RÉSUMÉ :

Les revenus fonciers du locataire âgé de plus de soixante-cinq ans à prendre en compte pour déterminer si le montant de ses ressources excède le plafond en deçà duquel le bailleur qui lui délivre congé est tenu, en application de l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, de lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, sont les revenus fonciers bruts

Texte intégral

Rejet
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300434
Formation de diffusion : FS B
numéros de diffusion : 434

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 2 octobre 2025

Rejet

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 434 FS-B

Pourvois n°

Z 24-12.308

M 24-13.722 JONCTION

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 2 OCTOBRE 2025

Mme [G] [Y], domiciliée [Adresse 1], a formé les pourvois n° Z 24-12.308 et M 24-13.722 contre un arrêt rendu le 6 février 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [L] [N],

2°/ à Mme [T] [E], épouse [N],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

M. et Mme [N] ont formé un pourvoi incident, dans chaque dossier, contre le même arrêt.

La demanderesse aux pourvois principaux invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation.

Les demandeurs aux pourvois incidents invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SCP Boucard-Capron-Maman, avocat de Mme [Y], de la SARL Gury & Maitre, avocat de M. et Mme [N], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 1er juillet 2025 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, 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 des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° Z 24-12.308 et M 24-13.722 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 février 2024), propriétaires d'un appartement donné en location à Mme [Y] (la locataire), M. et Mme [N] (les bailleurs) lui ont signifié le 11 avril 2019 un congé aux fins de reprise pour habiter à effet au 3 février 2021, puis l'ont assignée en validation de ce congé, expulsion et condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ainsi que de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le second moyen du pourvoi principal et sur le moyen du pourvoi incident

3. 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 le moyen du pourvoi incident qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation et sur le second moyen du pourvoi principal qui est irrecevable.

Sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de déclarer valide le congé, de la condamner à libérer les lieux sous astreinte, d'ordonner son expulsion à défaut de libération volontaire et de la condamner à payer aux bailleurs une indemnité d'occupation ainsi que diverses sommes à titre de dommages-intérêts, alors « qu'il résulte des dispositions de l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui sont applicables à la cause, que, sauf exceptions tenant à son âge ou à ses revenus, le bailleur ne peut délivrer un congé pour reprise ou pour vente au locataire de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques énoncées à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; que, pour apprécier si les ressources annuelles du locataire sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, le montant des ressources annuelles du locataire à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence au sens des dispositions du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts ; qu'il en résulte que les revenus fonciers du locataire à prendre en compte, pour apprécier si les ressources annuelles du locataire sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sont ses revenus fonciers nets imposables, et non ses revenus fonciers bruts ; que, par conséquent, en énonçant, pour déclarer valide le congé délivré le 11 avril 2019 à effet du 4 février 2021 à Mme [G] [Y], que les revenus fonciers à prendre en considération, pour apprécier si les ressources annuelles de Mme [G] [Y] étaient inférieures au plafond de ressources prévu par les dispositions de l'article 15 III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui sont applicables à la cause, ne se réduisaient pas aux revenus fonciers imposables et en prenant en compte, pour estimer que Mme [G] [Y] dépassait le plafond de ressources en deçà duquel elle aurait pu bénéficier du statut protecteur instauré par ces dispositions, les revenus fonciers bruts perçus par Mme [G] [Y], la cour

d'appel a violé les dispositions de l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui sont applicables à la cause. »

Réponse de la Cour

5. Selon le premier alinéa de l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat de location à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert.

6. Il résulte de ce texte, qui ne renvoie à l'arrêté du ministre chargé du logement relatif aux plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés que pour la fixation du plafond de ressources et non pour le mode de calcul des ressources à prendre en considération, que les ressources annuelles du locataire à prendre en compte sont celles déclarées à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction.

7. La cour d'appel a, à bon droit, tenu compte des revenus fonciers bruts de la locataire pour apprécier si le montant de ses ressources excédait le plafond en deçà duquel elle aurait dû bénéficier d'une offre de relogement.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne Mme [Y] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le deux octobre deux mille vingt-cinq 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 Paris 2024-02-06 (Rejet)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.