16 avril 2026

Cour de cassation

Pourvoi nº 24-13.191

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2026:C300257

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION

Les conditions de la reprise du logement devant être appréciées en la personne de son bénéficiaire, le décès de celui-ci, survenu avant la date d'expiration du délai de préavis, prive d'effet le congé aux fins de reprise

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 16 avril 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 257 FS-B

Pourvoi n° J 24-13.191

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 AVRIL 2026

1°/ M. [I] [R],

2°/ Mme [A] [R],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° J 24-13.191 contre l'arrêt rendu le 25 octobre 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige les opposant à M. [Q] [G], domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SELAS Waquet, Farge, Hazan et Féliers, avocat de M. et Mme [R], de la SCP Guérin-Gougeon, avocat de M. [G], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 3 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, MMme Pic, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 octobre 2022), propriétaire d'un appartement, [L] [P] (la bailleresse) l'a donné à bail, le 1er octobre 2015, à M. et Mme [R] (les locataires).

2. Le 1er mars 2018, la bailleresse a notifié aux locataires un congé aux fins de reprise pour habiter elle-même le logement à effet au 30 septembre 2018.

3. La bailleresse est décédée le 3 juillet 2018, laissant pour lui succéder M. [G], son fils.

4. Après avoir fait connaître aux locataires son intention de reprendre le logement pour l'habiter lui-même, M. [G] les a assignés, le 13 mars 2019, en validation du congé du 1er mars 2018, expulsion et condamnation des locataires au paiement d'une indemnité d'occupation, d'un arriéré locatif ainsi que de dommages et intérêts.

5. Les locataires ont formé des demandes reconventionnelles en délivrance de quittances et en paiement de dommages et intérêts.

Moyens

Examen des moyens

Sur le troisième moyen

Motivation

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. Les locataires font grief à l'arrêt de constater la validité du congé notifié le 1er mars 2018, de dire que M. [G] est venu aux droits de sa mère décédée sur ce congé et qu'ils sont devenus occupants sans droit ni titre à compter du 1er octobre 2018, d'ordonner leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef, et de les condamner solidairement à verser à M. [G] une indemnité d'occupation mensuelle outre une provision pour charges, alors « que le bailleur qui donne congé à son locataire pour reprendre le logement doit, à peine de nullité, indiquer les nom et adresse du bénéficiaire ainsi que la nature du lien existant entre lui et le bénéficiaire de la reprise, et il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise ; qu'étant obligatoirement donné en considération spécifiquement de la personne du bénéficiaire désigné et de sa situation propre, le décès de ce dernier avant l'expiration du délai de préavis de six mois prive de tout effet le congé dont ses héritiers ne peuvent par suite se prévaloir ; qu'en l'espèce, ayant constaté que Mme [P] qui avait donné congé à ses locataires pour reprendre elle-même le logement, est décédée avant l'expiration du délai de préavis de six mois, la cour d'appel qui a néanmoins retenu que M. [G] pouvait se prévaloir du congé délivré par sa mère à son bénéficie personnel, au motif erroné que le droit de reprise pour habiter est un droit transmissible et que le congé pour reprise valide est transmis à l'héritier, a violé l'article 15-I, 1er alinéa, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

8. Selon ce texte, 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. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

9. Il s'en déduit que les conditions de la reprise du logement devant être appréciées en la personne de son bénéficiaire, le décès de celui-ci, survenu avant la date d'expiration du délai de préavis, prive d'effet le congé aux fins de reprise.

10. Pour déclarer valide le congé, l'arrêt retient que le droit de reprise pour habiter est un droit transmissible qui peut être repris par l'héritier du bailleur, que le congé notifié le 1er mars 2018, régulier en la forme, est fondé sur un motif légitime et sérieux en sorte que le fils de la bailleresse est venu aux droits de sa mère sur ce congé, ce dernier ayant, au surplus, fait connaître aux locataires son intention de reprendre le logement pour l'habiter personnellement postérieurement au décès de la bailleresse.

11. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la bénéficiaire de la reprise désignée dans le congé était décédée avant la date d'effet de ce congé, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

12. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt en ce qu'il constate la validité du congé notifié le 1er mars 2018, ordonne l'expulsion de M. et Mme [R] et les condamne au paiement d'une indemnité d'occupation, entraîne la cassation des chefs de dispositif qui condamnent M. et Mme [R] à payer à M. [G] la somme de 1 000 euros au titre du dépôt de garantie et qui rejettent la demande de dommages et intérêts de M. et Mme [R], qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il condamne solidairement M. et Mme [R] à payer à M. [G] la somme de 4 000 euros au titre des impayés locatifs des années 2015, 2016 et 2017, accorde à M. et Mme [R] un délai de 20 mois pour régler cette dette, par 19 versements mensuels de 200 euros, le solde lors de la vingtième mensualité, dit que ces mensualités devront être réglées avant le 5 de chaque mois, la première le mois suivant la décision et, qu'à défaut d'un versement à la bonne date l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible et les mesures d'exécution forcée pourront être reprises, et en ce qu'il rejette leur demande en remboursement de travaux, l'arrêt rendu le 25 octobre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [G] et le condamne à payer à M. et Mme [R] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize avril deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g4
25 octobre 2022 (n°20/01797)

VOIR LA DÉCISION

Textes **appliqués**

Article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les **dates clés**

- Cour de cassation CIV.3 16-04-2026
- Cour d'appel de Paris G4 25-10-2022