrat de bail. Son exclusion en présence d'un prêt à usage pourrait se justifier également en raison de la gratuité de celui-ci, gratuité qui explique la faveur des dispositions légales du régime du prêt à usage à l'égard du prêteur, dispositions dérogoratoires au droit commun des conventions (F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 2001, n° 602).

La Cour de cassation est, par ailleurs, amenée à examiner les conséquences de la fin du contrat.

Elle indique que les juges du fond, à qui il appartient d'interpréter la convention, avaient pu retenir que la fin de la convention de prêt à usage faisait de l'intéressée une occupante sans droit ni titre, débitrice d'une indemnité d'occupation ; un tel titre ne pouvait, selon ces derniers, résulter ni de la détention de parts, ni de la fixation du domicile dans les lieux prêtés. Les magistrats aixois avaient enfin jugé que cette indemnité était due dès que le jugement de divorce était devenu exécutoire en France, considérant sans doute que cet événement constituait le terme du prêt à usage ainsi consenti. L'article 1888 du Code civil dispose en effet que « *le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée* ». Il semble que l'usage convenu était ici entendu comme l'occupation à titre de résidence principale des lieux prêtés par les deux actionnaires mariés. C'est l'interprétation de la convention qui a conduit à la solution, et non pas la nécessité assignée dans divers autres arrêts par la Cour de cassation au juge de fixer un « terme raisonnable » à la convention, lorsque aucune durée n'a été convenue pour le prêt d'une chose d'un usage permanent (Cass. 1re civ., 12 nov. 1998, RTD civ. 1999, p. 128, P.-Y. Gautier ; Cass. 1re civ., 29 mai 2001, D. 2002, jur., p. 30, concl. J. Sainte-Rose).