



DROIT DE REPRISE D'UN LOGEMENT

Jurisprudence publié le **27/06/2012**, vu **1867 fois**, Auteur : [philippe magdelaine, immobilier](#)

L'associé d'une société civile immobilière peut-il, au terme du bail d'habitation, reprendre le logement loué pour l'habiter lui-même lorsqu'il n'est que nu-propiétaire des parts sociales ?

Aux termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé peut être justifié par sa décision de reprendre le logement et lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le congé peut être invoqué pour la reprise du logement au profit d'un des associés.

Ce texte permet ainsi aux associés d'une même famille de bénéficier des mêmes droits que le bailleur personne physique.

Mais qu'en est-il lorsque celui qui donne congé n'est que nu-propiétaire des parts sociales ? Peut-on considérer qu'il s'agit toujours d'un associé d'une société civile familiale ?

La Cour d'appel de Versailles vient d'apporter une réponse positive dans un arrêt rendu le 10 avril 2012 en jugeant que *« le fait que Mme R. soit titulaire de parts sociales en nue-propiété seulement ne l'empêche pas d'avoir la qualité d'associée »*.

Cette solution semble justifiée, s'agissant bien ici d'un associé, peu importe que ses droits soit seulement celui d'un nu-propiétaire.

De la sorte, on aboutit à faire occuper un logement par une personne qui n'est pas titulaire d'un droit d'usufruit.

Philippe MAGDELAINE

Avocat au barreau de Dijon

Spécialiste en droit immobilier