

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



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

BAIL D'HABITATION

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 83, 1er juin 2000

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

BAIL D'HABITATION

Observations : Une bailleresse avait délivré un congé pour vendre à ses locataires, sans offre de relogement, congé dont ces derniers avaient soulevé la nullité en justice en raison de leurs faibles ressources, inférieures à une fois et demie le montant du SMIC. La bailleresse, citoyenne suisse, invoquait en réplique la faiblesse de ses propres ressources en produisant un avis de non-imposition émanant de l'administration française. La cour de Nîmes fit droit à la demande des preneurs, faute pour la bailleresse d'avoir produit un avis de non-imposition de l'administration suisse. Son arrêt est approuvé par la Cour de cassation.

L'appréciation des ressources annuelles d'un bailleur étranger nécessite la production d'un document émanant de l'administration fiscale de son pays.

[Cass. 3ème civ., 13 juillet 1999, n F 97-19.046, n 1259 P + B, Schûler c/ Raynaud et Rovers, rejet, CA Nîmes, 10 juin 1997]

Observations :

Il résulte d'un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 13 juillet 1999 qu'il appartient au bailleur étranger délivrant un congé pour vendre sans offre de relogement à ses locataires âgés de plus de soixante-dix ans et dotés de faibles ressources, d'établir la réalité de ses propres ressources annuelles en produisant non seulement un avis de non-imposition émanant de l'administration française, mais également un document similaire émanant de l'administration fiscale de son pays ou tout élément permettant de connaître les revenus perçus dans son pays. Ce sont, en effet, tous les revenus perçus qui doivent être pris en considération, peu important qu'ils soient perçus en France ou à l'étranger. À défaut, le bailleur ne peut prétendre à l'application de l'article 15-III, alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 qui, à titre exceptionnel, lui permet de déroger à la nécessité ou bien de subir le renouvellement du contrat de bail ou bien de proposer une offre de relogement à ses locataires âgés de plus de soixante-dix ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC. Une telle exception ne peut jouer que si les conditions légales sont réunies, c'est-à-dire s'il est établi que l'ensemble des ressources annuelles du bailleur sont elles-mêmes inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.