

Cour d'appel, Aix-en-Provence, 11e chambre A, 26 Avril 2016 – n° 14/15462

Cour d'appel

**Aix-en-Provence
11e chambre A**

26 Avril 2016

Numéro de rôle : 14/15462

Numéro : 2016/ 211

X / Y

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

11e Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 26 AVRIL 2016

N° 2016/ 211

Rôle N° 14/15462

GFA DE LA COMMANDERIE ET DES MONTILLES

C/

Philip M.

Lydie M.

Grosse délivrée

le :

à :

Me Jean pierre V.

Me Michel A.

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de TARASCON en date du 19 Juin 2014 enregistré au répertoire général sous le n° 11/14/0081.

APPELANTE

GFA DE LA COMMANDERIE ET DES MONTILLES Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, demeurant [...]

représentée par Me Jean pierre V., avocat au barreau de TARASCON

INTIMES

Monsieur Philip M., demeurant [...]

représenté par Me Michel A., avocat au barreau de TARASCON substitué par Me Laure W., avocat au barreau de TARASCON

Madame Lydie M., demeurant [...]

représentée par Me Michel A., avocat au barreau de TARASCON substitué par Me Laure W., avocat au barreau de TARASCON

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 02 Mars 2016 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Frédérique BRUEL, Conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Véronique BEBON, Présidente

Madame Frédérique BRUEL, Conseillère

Madame Sylvie PEREZ, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 26 Avril 2016.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 26 Avril 2016,

Signé par Mme Véronique BEBON, Présidente et Mme Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Suivant bail verbal d'avril 1983, Monsieur L. gérant du GFA (Groupement foncier agricole) de la Commanderie et des Montilles, a loué une partie de la propriété aux époux M..

Le 11 février 2010, le GFA a fait délivrer un congé aux époux M. pour le 31 août 2010 et ce, pour reprise personnelle dans le cadre de la rénovation du Mas de la Commanderie.

Par courrier en date du 19 avril 2010, les consorts M. ont contesté le congé délivré au mépris de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 imposant un délai de 6 mois de préavis avant la date d'échéance.

Le bailleur n'a donc pas donné suite à son congé et les époux M. sont restés dans les lieux.

A nouveau, le 23 novembre 2012, le GFA a fait délivrer un nouveau congé pour reprise personnelle.

Par exploit en date du 25 septembre 2013, le GFA a fait délivrer un nouveau congé pour reprise personnelle.

Par exploit en date du 25 septembre 2013, le GFA de la Commanderie a assigné en référé les époux M. aux fins de validation du congé délivré le 23 novembre 2012.

Par jugement en date du 19 juin 2014, le tribunal a constaté que ce congé avait été délivré pour un motif illicite, qu'il était donc nul et a débouté le demandeur de toute ses demandes.

Le GFA de la Commanderie a interjeté appel le 5 août 2014.

Il précise que son congé respecte le préavis de 6 mois et que le congé pour reprise pour rénovation est parfaitement légitime.

Les époux M. concluent à la confirmation du jugement.

SUR QUOI :

Attendu qu'il est constant que le congé délivré par le bailleur implique nécessairement que ce dernier s'installe lui-même ou un membre de sa famille dans le logement loué.

Attendu que le GFA de la Commanderie et des Montilles tente d'expliquer qu'il souhaite reprendre le logement litigieux afin d'y établir sa résidence principale.

Mais attendu qu'il convient de noter que Monsieur L., gérant du GFA, habite déjà le Mas de la Commanderie ; qu'il ne peut donc soutenir sérieusement vouloir s'installer dans les locaux loués aux époux M..

Attendu que le congé délivré le 23 novembre 2012 est motivé par le souhait du GFA de la Commanderie de reprise personnelle dans le cadre d'une rénovation intégrale du Mas de la Commanderie.

Que le GFA précise même dans ses conclusions que la réorganisation de l'exploitation est 'encouragée par le but d'obtenir des revenus supplémentaires'.

Que la volonté du GFA de la Commanderie n'est donc nullement de s'y installer personnellement mais est purement spéculative comme l'a justement relevé la juridiction de première instance.

Attendu que les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 et du principe selon lequel le droit au logement est un droit fondamental, interdisent toute reprise afin de se livrer à une opération spéculative quelles que soient les circonstances de la cause et le montant du loyer.

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que le motif du congé est donc illicite, de sorte que celui-ci doit être considéré comme nul.

Qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement du tribunal d'instance de Tarascon en date du 19 juin 2014 en toutes ses dispositions.

Attendu qu'il convient de condamner le GFA de la Commanderie à verser une somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile , aux époux M., en cause d'appel.

Attendu que les dépens de première instance et de la procédure d'appel dont distraction au profit des avocats de la cause en application de l'article 699 du code de procédure civile, seront mis à la charge du GFA de la commanderie.

PAR CES MOTIFS :

La Cour, statuant publiquement, contradictoirement, après en avoir délibéré,

Confirme le jugement du tribunal d'instance de Tarascon en date du 19 juin 2014 en toutes ses dispositions ;

Condamne le GFA de la Commanderie à verser une somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile , aux époux M., en cause d'appel ;

Dit que les dépens de première instance et de la procédure d'appel dont distraction au profit des avocats de la cause en application de l'article 699 du code de procédure civile, seront mis à la charge du GFA de la Commanderie.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,

Décision antérieure

✚ Tribunal d'Instance TARASCON 19 Juin 2014 11/14/0081