



Contestation du droit du locataire au maintien dans les lieux (loi 1948)

Un huissier de justice vient de vous signifier que le propriétaire de l'appartement dont vous êtes locataire depuis le 1^{er} août 1975, vous donnait congé pour le 31 juillet 2010. La loi du 1^{er} septembre 1948, ici applicable, vous accorde un droit au maintien dans les lieux (article 4, alinéa 1^{er}, de la loi), de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité.

C'est vraisemblablement pour vous contester ce droit que le propriétaire vise deux cas légaux d'exclusion de son bénéfice (les 3^o et 9^o de l'article 10 de la loi) et invoque le fait que vous êtes propriétaire par ailleurs d'un appartement. Néanmoins, aucun des deux chefs invoqués ne me semble de nature à justifier une exclusion de votre droit au maintien dans les lieux.

I. Pluralité d'habitations

L'article 10 3^o de la loi de 1948 prive du bénéfice du maintien dans les lieux les personnes "qui ont plusieurs habitations". D'où la mention de l'appartement dont vous êtes propriétaire.

Mais tout dépend de la notion d'*habitation*. Or, la jurisprudence a pu préciser qu'il ne fallait pas comprendre l'habitation comme un immeuble approprié, mais comme *un local où la personne est hébergée* (Soc. 10 mars 1955, 18 avril 1958; Paris 11 janv. 1984; TGI Paris 9 déc. 1997).

En l'occurrence le logement que vous louez est votre seule habitation puisque vous donnez vous-même à bail l'appartement auquel il est fait référence. Par conséquent ce n'est certainement pas de ce chef que vous serez privé de votre droit au maintien dans les lieux.

II. Autre local répondant aux besoins du locataire

L'article 10 9^o exclut encore du bénéfice du droit au maintien dans les lieux les personnes "qui peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins".

Comment faut-il comprendre cette dernière expression? La jurisprudence de la Cour de cassation a établi que les juges du fond devaient déduire de leurs constatations que cet autre local répond bien aux besoins du locataire (Civ 3^{ème} 30 mai 1968) et que la qualification relevait de leur appréciation souveraine (Soc 15 mai 1956). Vous pouvez donc fort bien invoquer le fait que l'appartement dont vous êtes propriétaire ne répond pas à vos besoins. Parmi les divers arguments possibles, je vous en indique deux, tirés d'exemples jurisprudentiels.

a) Le changement profond des conditions d'existence

Il a été jugé que ne correspondait pas aux besoins du locataire le logement dont l'occupation lui imposerait *un changement profond de ses conditions d'existence* (Civ 3^{ème} 1^{er} mars 1977, JCP 1978.II.18910 note R.D. ; TI Paris 12 nov. 1996, Rev. loyers 1997.98, note Azéma).

C'est une formule que vous pourriez reprendre à votre compte. En effet, le logement que vous occupez actuellement fait 26 m², il comporte deux pièces, avec une entrée et une salle d'eau; tandis que celui dont vous êtes propriétaire ne fait que 20 m² et, contrairement aux indications du propriétaire qui vous signifie congé (qui dit : salle à manger, cuisine sur courette, débarras, chambre avec débarras), ne comporte qu'une pièce d'à peine 12 m², une cuisinette, une salle d'eau et une entrée. Ce studio vous apporte un complément de revenu. Mais y emménager, m'avez-vous indiqué, vous serait matériellement impossible (votre mobilier n'y entrerait pas).

Vous pouvez encore indiquer, au titre de la profondeur du changement des conditions d'existence, le fait que vous viviez dans votre actuel logement depuis l'âge de 25 ans, et que vous en avez 60 (soit 35 ans d'occupation). Mais à ce propos il y aurait encore un autre argument.

b) Le déracinement

Il a encore été jugé que le nouveau logement ne correspondait pas aux besoins du locataire lorsque l'abandon de celui occupé constituait pour lui un déracinement préjudiciable à sa santé (voir le cas Paris, 15 nov 2001, D. 2002, Somm 1727 obs SPDP Nancy 2). Or, les éléments précédemment mentionnés, à quoi il faut ajouter que vous êtes au chômage et proche de la retraite et puis, comme vous me l'avez indiqué, le fait que ce congé signifié brutalement vous ai profondément affecté, ce sont autant d'éléments qui, à mon avis, vous permettrons de parler de déracinement, et de déracinement préjudiciable à votre santé.