Image not found or type unknown

LA REPRISE POUR HABITER - BAIL CONSENTI PAR UNE SCI

publié le **15/10/2009**, vu **4065 fois**, Auteur : philippe magdelaine, immobilier

L'associé unique d'une société civile immobilière peut-il, au terme du bail d'habitation, reprendre le logement loué pour l'habiter lui-même ? La question est aujourd'hui tranchée.

L'associé unique d'une société civile immobilière peut-il, au terme du bail d'habitation, reprendre le logement loué pour l'habiter lui-même ? La question est aujourd'hui tranchée.

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 de permettre aux associés d'une même famille de bénéficier des mêmes droits que le bailleur personne physique.

Mais qu'en est-il lorsque toutes les parts sociales d'une SCI sont détenues par une seule personne ? Peut-on considérer qu'il s'agit toujours d'une société civile familiale ?

La Cour de Cassation vient d'apporter une réponse négative dans un arrêt rendu par la Troisième Chambre Civile le 31 mai 2007 (n° 06-13.524).

Dans cette affaire, une SCI avait été constituée entre plusieurs membres d'une même famille, mais ultérieurement, tous les associés avaient vendu leurs parts à une seule et même personne qui avait ensuite pris l'initiative d'un congé aux fins de reprise pour habiter au bénéfice de son associé unique.

Confirmant l'analyse de la Cour d'Appel de PARIS, la Cour de Cassation rejette la thèse du bailleur, en relevant que « le bénéficiaire de la reprise était le seul et unique associé de la SCI, de telle sorte que cette société ne remplissait pas la condition expressément prévue par la loi comme devant être constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré ».

La Cour de Cassation tranche ainsi ce litige en faveur du preneur dont le droit au renouvellement de son bail se trouve ainsi confirmé.

Philippe MAGDELAINE

Avocat à DIJON, spécialiste en Droit Immobilier

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés