



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

*BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE - PRIX ABUSIF - APPRÉCIATION
DES REVENUS DU LOCATAIRE MARIÉ - ÂGE DE PLUS DE 70 ANS*

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 VENDRE - PRIX ABUSIF - APPRÉCIATION DES REVENUS
DU LOCATAIRE MARIÉ - ÂGE DE PLUS DE 70 ANS**

Observations : Les propriétaires d'un logement délivrèrent un congé avec offre de vendre à leurs locataires, dont l'un était âgé de plus de soixante-dix ans, moyennant un certain prix, et les ont assignés pour faire déclarer le congé valable, ce que fit la cour de Paris. Les locataires formèrent alors un pourvoi contre l'arrêt d'appel en lui reprochant, d'une part, de ne pas avoir suffisamment analysé les circonstances de l'espèce avant d'affirmer l'absence du caractère exorbitant du prix et de fraude et, d'autre part, de ne pas avoir apprécié de manière séparée, sans les cumuler, les ressources de chacun des locataires. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 19 avril 2000 rejette le pourvoi.

Appréciation souveraine pour les juges du fond du caractère abusif du prix et de l'intention frauduleuse Irrecevabilité de la demande d'application d'un critère différent pour le calcul des ressources soulevée devant la Cour de cassation.

[Cass. 3ème civ., 19 avril 2000, n° Y 98-18.123, n° 572 P + B, J. Merlaut c/ J et S. Magnac, rejet, CA Paris, 31 mars 1998]

Observations :

Par le présent arrêt, la Cour de cassation rappelle que les juges du fond apprécient souverainement le caractère abusif ou non du prix et l'intention frauduleuse du propriétaire susceptible de justifier l'annulation du congé pour vendre délivré conformément aux dispositions de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. Le caractère excessif du prix est un indice de la fraude aux droits du locataire. En l'occurrence, pour écarter le caractère abusif du prix, les juges du fond avaient relevé que le prix de vente s'élevait à 112 % de l'estimation de l'expert et considéré qu'il n'y avait là que la volonté de réaliser un profit modeste, volonté exclusive de toute intention frauduleuse.

Par ailleurs, se plaçant sur un tout autre terrain, les locataires reprochaient à la cour d'appel de ne pas avoir apprécié séparément leurs ressources et d'avoir, au contraire, retenu la moyenne des revenus des deux locataires pour apprécier les ressources de l'époux, âgé de plus de soixante-dix ans. La Cour de cassation écarte leur argumentation en observant que ce sont eux qui avaient soutenu devant la cour d'appel qu'ils gagnaient individuellement moins d'une fois et demie le salaire minimum interprofessionnel de croissance après division de l'ensemble de leurs ressources. Ils ne pouvaient dès lors soutenir un moyen contraire devant la Cour de cassation. C'était déjà peut-être sous-entendre qu'invoqué plus tôt, le moyen aurait été accueilli. Dans un arrêt ultérieur du 19 juillet 2000 (Loyers et copr. oct. 2000, p. 11, n° 223, B. Vial-Pedroletti), la même formation devait en effet affirmer que les ressources des époux doivent être appréciées individuellement.