



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

BAIL, DROIT DE REPRISE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 98, 1er novembre 2001

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

BAIL, DROIT DE REPRISE

Observations : Un bail avait été conclu entre les parties. Le bailleur délivra un congé aux fins de reprise pour lui-même et assigna le locataire en validité de ce congé. La cour de Riom rejeta sa demande, car le bailleur avait l'intention de reprendre le logement pour s'en servir de pied à terre. Le pourvoi formé par le bailleur contre l'arrêt d'appel est rejeté par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 31 janvier 2001.

Le droit de reprise du bailleur suppose l'habitation des locaux à titre principal et non comme résidence secondaire.

[Cass. 3ème civ., 31 janvier 2001, n° 99-11.956, n° 102, J. Bernard c/ A. Gardize, rejet, CA Riom, 1ère ch. civ., 17 décembre 1998]

Observations :

Une nouvelle fois, la jurisprudence est amenée à apporter des précisions sur les conditions d'exercice du droit de reprise prévu par l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, conditions non précisées en effet par ce texte. Même en l'absence de précision légale, il peut être considéré que la reprise dont bénéficie le bailleur ainsi qu'un certain nombre de ses proches (son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants ou descendants, les ascendants ou descendants de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin) est destinée à un usage de logement tel qu'envisagé par la loi, c'est-à-dire un usage d'habitation ou mixte d'habitation et professionnel. Cet usage d'habitation s'entend d'une habitation principale et non d'un usage en tant que résidence secondaire (v. F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 5ème éd., n° 567). La solution, évidente au regard de la finalité de la loi qui permet de faire échec au droit au renouvellement du preneur pour satisfaire un besoin de logement du bailleur ou d'un de ses proches, n'est pourtant pas exprimée par l'article 15-I, alors que l'article 9 alinéa 1er de la loi de 1982 dont il est inspiré exigeait que le bénéficiaire de la reprise occupe le logement dans un certain délai et pendant une certaine durée de temps. Elle est néanmoins affirmée avec la plus grande clarté par la Haute juridiction, approuvant les juges du fond en ces termes : « *la cour d'appel a retenu exactement, abstraction faite de motifs surabondants, que le droit de reprise du bailleur supposait l'habitation des locaux à titre principal et non comme résidence secondaire* ».