



15ème législature

Question N° : 4495	De Mme Virginie Duby-Muller (Les Républicains - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > baux	Tête d'analyse >Interprétation loi du 6 juillet 1989	Analyse > Interprétation loi du 6 juillet 1989.
Question publiée au JO le : 16/01/2018 Réponse publiée au JO le : 11/12/2018 page : 11398 Date de changement d'attribution : 16/10/2018		

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'interprétation de la loi du 6 juillet 1989. En effet, si la loi précise que le bailleur, personne morale, peut donner un congé pour reprise d'un logement vide, dans deux cas - lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus et lorsque le logement est en indivision -, excluant ainsi le congé pour reprise aux sociétés commerciales, elle n'interdit pas expressément à un bailleur personne morale, société civile ou commerciale, de donner congé pour un logement meublé. Aussi, elle souhaiterait donc connaître son sentiment sur l'interprétation à donner à ce silence du texte.

Texte de la réponse

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit les modalités de délivrance par le bailleur du congé pour un logement loué non meublé. Le congé est justifié soit par la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Dans le cas de la décision de reprendre, le bénéficiaire de la reprise ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Cette décision ne peut émaner que d'une personne en capacité d'habiter personnellement le logement, ce qu'une personne morale n'est pas en capacité de faire. La 3ème chambre civile de la Cour de cassation interprète les dispositions de l'article 15 précité en ce sens et a précisé, dans son arrêt n° 93-20.135 du 7 février 1996, que « la reprise pour habiter à titre personnel ou pour faire habiter sa famille n'est [, en effet,] pas envisageable pour les bailleurs personnes morales ». L'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoit toutefois deux exceptions à l'exclusion du bailleur personne morale du dispositif de congé pour reprise en autorisant le congé pour reprise d'une part, au profit de l'un des associés pour les sociétés civiles, constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, d'autre part, au profit de tout membre d'une indivision lorsque le logement est en indivision. S'agissant des logements loués meublés, l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoit explicitement les modalités de délivrance par le bailleur du congé pour reprise. Les dispositions énumérant les bénéficiaires de la reprise sont rédigées dans des termes strictement identiques aux dispositions de l'article 15 de la même loi. La formulation retenue par le législateur exclut donc, de la même manière, la possibilité par le bailleur personne morale de donner congé pour reprendre le logement loué



meublé. Cette disposition ne connaît pas d'exception lorsque le bailleur est une société civile familiale ou lorsque le logement est en indivision. Le bailleur personne morale peut toutefois donner congé au locataire pour d'autres motifs prévus par l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Le congé doit alors être justifié soit par sa décision de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux.