



Legifrance.gouv.fr

LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 16 mars 2017

N° de pourvoi: 16-11650

Non publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Spinosi et Sureau, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 janvier 2016), que, le 14 juin 2013, la société civile immobilière 21 Hameau Boileau (la SCI), propriétaire d'un logement donné à bail à Mme X..., lui a délivré un congé pour reprise au profit de l'un de ses associés, puis l'a assignée en validité du congé et expulsion ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité du congé ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la dispense d'offre de relogement prévue par l'article 15- III de la loi du 6 juillet 1989 ne peut s'appliquer que lorsque le bailleur est une personne physique et constaté que la locataire, qui était âgée de plus de 70 ans et dont les ressources étaient inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, n'avait bénéficié d'aucune proposition de relogement, la cour d'appel a déduit, à bon droit, de ces seuls motifs, que le congé était irrégulier et devait être annulé ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI 21 Hameau Boileau aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI 21 Hameau Boileau et la condamne à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le

président en son audience publique du seize mars deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour la SCI 21 Hameau Boileau

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la nullité du congé délivré le 14 juin 2013 par la SCI 21, HAMEAU BOILEAU à Paris 16ème à Madame Jacqueline Y... concernant le logement situé 21, Hameau Boileau à Paris 16ème ;

Aux motifs que « la SCI du 21 Hameau Boileau a fait signifier le 14 juin 2013 à Mme Y... un congé pour le 31 décembre à minuit au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 aux fins de reprise des lieux pour y loger Mme Sophie Z... A..., associée de cette SCI et domiciliée chez Mlle Sarah Jean Z... ; Considérant, comme l'a exactement retenu le premier juge, par des motifs pertinents approuvés par la cour, que sont applicables au bail venant à échéance le 31 décembre 2013 et, en particulier, au congé délivré le 14 juin 2013 pour le 31 décembre 2013 à Mme Y... les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 dans leur rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014 » ; Qu'il résulte de ces dispositions que le congé est suffisamment justifié par le motif de reprise des lieux qui y figure et qu'il n'appartient pas au juge de procéder à la vérification a priori de la sincérité de ce motif, honnis le cas de fraude, laquelle qui n'est ni alléguée, ni démontrée ; que, dès lors, la discussion sur le point de savoir si la bénéficiaire de la reprise a un besoin réel du logement litigieux n'a pas lieu d'être ; Considérant que l'article 15. 111 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction applicable au présent litige, dispose : « Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé » ; Considérant qu'il est établi et non contesté que Mme Y..., née le 22 février 1926, est âgée de plus de 70 ans, et que ses revenus sont inférieurs à une fois et demie le montant du salaire minimum de croissance ; Qu'elle répond ainsi aux conditions de l'exception prévue par ce texte au profit de la locataire, qui oblige le bailleur à lui offrir un logement correspondant à ses besoins et ses possibilités ; Que la SCI du 21 Hameau Boileau excipe de la contre exception à l'obligation de proposition d'un relogement prévue par l'alinéa 2 de l'article 15. 111 ; Mais considérant, comme l'a exactement retenu le tribunal, que le bénéfice de cette contre exception ne peut s'appliquer que lorsque le bailleur est une personne physique ainsi que le précise ce texte, d'application stricte s'agissant d'une exception, et non à une société civile immobilière, même familiale ; Qu'en effet, si aux termes de l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, les dispositions de l'article 15 peuvent être invoquées, lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés, ce texte a pour seul effet de permettre à une SCI familiale de reprendre le logement loué au bénéfice de l'un des associés, lesquels ne figurent pas parmi les personnes pouvant être bénéficiaires de la reprise, énumérées par l'article 15. 1 ; Qu'en revanche, il n'a pas pour effet de déroger au 2ème alinéa de l'article 15. 111 qui ne concerne pas le bénéficiaire de la reprise, mais le bailleur « personne physique » ; Qu'il convient d'observer sur ce point, qu'à l'article 15. 1, de portée générale, il est mentionné « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire... », ce qui n'exclut pas que le bailleur soit une personne morale, alors que tel n'est pas le cas du 2ème alinéa de l'article 15. 111 précité ; Que surtout, il résulte des termes de cet alinéa que la condition d'âge ou de ressources permettant au bailleur d'être exonéré de

l'obligation d'offrir un relogement au locataire évincé s'apprécie en la personne du bailleur personne physique et non en celle du bénéficiaire de la reprise et que, par conséquent, il importe peu que Mme Sophie A...- Z... soit âgée de plus de soixante ans, cette circonstance étant inopérante pour affranchir le bailleur de son obligation de proposer un logement de remplacement ; Qu'ainsi, aucune offre de logement correspondant aux besoins et aux possibilités de Mme Y... ne lui ayant été faite, le premier juge, à bon droit, a déclaré nul le congé délivré à celle-ci ; Que le jugement sera donc confirmé et la SCI du Hameau Boileau sera déboutée de ses prétentions » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés que « sur la validité du congé. L'article 14 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose que les contrats en cours au 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la présente loi, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, à l'exception des articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23. Il en résulte que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne figure pas dans cette énumération limitative des articles immédiatement applicables aux baux en cours, qui doit être interprétée strictement s'agissant d'exceptions. En conséquence, sont applicables au cas d'espèce les dispositions de l'article 15 dans leur rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014. Ainsi, l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. En outre, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Par ailleurs, l'article 15- III de la même loi dispose que le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions qui viennent d'être définies à l'égard de tout locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Il en résulte que le congé délivré au locataire sans offre de relogement ne lui est pas seulement inopposable tant qu'un local de remplacement ne lui a pas été proposé, mais il est nul. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 60 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance. L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. En l'espèce, la société 21, Hameau Boileau à Paris 16ème a, par acte d'huissier du 14 juin 2013, délivré à Madame Jacqueline Y... un congé, avec effet au 31 décembre 2013, aux fins de reprise " pour y loger Madame A...- Z... Sophie, associée au sein de la société requérante ". Conformément aux dispositions l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précité, le congé a été délivré dans les formes prescrites, en l'occurrence par exploit d'huissier, ainsi que dans les délais exigés, soit six mois avant le terme du contrat de bail. En outre, le congé précise le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise. Par ailleurs, il n'est pas contesté que la locataire, Madame Jacqueline Y..., était âgée de plus de 70 ans à la date d'échéance du contrat de bail. En outre, il ressort des pièces produites que les ressources de la locataire pour l'année précédant le congé s'élevaient à la somme de 20. 112 euros, soit un montant inférieur à une fois et demie le montant du salaire minimum de croissance (ci-après SMIC), à savoir 25. 743, 96 euros. En effet, en application du décret n° 2012-1429 du 19 décembre 2012 portant relèvement du salaire minimum de croissance, le montant mensuel du SMIC était fixé à la somme de 1. 430, 22 euros mensuels au 1er janvier 2013 et de 1. 425, 67 euros en 2012. Si la société bailleuse fait valoir que le bénéficiaire de la reprise était âgée de plus de 60 ans au 31 décembre 2013, il convient de relever que l'article 15- III alinéa ne fait bénéficier le bailleur de l'exception à l'obligation d'une proposition de relogement au

preneur que dans le cas où le bailleur est une personne physique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque le bailleur est une société civile immobilière, personne morale. Cette contre-exception ne s'appliquant pas au bénéficiaire de la reprise, il n'y a pas lieu d'écarter l'obligation de relogement. En conséquence, le bailleur était tenu conformément aux dispositions de l'article 15-111 de la loi du 6 juillet 1989 de proposer à Madame Jacqueline Y... un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Une telle obligation n'ayant pas été respectée en l'espèce, le congé délivré par la société le 14 juin 2013 ne saurait être valide » ;

Alors que, d'une part, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ; que toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; que les dispositions de l'article 15 peuvent être invoquées, lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ; qu'en estimant, cependant, en l'espèce que l'article 15- III alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, instituant une contre exception à l'obligation de proposition d'un relogement, prévue par l'alinéa 1er de l'article 15- III, n'était pas applicable à un bailleur constitué en une société civile familiale, la cour d'appel a violé les articles 13 et 15- III de la loi du 6 juillet 1989 ;

Alors que, d'autre part, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ; que toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; que les dispositions de l'article 15 peuvent être invoquées, lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ; qu'en considérant, néanmoins, en l'espèce, que la condition d'âge ou de ressources permettant au bailleur d'être exonéré de l'obligation de relogement du locataire évincé s'apprécie en la personne du bailleur, et non en celle du bénéficiaire de la reprise, quand si le bailleur est une société civile de famille, les conditions d'âge ou de ressources s'apprécient nécessairement en la personne des associés de la société, la cour d'appel a violé les articles 13 et 15- III de la loi du 6 juillet 1989.

ECLI:FR:CCASS:2017:C300343

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 janvier 2016