

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 mai 2012

N° de pourvoi: 11-17.010

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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, 3 février 2011), que la société Marseille République, aux droits de laquelle vient la société Résidence de la République (la société) a assigné M. Hong X... (M. X...) et Mme Kim Yet X... (Mme X...), son épouse, locataires d'un logement lui appartenant, aux fins de faire déclarer valable le congé délivré pour motif légitime et sérieux le 19 janvier 2007 à effet du 15 décembre suivant ; que M. Yet Leng X..., M. Thi Pek X... et Mme Yet Hoang X... sont intervenus volontairement à l'instance ; que ces derniers et Mme X... (les consorts X...) ont contesté la validité du congé non assorti d'une offre de relogement ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de déclarer valable le congé, alors, selon le moyen, que le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat donnant congé dans les conditions du paragraphe I de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et possibilités lui soit offert ; que la protection accordée par ce texte s'étend à l'ensemble des locataires mariés dès lors que l'un d'eux remplit les conditions d'âge et de ressources de l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989, même si le copreneur a des ressources supérieures ou est plus jeune ; que la circonstance du décès d'un des copreneurs n'est pas de nature à éteindre l'obligation de faire une offre de relogement au conjoint du preneur, le bail lui étant transmis de plein droit ; que, dès lors, le congé délivré sans qu'une offre de relogement soit faite aux copreneurs avant l'expiration du bail est nul à l'égard de tous les locataires ; qu'en retenant que Mme X... ne remplissait pas les conditions légales pour bénéficier de la protection légale de

l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel a violé l'article susvisé, ensemble l'article 1751 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X..., qui aurait pu bénéficier des dispositions protectrices de l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989, était décédé le 10 avril 2007, soit huit mois avant le terme du bail, et retenu, à bon droit, qu'à son décès, son épouse, cotitulaire du bail en application de l'article 1751 du code civil, était restée bénéficiaire du droit au bail, la cour d'appel, qui a constaté que Mme X... était âgée de moins de 70 ans à la date d'échéance du contrat, en a exactement déduit qu'elle ne remplissait pas les conditions légales pour bénéficier de la protection de l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 et qu'à compter du décès de M. X..., la bailleresse n'était plus obligée de faire une offre de relogement avant le terme du bail pour s'opposer au renouvellement de celui-ci ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois mai deux mille douze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour les consorts X....

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR validé le congé délivré le 17 janvier 2007 sans offre de relogement ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « à compter du décès de M. Hong X... , la bailleresse n'était plus obligée de faire une offre de relogement pour s'opposer au renouvellement du bail dont le droit s'est trouvé transmis à l'épouse qui ne remplissait pas les conditions légales pour bénéficier de la protection légale de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 à la date d'échéance du contrat. (...) Le congé n'encourt donc pas la nullité pour absence d'offre de relogement. (...) Les consorts X... ne peuvent pas sérieusement prétendre, en l'état du congé donné, que le bail a été (...) reconduit compte tenu de la volonté non équivoque de la bailleresse de ne pas renouveler le bail (...) Le jugement doit en conséquence être confirmé sur la validation du congé mais par motifs substitués en ce qui concerne l'offre de

relogement que la bailleresse n'avait pas l'obligation de faire à la date même où elle a délivré congé, soit près d'un an avant l'échéance du bail. »

ALORS QUE le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions du paragraphe I de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et possibilités lui soit offert ; que la protection accordée par ce texte s'étend à l'ensemble des locataires mariés dès lors que l'un d'eux remplit les conditions d'âge et de ressources de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989, même si le copreneur a des ressources supérieures ou est plus jeune ; que la circonstance du décès d'un des copreneurs n'est pas de nature à éteindre l'obligation de faire une offre de relogement au conjoint du preneur, le bail lui étant transmis de plein droit ; que, dès lors, le congé délivré sans qu'une offre de relogement soit faite aux copreneurs avant l'expiration du bail est nul à l'égard de tous les locataires ; qu'en retenant que Mme X... ne remplissait pas les conditions légales pour bénéficier de la protection légale de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989, la Cour d'appel a violé l'article susvisé, ensemble l'article 1751 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 3 février 2011