



# L'exercice du droit de reprise du propriétaire afin d'établir une résidence secondaire :

publié le 29/01/2015, vu 3826 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 du 6 juillet 1989 donne la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire pour cause de reprise.**

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 du 6 juillet 1989 donne la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire pour cause de reprise.

En y procédant le bailleur de recouvrer la jouissance de sa propriété du bien loué en délivrant congé afin de pouvoir y habiter.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le bénéficiaire de la reprise « *ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est 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.* »

La question qui se présente est la suivante. Un propriétaire qui souhaite recouvrer la jouissance de son bien afin d'en faire sa résidence secondaire ou celle de ses proches peut-il valablement donner congé au locataire ?

La question a soulevé de nombreux débats, la Cour a tranché en ce sens qu'il est impossible pour le bailleur de donner congé au locataire pour reprise si le bailleur n'envisage pas de faire du bien repris son logement principal d'habitation. (*Cour de cassation, 3e chambre civile. 31 janvier 2001*).

Par la suite la Cour a étendu le principe par un arrêt de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation du 13 décembre 2008. Dans cet arrêt elle étend le principe précédemment énoncé aux proches du propriétaire.

Ainsi le propriétaire ne peut donner congé au locataire pour reprise en vue d'en faire bénéficier un de ses proches énoncé par la loi si le bien repris est destiné à être habité partiellement par le bénéficiaire de la reprise.

Dans cette affaire le bien loué était repris afin d'en faire profiter partiellement une belle mère malade qui ne pouvait rester sans surveillance et qui devait habiter occasionnellement la propriété selon les disponibilités des membres de sa famille.

La cour tranche sans tenir compte de la destination qui sera faite de l'immeuble à accueillir un proche. Dès lors qu'on délivre un congé pour reprise, le bien immobilier en question est destiné à servir d'habitation principale au bénéficiaire que celui-ci soit un proche ou le propriétaire lui-même.

Le bailleur peut toujours user de son droit de reprise, cependant le congé ne sera valable qu'à la condition que le bien repris soit destiné à accueillir la résidence principale des personnes

énoncées à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Si le locataire s'oppose au congé délivré par le bailleur il pourra demander la nullité de l'acte et le contrat de location sera reconduit.

De plus si le droit de reprise a été exercé et qu'il apparaît que le bailleur n'occupe pas ou n'a pas fait occuper le bien repris, l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 prévoit des sanctions à l'encontre du bailleur. « *Ce dernier pourra être déclaré déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 7,5 à 1500 euros et devra au locataire congédié, outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. Le locataire ou l'occupant, en cas de non-occupation, pourra demander la réintégration ; s'il obtient cette réintégration, l'indemnité ne sera pas due. »*

Les sanctions sont ainsi sévères à l'encontre du bailleur qui exerce son droit de reprise en dehors des conditions prévues par la loi et la jurisprudence.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)