

24 octobre 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 23-18.067

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300572

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION

La période à prendre en considération pour le calcul des ressources du locataire âgé de plus de soixante-cinq ans pour déterminer si 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, est celle des douze mois précédant la délivrance du congé

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 octobre 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 572 FS-B

Pourvoi n° P 23-18.067

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 OCTOBRE 2024

La société du [Adresse 2], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° P 23-18.067 contre l'arrêt rendu le 9 mai 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 - chambre 4), dans le litige l'opposant à M. [C] [T], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société civile immobilière du [Adresse 2], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de M. [T], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 24 septembre 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mmes Oppelt, Foucher-Gros, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, Mme Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Letourneur, greffier 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 président 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, 9 mai 2023), propriétaire de locaux à usage d'habitation donnés à bail à M. [T] (le locataire), et soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la société civile immobilière du [Adresse 2] (la bailleuse) lui a délivré, le 7 décembre 2018, un congé pour motifs sérieux et légitimes, à effet au 10 juin 2019.

2. La bailleuse a assigné le locataire en validation de ce congé, expulsion, et paiement d'une indemnité d'occupation.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Motivation

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 ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. La bailleresse fait grief à l'arrêt d'annuler le congé et de rejeter sa demande de dommages-intérêts, alors « que la période à prendre en considération pour le calcul des ressources annuelles du locataire visées par l'article 15-III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est la dernière année civile écoulée ayant donné lieu à l'établissement d'un avis d'imposition ; qu'en se fondant, en l'espèce, pour calculer les ressources annuelles du locataire prétendant à une offre de relogement, sur « les ressources perçues pour les douze mois précédant ce congé », la cour d'appel a violé l'article 15-III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Motivation

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. Le montant des ressources du locataire étant apprécié, selon le troisième alinéa, à la date de notification du congé, les ressources à prendre en compte pour calculer ce montant sont celles perçues par le locataire au titre des douze mois qui précèdent la délivrance du congé.

7. Ayant constaté que le locataire était âgé de plus de soixante-cinq ans à la date d'échéance du contrat, et que ses revenus déclarés à l'administration fiscale pour les douze mois précédant la date de délivrance du congé, soit de décembre 2017 à novembre 2018 inclus, étaient inférieurs au plafond de ressources pour l'année 2018 pour une personne seule, la cour d'appel en a exactement déduit que, faute pour la bailleresse de justifier d'une offre de

relogement répondant aux exigences de l'article 15, III, de la loi du 6 juillet 1989, le congé devait être annulé.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière du [Adresse 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière du [Adresse 2] et la condamne à payer à M. [T] la somme 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-quatre octobre deux mille vingt-quatre.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g4
9 mai 2023 (n°20/15497)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-10-2024
- Cour d'appel de Paris G4 09-05-2023