



L'obligation de relogement du locataire âgé exclue seulement pour le bailleur personne physique

publié le 23/10/2016, vu 2554 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

La Cour de cassation fait une interprétation stricte des articles 13 et 15, III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et limite au bailleur personne physique l'obligation de relogement du locataire âgé. Ainsi en l'espèce, le bailleur étant une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus, elle pouvait être dispensée d'offrir tout offre de logement.

La Cour de cassation fait une interprétation stricte des articles 13 et 15, III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et limite au bailleur personne physique l'obligation de relogement du locataire âgé. Ainsi en l'espèce, le bailleur étant une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, elle pouvait être dispensée d'offrir tout offre de logement.

Ainsi dans cette affaire, étant donné que le bailleur était une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus, elle pouvait être dispensée d'offrir tout offre de logement au locataire âgé.

Cass, Civile 3e, 7 juillet 2016, n° 14-29148

M. Chauvin (président), président

SCP Delaporte et Briard, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 mai 2014), que la SCI Marjebes, propriétaire de deux appartements donnés à bail à Mme X..., lui a délivré deux congés pour reprise au profit de l'un de ses associés ; que Mme X... a contesté la validité des congés au motif qu'aucune offre de relogement ne lui avait été proposée ;

Attendu que la SCI Marjebes fait grief à l'arrêt d'annuler les congés, alors selon le moyen :

1°/ que dans ses conclusions d'appel déposées et notifiées le 19 juillet 2013, la SCI Marjebes ne soutenait aucunement que le bénéficiaire des congés aux fins de reprise délivrés le 30 mai 2012 à Mme Maria X... était, non plus M. Sébastien Alain Y... figurant en cette qualité dans l'acte, mais M. Jean-Luc Y... ; qu'en énonçant que « la SCI Marjebes ne peut, sauf à détourner les dispositions légales précitées, se prévaloir désormais de ce que le bénéficiaire de la reprise serait M. Jean-Luc Y... pour prétendre bénéficier de la dispense précédemment rappelée », la cour d'appel a

dénaturé les conclusions susvisées et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ qu'aux termes de l'article 13 a) de la loi du 6 juillet 1989, les dispositions de l'article 15 peuvent être invoquées lorsque le bailleur est une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ; qu'il suffit, pour que celle-ci puisse délivrer un congé aux fins de reprise sans offre de relogement du locataire âgé de plus de soixante-dix ans et de ressources modestes, que l'un des associés de la société civile immobilière soit âgé de plus de soixante ans à l'échéance du contrat de bail ; qu'en énonçant que la SCI Marjebes, bailleur personne morale, ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 15-III, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989, au profit de l'un de ses membres quoiqu'elle soit une société civile familiale, dès lors que ces dispositions ne peuvent bénéficier qu'à un bailleur personne physique, la cour d'appel a violé les articles 13 a), 15-I et 15-III de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°/ que les conditions d'âge et de ressources définies par l'article 15-III, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 s'apprécient en la personne du bailleur et non du bénéficiaire du congé aux fins de reprise ; qu'en prononçant la nullité des deux congés délivrés le 30 mai 2012 par la SCI Marjebes à Mme Maria X... aux motifs inopérants que M. Sébastien Alain Y..., désigné dans ces actes en qualité de bénéficiaire de la reprise des deux appartements, était âgé de 35 ans à la date de délivrance du congé, la cour d'appel a violé les articles 13 a), 15-I et 15-III de la loi du juillet 1989 ;

4°/ que les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 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 ; 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 ; qu'il ressort des constatations de l'arrêt que les deux congés délivrés le 30 mai 2012 à Mme Maria X... par la SCI Marjebes mentionnaient en qualité de bénéficiaire de la reprise, « M. Sébastien Alain Y..., né le 23 septembre 1976 à Manosque (04) dont l'adresse actuelle est ..., associé de la société civile immobilière de famille, la SCI Marjebes » ; qu'en énonçant, pour prononcer la nullité des deux congés délivrés le 30 mai 2012 à Mme Maria X..., que la SCI Marjebes ne pouvait, sauf à détourner les dispositions légales des articles 13 a), 15-I et 15-III de la loi du 6 juillet 1989, se prévaloir de ce que M. Jean-Luc Y..., lui-même associé de la société civile immobilière, était âgé de plus de soixante ans pour être dispensée de l'obligation de présenter au locataire âgé une offre de relogement, sans caractériser dans ses motifs la fraude affectant ces congés, la cour d'appel a violé les dispositions précitées ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la bailleuse, personne morale, ne pouvait se prévaloir au profit de l'un de ses associés de la dispense d'offre de relogement réservée par l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 au bailleur 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 offre de relogement, la cour d'appel a déduit, à bon droit, de ces seuls motifs, que les congés étaient irréguliers et devaient être annulés ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Marjebes aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Marjebes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juillet deux mille seize.