

23 novembre 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 16-20.475

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2017:C301172

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - reprise - limitations édictées par l'article 15, iii - preneur âgé de plus de soixante-cinq ans - offre de relogement - loi du 24 mars 2014 modifiant l'article 15, iii - application immédiate aux baux en cours

La loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, 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, est applicable à un congé délivré le 25 septembre 2014 même si le bail est antérieur à l'entrée en vigueur de cette loi

Texte de la décision

Entête

CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Rejet

M. X..., président

Arrêt n° 1172 FS-P+B+I

Pourvoi n° M 16-20.475

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

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Serge Y...,

2°/ Mme Michelle Z..., épouse Y...,

tous deux domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 12 mai 2016 par la cour d'appel d[...] chambre B), dans le litige les opposant à Mme Gisèle Z...,
veuve A..., domiciliée [...],

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. X..., président, M. B..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mmes Brenot, Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Corbel, Meano, Collomp, M. Jariel, Mme Schmitt, conseillers référendaires, M. C..., avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. B..., conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. et Mme Y..., de la SCP Richard, avocat de Mme A..., l'avis de M. C..., avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le moyen unique :

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 mai 2016), que, le 2 avril 1982, Mme A... 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 A... a soulevé la nullité du congé au motif qu'elle devait bénéficier d'une offre de relogement ;

Moyens

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 A... 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 ;

Motivation

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 ;

Dispositif

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 A... 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.

Moyens annexés

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 A...,

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 A... 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.

Textes appliqués

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.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.552, Bull. 2016, III, n° 156 (rejet).