



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR REPRENDRE - ABSENCE DE REPRISE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 90, 1er février 2001

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR REPRENDRE - ABSENCE DE REPRISE

Observations : La bailleuse d'un appartement avait délivré un congé pour reprise à son locataire mais n'occupait pas par la suite cet appartement, invoquant une mutation professionnelle intervenue deux ans et demi avant la délivrance de ce congé et l'ayant contrainte à signer un bail pour six ans, remplacé deux ans et demi après par un nouveau bail de six ans portant sur un appartement plus grand situé dans le même immeuble. Son locataire l'assigna en réparation du préjudice subi, demande rejetée par la cour d'Aix-en-Provence dont l'arrêt est cassé par la Cour de cassation sous le visa de l'article 1147 du Code civil.

Doit être condamné à réparation le bailleur n'ayant jamais occupé le logement et ne justifiant cette abstention par aucune cause légitime.

[Cass. 3ème civ., 19 avril 2000, n° K 98-21.124, n° 598 P + F, J. Tanche c / M. Sienne, cassation, CA Aix-en-Provence, 19 juin 1998.]

Observations :

Doit être condamné à des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par le locataire, le bailleur ayant délivré un congé à celui-ci à fin de reprise et n'ayant jamais occupé les lieux loués sans établir de cause légitime de nature à justifier une telle abstention. Telle est la solution rendue par un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 19 avril 2000, confirmant celle d'un précédent arrêt rendu par la même formation le 19 juin 1991 (Cass. 3ème civ., 19 juin 1991 RJDA 11/1991, n° 902 ; v. aussi, J et F. Lafond, Les baux d'habitation, 3ème éd., n° 522). La responsabilité du bailleur est une responsabilité contractuelle, encourue s'il n'habite pas (ou si le bénéficiaire de la reprise n'habite pas). Il appartient ainsi à ce dernier de démontrer, pour s'exonérer de sa responsabilité, l'existence d'une cause légitime selon le présent arrêt. En l'espèce, celle-ci faisait défaut, dès lors que la bailleuse aurait pu mettre fin au bail par lequel elle était elle-même liée à un propriétaire à tout moment, en observant un préavis de trois mois. On ne peut, par conséquent, qu'approuver la présente décision.