Image not found or type unknown

le congé pour reprise et SCI familailes

publié le **01/04/2014**, vu **26711 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

De nombreux propriétaires ayant la qualité de société civiles immobilières envisagent de reprendre leur bien en délivrant un congé à leur locataire dans le cadre des dispositions de l'article 15 et 11 de la loi du 6 juillet 1989. Plus précisément, ces dispositions sont applicables aux SCI lorsque « 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 ; « (article 13 de la loi du 6 juillet 1989). Pour pouvoir bénéficier de cette reprise, la SCI doit revêtir un caractère familial. Cette notion a été interprétée par la jurisprudence qui en a donné plusieurs illustrations.

De nombreux propriétaires ayant la qualité de société civiles immobilières envisagent de reprendre leur bien en délivrant un congé à leur locataire dans le cadre des dispositions de l'article 15 et 11 de la loi du 6 juillet 1989.

Plus précisément, ces dispositions sont applicables aux SCI lorsque « 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 ; « (article 13 de la loi du 6 juillet 1989).

Pour pouvoir bénéficier de cette reprise, la SCI doit revêtir un caractère familial.

Cette notion a été interprétée par la jurisprudence qui en a donné plusieurs illustrations.

A) Société civile immobilière à caractère familial, auteur de la reprise.

Tout d'abord, il faut savoir qu'en principe, une personne morale ne peut donner un congé pour reprise. Néanmoins, la loi prévoit une exception :

En effet, pour bénéficier du congé pour reprise, une société civile immobilière doit être composé exclusivement entre « parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ».

En revanche, il faut savoir que lorsqu'une société civile immobilière est composée d'une personne physique et d'une personne morale, alors dans ce cas-là elle ne peut être qualifiée de société immobilière à caractère familiale quand bien même la personne morale est une société immobilière à caractère familiale. (CA Paris, pôle 4, 3e ch., 12 mai 2011, no 09/24428, SCI groupement immobilier Parisien c/ Whitworth, Loyers et copr. 2011, comm. no 237).

Enfin, il faut savoir que c'est au bailleur de rapporter la preuve qu'il entre bien dans les prévisions de la loi et donc s'il ne justifie pas le caractère familial de la SCI, celui-ci ne peut invoquer les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (CA de Paris, chambre 3, 30 mai 2013, n° répertoire général : 11/11483).

Néanmoins, le bailleur n'a pas à justifier lors de la délivrance d'un congé prou reprise qu'il est « une SCI familiale, cette qualité ayant à tout le moins été justifiée ultérieurement » (Cour d'appel d'Aix-en-provence 11e chambre A, n° répertoire général : 13/00943, 4 février 2014).

B) Les bénéficiaires d'un congé pour reprise donné par une SCI

La notion de bénéficiaire est interprétée de manière très restrictive puisque seuls les associés de la SCI à caractère familiale peuvent bénéficier eux même du congé pour reprise (Cour d'appel de Versailles, 1ère Chambre, Section 2, Arrêt n° répertoire général : 13/033228 4 mars 2014).

Le caractère familial de la SCI s'apprécie le jour de la délivrance du congé : Par conséquent, « après rachat des parts sociales aux précédents associés avec lesquels il n'avait aucun lien de famille, l'acquéreur était le seul et unique associé de la SCI » et donc il ne peut donner un congé pour reprise. 5 (Cass. 3e civ., 31 mai 2007, no 06-13.524, Bull. civ. III, no 93).

C) Les conditions de formes et de fond

Pour donner un congé pour reprise, la SCI à caractère familial doit obéir à des conditions de fond et de forme :

a) Un délai de préavis

En cas de délivrance d'un congé pour reprise, un délai de préavis légal doit être respecté : il est de six mois.

Cependant, si le bailleur souhaite vendre le bien occupé, il doit dans ce cas-là délivrer un congé pour reprise qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours ou si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans

.

b) L'objet de la reprise

Pour délivrer un congé pour reprise, la SCI à caractère familial doit indiquer le motif allégué. D'après l'article 15 de la loi du 6 juillet 1986, le congé pour reprise ne peut être donné que pour des motifs suivants : lorsque le bailleur souhaite vendre le bien, lorsque celui-ci souhaite y habiter, ou enfin pour un motif légitime et sérieux notamment lorsque le locataire n'a pas respecté ses obligations contractuelles (Cass, 3. Civ., 28 Juin 2011, pourvoi n°09-71.459 Arrêt n°836).

Cependant, il est important de relever que lorsqu'un congé pour reprise est délivré pour un motif tendant à permettre au bailleur de reprendre son logement, dans ce cas-là, celui-ci doit être

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

occupé à titre de résidence principale (Cass. 3e civ., 17 oct. 2012, no 11-19.090).

De plus, « le congé doit, à peine de nullité, indiquer en cas de reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire devant exploiter le bien loué, ainsi que l'habitation que devra occuper après la reprise le bénéficiaire du bien repris » (Cass, 3e civ., 11 mars 2014, pourvoi n012-28.456, arrêt n°319). C'est donc dans ce cas-là logiquement le nom de l'associé de la SCI à caractère familial qui doit être indiqué.

c**) Un contrôle exercé par le juge**

En principe, aucun contrôle à priori n'est effectué puisque seul un contrôle a posteriori c'est à dire après la délivrance d'un congé pour reprise ne peut être pris en compte pour affirmer que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1986 a été violé. Tel sera le cas par exemple, lorsque le bailleur a délivré un congé pour reprise tendant à occuper lui-même le logement, mais que celui-ci ne le fait pas. La jurisprudence exige donc qu'il y ait une occupation effective sauf s'il y a un motif légitime justifiant l'impossibilité d'occuper le logement (Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 23 Janvier 2014 - n° 13/01825).

De plus, il faut savoir que le juge annulera donc un congé pour vice de forme ou vice de fond que s'il apparait que la reprise a été frauduleuse et dans ce cas-là, c'est au locataire de le prouver sachant que « un décalage de quelques mois entre le départ des locataires et la prise de possession des lieux par le bénéficiaire de la reprise qui ne percevrait plus depuis cette date qu'un salaire réduit, ne pouvant en tout état de cause suffire à établir la fraude alléguée » (Cour d'appel de Lyon, 25 juin 2013).

Néanmoins, le bailleur pourra toujours prouver qu'il était en présence d'une force majeure.
Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

JoanDRAY

Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés