

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 23 novembre 2017

N° de pourvoi: 16-20.475

ECLI:FR:CCASS:2017:C301172

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 mai 2016), que, le 2 avril 1982, Mme X... a pris à bail une maison d'habitation acquise ultérieurement par M. et Mme Y... ; que, le 25 septembre 2014, les bailleurs lui ont délivré, au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, un congé pour reprise au profit de leur fille ; que Mme X... a soulevé la nullité du congé au motif qu'elle devait bénéficier d'une offre de logement ;

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 24 mars 2014, les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, à l'exception de celles qu'il énumère parmi lesquelles ne figure pas l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi nouvelle ; qu'en retenant, pour décider que l'article 15 III de la loi nouvelle devait s'appliquer aux parties liées par un bail souscrit le 2 avril 1982, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ayant délivré au preneur un congé le 25 septembre 2014 pour le terme du 31 mars 2015, que les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisés sont régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent, la cour d'appel qui a refusé d'appliquer les dispositions transitoires de la loi nouvelle et

tranché le litige au regard de l'article 15 III tel que modifié par la loi du 24 mars 2014 a, en statuant ainsi, violé la disposition susvisée ensemble l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable en la cause ;

2°/ que, subsidiairement, aux termes de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 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 ministériel, ressources s'entendant du montant déclaré à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction ; que la cour d'appel, pour dire le montant des ressources de Mme X... et de son concubin inférieur au plafond de 26 725 euros, fixé par arrêté du 23 décembre 2013, a, se fondant sur les avis d'imposition versés aux débats, pris en considération le revenu imposable, après abattements et déductions, soit la somme de 23 811 euros et non pas le revenu déclaré, soit la somme de 29 048 euros, supérieur au plafond de ressources ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu à bon droit que, la loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résultait que l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, était applicable et relevé que la locataire était âgée de 66 ans et disposait de ressources inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, la cour d'appel en a exactement déduit que le congé, qui n'avait pas été assorti d'une offre de relogement, devait être annulé ;

Attendu, d'autre part, que, les bailleurs n'ayant pas soutenu dans leurs conclusions que les ressources de la locataire devaient être déterminées sans tenir compte des abattements et réductions fiscales, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Y... et les condamne à payer à Mme X... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la nullité du congé pour reprise délivré le 25 septembre 2014 par M. et Mme Y... à Mme X...,

AUX MOTIFS QUE sur la loi applicable au congé, en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, (dite loi ALUR), : « III Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 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 prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48 1360 du 1er septembre 1948 précitée. Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa. L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé » ; que les parties sont liées par un bail souscrit le 2 avril 1982, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; que le 25 septembre 2014, le bailleur a fait délivrer un congé pour le terme du renouvellement du bail, soit le 31 mars 2015 ; que les bailleurs soutiennent en premier lieu que ce congé se rapportant à un bail souscrit antérieurement à la loi du 24 mars 2014 ne se trouve pas soumis aux dispositions de ce nouveau texte par application tant du principe de sécurité juridique que de l'article 14 de la dite loi ; que toutefois, les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées étant régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent, c'est sans erreur de droit que le premier juge a dit, au visa du dit article 14 de la loi du 24 mars 2014 ensemble l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 et 6 du code civil, que l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014 était applicable à l'espèce quand bien même le bail en litige est antérieur à l'entrée en vigueur du dit texte ; qu'or, il est constant que la locataire âgée de 66 ans au 31 mars 2015 disposait avec son concubin d'un revenu de 23 811 € en conséquence inférieur au plafond fixé par l'arrêté du 23 décembre 2013 à 26 725 € tel que résultant des déclarations de revenus pour l'année 2013, lesquelles correspondent à la période à prendre en considération, s'agissant de la dernière année civile écoulée au 25 septembre 2014, date de délivrance du congé, quand bien même l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 2014 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat, en secteur locatif fixe l'année de référence à l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ; qu'il en résulte que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a constaté que la locataire était protégée par l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989

1) ALORS QU'aux termes de l'article 14 de la loi du 24 mars 2014, les contrats de location

en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, à l'exception de celles qu'il énumère parmi lesquelles ne figure pas l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi nouvelle ; qu'en retenant, pour décider que l'article 15 III de la loi nouvelle devait s'appliquer aux parties liées par un bail souscrit le 2 avril 1982, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ayant délivré au preneur un congé le 25 septembre 2014 pour le terme du 31 mars 2015, que les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisés sont régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent, la cour d'appel qui a refusé d'appliquer les dispositions transitoires de la loi nouvelle et tranché le litige au regard de l'article 15 III tel que modifié par la loi du 24 mars 2014 a, en statuant ainsi, violé la disposition susvisée ensemble l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable en la cause ;

2) ALORS QUE subsidiairement, aux termes de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 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 ministériel, ressources s'entendant du montant déclaré à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction ; que la cour d'appel, pour dire le montant des ressources de Mme X... et de son concubin inférieur au plafond de 26 725 €, fixé par arrêté du 23 décembre 2013, a, se fondant sur les avis d'imposition versés aux débats, pris en considération le revenu imposable, après abattements et déductions, soit la somme de 23 811 € et non pas le revenu déclaré, soit la somme de 29 048 €, supérieur au plafond de ressources ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 12 mai 2016