



**Arrêt du 26 novembre 2008
Pourvoi n°07-17.728**

Dans un arrêt rendu le 26 novembre 2008, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a affirmé le droit d'une personne habitant au domicile d'un de ses parents de poursuivre à son profit le bail consenti à ce dernier au moment de son départ pour une maison de retraite.

Dans cette affaire, l'occupant d'un logement, qui avait été loué à sa mère, a demandé à un tribunal de juger que le bail s'était poursuivi à son profit lors de l'entrée en maison de retraite de celle-ci.

Il invoquait à cet effet les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint, du partenaire lié par un PACS, ainsi que des descendants, ascendants, concubin et personnes à charge vivant avec le locataire depuis au moins un an.

Jusqu'à présent, la jurisprudence considérait qu'au sens de ce texte, l'abandon du domicile ne pouvait être caractérisé que par un départ brusque et imprévisible. Il s'ensuit que, pour bénéficier du bail, l'occupant devait démontrer que l'abandon du domicile par le locataire en titre revêtait ces caractères. Tel n'était pas le cas, par exemple, lorsque le départ du locataire avait été décidé en concertation avec celui qui restait dans les lieux.

Cette interprétation pouvait cependant apparaître inadaptée aux situations dans lesquelles le départ du locataire était imposé par les événements sans pour autant revêtir un caractère soudain. C'est le cas notamment lorsqu'en raison de la maladie, d'une infirmité ou d'une maladie, le locataire se trouve contraint de quitter son domicile pour rejoindre un établissement adapté, sans espoir de retour. Il aurait été contraire au souhait du législateur de ne pas protéger en ce cas les intérêts des proches qui cohabitent depuis longtemps avec le locataire et qui, loin d'avoir consenti à son départ et moins encore de l'avoir provoqué, le subissent entièrement comme d'ailleurs le locataire lui-même.

C'est la raison pour laquelle la troisième chambre civile de la Cour de cassation a infléchi sa jurisprudence en introduisant deux nouveaux critères susceptibles de caractériser l'abandon du domicile : le caractère définitif du départ et le fait qu'il soit imposé à celui qui demeure.

Ainsi, elle a infirmé l'arrêt de la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de l'occupant, avait retenu que le placement en établissement long séjour supposant une procédure préalable d'admission, il ne pouvait être considéré comme un événement brutal et imprévisible. Cet arrêt est cassé par la Cour de cassation qui affirme que le placement définitif d'un locataire en maison de retraite imposé à l'une des personnes mentionnées à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 constitue aussi un abandon de domicile au sens de ce texte.

L'arrêt a été rendu sur avis conforme du premier avocat général.