



**UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER**  
FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

**DROIT CIVIL - LICENCE 3<sup>ème</sup> ANNÉE**  
*Groupe B - Année 2019-2020 - Semestre 6*

Cours du Pr. François VIALLA

Equipe pédagogique :

Thomas VIALLA  
Volodia MIJUSKOVIC  
Quentin BLUCHE

**DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX**

**Séance 5: Le bail (1)**  
**Nature – qualification - formation**

❖ **Référence bibliographique**

Nicolas DAMAS, *bail d'habitation*, Recueil Dalloz 2016, p.1102

❖ **Jurisprudence**

- Civ.3<sup>ème</sup>, 21 janvier 1981, n°79-13.854
- Civ.3<sup>ème</sup>, 28 mai 1997, n°95-17.953
- Civ.3<sup>ème</sup>, 11 janvier 2006, n°04-19.736
- Civ.3<sup>ème</sup>, 27 septembre 2006, n°05-18.168
- Civ.3<sup>ème</sup>, 28 octobre 2009, n°08-20.224
- Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 juin 2015, 14-15.961

## ❖ Référence bibliographique

Nicolas DAMAS, *bail d'habitation*, Recueil Dalloz 2016, p.1102

I - La formation du bail

A - Période précontractuelle

1 - Le choix du cocontractant

Afin de sélectionner son futur locataire, le bailleur lui demande généralement de constituer un dossier rassemblant diverses pièces attestant notamment de son identité et de sa situation professionnelle et financière. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 encadre cette possibilité, d'une part, en renvoyant à une liste limitative (*via* un décret) des seuls documents pouvant être demandés (alors qu'avant la loi ALUR, le texte listait les seuls documents interdits), d'autre part, en sanctionnant d'une amende administrative les manquements du bailleur. Ces documents autorisés ont été précisés par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution. Le bailleur peut ainsi solliciter une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire, et une pièce justificative de domicile, parmi certains documents énumérés. Il peut également demander un ou plusieurs des documents proposés attestant des activités professionnelles et des ressources du candidat. Le texte, qui prévoit également les documents pouvant être demandés à la caution, est applicable depuis le 8 novembre 2015.

2 - Le changement d'usage

La législation relative aux changements d'usage est régulièrement renforcée afin que le nombre de locaux offerts à l'habitation ne diminue pas dans les agglomérations où la situation locative est qualifiée de tendue. C'est ainsi que la loi ALUR du 24 mars 2014 a apporté de nombreuses modifications aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (V. N. Damas, Loi ALUR et les baux d'habitation, AJDI 2014. 334, spéc. p. 335). Le principe posé par l'article L. 631-7 est que, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

L'article 81 de la loi Macron insère un nouvel article L. 631-7-1 B au sein du code de la construction et de l'habitation, selon lequel « une délibération du conseil municipal peut définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas quinze ans.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, les locaux peuvent, par dérogation à l'article L. 631-7, retrouver leur usage antérieur.

En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux, au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi ».

Il s'agit, ici, de faciliter l'affectation à l'habitation de locaux présentant un autre usage. Le propriétaire pouvait craindre qu'en transformant, par exemple, des bureaux en logements, il ne soit par la suite contraint de conserver ce nouvel usage, sauf à obtenir l'autorisation de la commune de revenir à un usage commercial de bureaux. Cette crainte est levée, du moins dans les communes qui opteront pour ce mécanisme spécifique, prévu par l'article L. 631-7-1 B, puisque, sous condition d'une simple déclaration préalable, le changement d'usage n'est nullement irréversible : à tout moment, le propriétaire pourra décider, sans avoir à solliciter une autorisation de la commune, de réaffecter le local à son usage antérieur. Mieux, s'il a conclu un bail à usage d'habitation, il aura la possibilité de délivrer à son échéance un congé pour motif légitime et sérieux à son locataire. Curieusement, il n'est nullement fait référence aux baux de locaux meublés, régis par les articles 25-3 et suivants de la loi du 6 juillet 1989, et notamment, pour ce qui est des congés, par l'article 25-8 et non par l'article 15. Conclure un tel bail s'avérera donc plus risqué pour le bailleur, qui ne pourra y mettre un terme du seul fait de la réaffectation du local à son usage antérieur, puisque l'assimilation légale à un motif légitime et sérieux ne s'applique pas. Il demeure ensuite une autre incertitude, quant à la sanction du dépassement du délai maximal de quinze ans prévu à l'article L. 631-7-1 B, alinéa 1<sup>er</sup>. Selon nous, si le bailleur continue au-delà de ce terme l'affectation du local à l'usage de logement, il devrait être privé de la possibilité de le réaffecter à l'usage antérieur sans l'accord préalable de la commune. De même, l'assouplissement des règles relatives au congé ne devrait plus s'appliquer.

Par une délibération en date des 15 et 17 février 2016 (Daloz actualité, 26 févr. 2016, obs. M. Djiab ; AJDI 2016. 165), le Conseil de Paris a modifié le règlement municipal des changements d'usage de locaux d'habitation afin de prendre en compte ces nouvelles dispositions. Les modalités du nouveau régime sont fixées à l'article 10 du règlement simplifiant le changement d'usage au profit de l'usage d'habitation, sur simple déclaration pour une durée maximale de quinze ans. Durant ce délai, le propriétaire peut déclarer la remise en l'état de l'usage initial sans faire une demande de changement d'usage. À défaut, à l'issue de ce délai, le local perdra définitivement son usage initial.

Bien que statuant sur une rédaction ancienne de l'article L. 631-7, un arrêt rendu par la Cour de cassation (Civ. 3<sup>e</sup>, 10 juin 2015, n° 14-15.961, D. 2015. 1319, obs. Y. Rouquet; AJDI 2015. 773, obs. N. Damas) pose une règle dont la pérennité ne fait aucun doute : il n'appartient pas aux parties de déroger aux règles d'autorisation mises en place par ce texte. En l'espèce, la situation est assez particulière puisque le bailleur, la caisse de retraite des notaires, a donné à bail à une société civile professionnelle de notaires des « locaux d'habitation à usage d'office notarial ». Sans doute conscientes de ce que la régularité de l'opération était douteuse, les parties ont inséré une clause selon laquelle « le preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour son

installation dans les locaux loués, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, le preneur étant informé de ce que les locaux, objets des présentes, étaient jusqu'alors à usage d'habitation ». Un litige est ensuite apparu et les preneurs ont demandé la nullité du bail pour violation de l'article L. 631-7.

Les juges du fond ont rejeté cette demande, au motif que les parties ont pu, sans méconnaître les dispositions impératives de cet article L. 631-7, reporter sur les preneurs l'obligation légale de demander les autorisations administratives préalables nécessaires au changement d'affectation, qui sont accordées à titre personnel. Il est, en outre, reproché aux preneurs de ne pas justifier avoir accompli des démarches entre la date de signature du bail et sa prise d'effet en vue d'obtenir les autorisations requises, ni de ce que lesdites autorisations leur auraient été refusées. Il n'est pas non plus justifié que le bailleur aurait fait obstacle à l'obtention de ces autorisations durant la période considérée. Cette décision est cassée pour violation de la loi. Selon la Cour de cassation, « l'autorisation administrative exigée par la loi aurait dû être obtenue, par le propriétaire, préalablement à la signature du bail ». Les accords conclus en violation des dispositions impératives de l'article L. 631-7 sont nuls de plein droit, comme le rappelle lui-même le texte. Il s'agit donc d'un ordre public de direction que les parties ne peuvent pas aménager. En outre, et même si la solution ne résulte pas directement de la lettre des textes, la Cour de cassation estime, de manière fort logique, que la charge de solliciter et d'obtenir l'autorisation pèse sur le bailleur. Par conséquent, à l'instar de l'obligation de délivrance d'un logement décent, il est vain de prétendre stipuler afin de faire peser sur le locataire une obligation que le texte impératif impose au bailleur. Enfin, il est à noter que l'arrêt prescrit l'obtention par le bailleur de l'autorisation administrative avant la signature du bail, et non pas avant sa prise d'effet.

(...)

## B - Le contenu du contrat

### 1 - Les parties au contrat

Un arrêt de principe de la Cour de cassation, assorti de la plus large diffusion, vient placer la cotitularité conventionnelle sous la coupe de la cotitularité légale (Civ. 3<sup>e</sup>, 22 oct. 2015, n° 14-23.726). Selon l'article 1751 du code civil, le droit au bail du local à usage d'habitation principale dans lequel des époux cohabitent est réputé appartenir à chacun de ces époux. Le deuxième alinéa précise qu'en cas « de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux ». La jurisprudence a de longue date affirmé qu'à défaut de congé, la cotitularité ne prend fin qu'au jour de la transcription du jugement de divorce sur les registres de l'état civil (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 févr. 2000, n° 97-18.924). La situation se complique lorsque les époux, cotitulaires légaux, ont également cosigné le bail en tant que copreneurs. Dans ce cas de figure, les conjoints vont dès lors cumuler une double cotitularité, légale et conventionnelle.

La question qui est posée à la Cour de cassation est celle de l'autonomie respective de ces deux régimes de cotitularité, en particulier en cas de divorce. En l'espèce, les

époux avaient cosigné le bail en 1991, puis divorcé en 1997. Le jugement, qui attribue le droit au bail à l'ex-épouse, est transcrit sur les registres d'état civil en 1998. En 2010, l'ex-épouse, qui entre-temps a été placée en liquidation judiciaire, décède, et le bailleur agit en paiement de loyers impayés, couvrant la période comprise entre octobre 2010 et mai 2011, date de restitution des clés, à l'encontre tant du mandataire à la liquidation judiciaire de l'ex-épouse, que de l'ex-mari. La cour d'appel de Paris rejette la demande formée à l'encontre de celui-ci, ce qui est approuvé par la Cour de cassation qui rejette le pourvoi du bailleur, au motif que « la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle ». Il a donc suffi que la cour d'appel relève que, depuis 1998, l'ex-époux n'était plus titulaire du droit au bail, pour légalement justifier sa décision déboutant le bailleur de ses demandes.

Il en résulte que la cessation de la cotitularité légale, à la suite de l'attribution exclusive du droit au bail à l'un des époux dans le cadre du divorce, emporte avec elle cessation de la cotitularité conventionnelle. L'ordre public expressément visé à l'article 1751, alinéa 1<sup>er</sup>, s'étend sans conteste au deuxième alinéa. Une convention contraire, fût-elle le bail lui-même, ne saurait rendre inefficace cette attribution exclusive. Et il n'est pas question de laisser perdurer une cotitularité conventionnelle, qui serait mise en sommeil, suspendue, dès l'attribution exclusive à l'autre conjoint, et qui réapparaîtrait, peut-être de nombreuses années après au décès de ce bénéficiaire. En effet, cette attribution exclusive n'est pas conditionnelle. Elle est définitive, et son bénéficiaire devient le seul interlocuteur du bailleur. Une fois cette relation éteinte (par congé, par décès à défaut de bénéficiaire d'un transfert de bail, ou par voie judiciaire), l'ancien lien contractuel avec l'autre ex-époux ne saurait revivre.

L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 a été créé par la loi ALUR afin de mettre en place un statut de la colocation. Le régime est encore relativement embryonnaire, et, hormis la possibilité de forfaitiser le montant des charges récupérables, la seule innovation marquante se traduit par la limitation dans le temps de la solidarité (art. 8-1, VI). Les changements opérés par la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015 sont de deux ordres, l'un formel, l'autre substantiel.

En premier lieu, l'article 8-1, VI, est réécrit afin de pallier certaines imprécisions formelles. Ce texte régleme la solidarité en distinguant deux hypothèses. D'une part, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. D'autre part, à défaut, il était prévu par la loi ALUR que la solidarité du colocataire sortant s'éteignait au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Ce faisant, le sort de la caution n'était plus précisé, ce qui pouvait surprendre, car la seule disposition complémentaire figurait à l'article 8-1, VI, alinéa 2, selon lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. Il pouvait en être déduit que l'obligation de couverture par la caution prenait fin, dans tous les cas, lors de la prise d'effet du congé. La loi Macron précitée lève l'ambiguïté, en réécrivant partiellement ces alinéas. Ainsi, il est dorénavant précisé qu'« à défaut, *[les solidarités]* s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ». Par ailleurs, le dernier alinéa est reformulé en ce qu'il dispose désormais que « l'acte de cautionnement (...) identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire

pour lequel *l'extinction de la solidarité* met fin à l'engagement de la caution ». La solidarité de la caution cesse donc du fait non pas de la prise d'effet du congé, mais de l'extinction de la solidarité du colocataire. L'obligation pesant sur la caution, engagement accessoire, suit donc parfaitement celle pesant sur le locataire, engagement principal.

En second lieu, du point de vue substantiel, le champ d'application du statut de la colocation est revu. Est ainsi exclue « la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat ». La rédaction issue de la loi ALUR présentait un inconvénient résultant précisément des règles de solidarité posées à l'article 8-1, VI. En effet, en visant la solidarité sans plus de précision, ce texte ne distinguait pas selon que cette modalité de l'obligation résultait d'une clause ou d'une loi. Or les articles 220 (époux) et 515-4 (partenaires liés par un pacte civil de solidarité) du code civil édictent une telle solidarité légale. L'on pouvait, dès lors, parfaitement considérer que la règle spéciale issue du droit des baux d'habitation dérogeait à la règle générale régissant la solidarité du couple, marié ou pacsé, en en réduisant la portée en cas de congé. En excluant ces couples du bénéfice de la colocation, la loi Macron tente d'éviter cette interprétation et de maintenir son plein effet à la solidarité légale. La rédaction nouvelle n'atteint pourtant pas complètement cet objectif, car sont seuls exclus les couples mariés ou pacsés « au moment » de la conclusion initiale du contrat de location. En d'autres termes, si deux « simples » amis, voire concubins, prennent à bail un logement en qualité de copreneurs, puis se marient ou concluent un pacte civil de solidarité, l'exclusion ne joue pas, et le régime de la colocation, en particulier la limitation de la solidarité, devrait l'emporter.

## 2 - Les clauses du contrat

Le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats-types de location de logement à usage de résidence principale permet l'application des articles 3 (logements nus) et 25-7 (logements meublés) de la loi du 6 juillet 1989. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015. Son champ d'application est très large, mais n'est pas pour autant universel, car l'article 1<sup>er</sup> du décret exclut notamment les locations de logement faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, les locations de logement appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 et les colocations (de logement nu ou meublé) formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur. Figurent en annexe à ce décret, les contrats-types de location ou de colocation de logement nu (annexe n° 1) et de logement meublé (annexe n° 2). Le texte précise que le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989. Le code civil n'accède même plus à un rôle de figuration (J.-B. Seube, *Le contrat de bail sur le lit de Procuste*, RDC 2015. 874).

Ces annexes reprennent les mentions obligatoires imposées par les articles 3 et 25-7 de la loi du 6 juillet 1989, et offrent la possibilité d'ajouter un certain nombre de stipulations (telles qu'une clause résolutoire, une clause de visite, une clause de révision du loyer...). L'annexe indique ainsi expressément que « les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque

location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat-type ».

L'on se bornera à remarquer que ce contrat-type n'apporte pas grand-chose, et que les formules couramment utilisées peuvent certainement continuer à l'être. Il est même surprenant de constater que ce contrat-type contient un certain nombre de paragraphes non rédigés, se contentant de lister des termes, comme s'il s'agissait de mots-clés. Par exemple, le paragraphe IV, A, 2, intitulé « Modalités de révision », comprend simplement la date de révision, et la date ou le trimestre de l'indice de référence des loyers. Ces indications nous semblent très insuffisantes à caractériser une clause d'indexation, car cette rédaction laisse à penser que la révision annuelle du loyer est légale et qu'il ne faudrait qu'en préciser les modalités d'application. Au contraire, l'indexation du loyer reste une stipulation contractuelle qui doit être clairement rédigée. Les parties seront donc bien avisées de ne pas se contenter des seules mentions prévues au contrat-type.

Au contrat doit être jointe une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, qui a été publiée par un arrêté du 29 mai 2015 (ministère du logement, JO 30 mai) relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale. Cette notice est rendue obligatoire en application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit d'un résumé, parfois proche de la vulgarisation, des dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Cette notice d'information ne saurait valoir contractualisation de son contenu. Dès lors, l'évolution des textes d'ordre public s'impose aux parties, qui ne pourraient s'abriter derrière la rédaction de cette notice. Il en résulte que son utilité est assez douteuse, dans la mesure où les modifications législatives sont relativement fréquentes... Il suffit de prendre pour exemple la loi Macron du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques qui a modifié certaines dispositions de la loi de 1989. La notice d'information du 29 mai 2015 n'est, à cet égard, déjà plus à jour.

### ❖ Jurisprudence

#### Civ.3<sup>ème</sup>, 21 janvier 1981, n°79-13.854

SUR LE MOYEN UNIQUE :

VU L'ARTICLE 1714 DU CODE CIVIL;

ATTENDU QUE LE BAIL CONSENTI PAR LE PROPRIETAIRE APPARENT DE LA CHOSE LOUEE EST OPPOSABLE AU VERITABLE PROPRIETAIRE, LORSQUE LE LOCATAIRE A TRAITE DE BONNE FOI, SOUS L'EMPIRE DE L'ERREUR COMMUNE; ATTENDU QU'IL RESULTE DE L'ARRET ATTAQUE (TOULOUSE, 30 NOVEMBRE 1978) QUE, PAR ACTE DU 16 AVRIL 1974, DAME Y... A CONSENTI UN BAIL A FERME A BOUZIN; QUE CE BAIL PORTAIT SUR UN DOMAINE RURAL

DONT DAME Y... ETAIT PROPRIETAIRE POUR 5/8E ET USUFRUITIERE POUR 1/8E, LE SURPLUS, SOIT 2/8E EN PROPRIETE, ET 1/8E EN NUE PROPRIETE APPARTENANT A DAME X... ET A JEAN-JACQUES Y...;

ATTENDU QUE, POUR DECLARER LE BAIL INOPPOSABLE A JEAN-JACQUES Y... ET PRONONCER, EN CONSEQUENCE, SA NULLITE, L'ARRET ENONCE QUE JEAN-JACQUES Y... N'A PAS DONNE SON ACCORD ET QU'IL N'EST PAS DEMONTRE QU'IL AIT EU CONNAISSANCE DU BAIL LITIGIEUX, QUE L'ARTICLE 595 DU CODE CIVIL NE PERMET PAS A L'USUFRUITIER, SANS LE CONCOURS DU NU-PROPRIETAIRE, DE DONNER A BAIL UN FONDS RURAL ET QU'IL IMPORTE PEU QUE, VIS-A-VIS DU CONTRACTANT ET DES TIERS, L'USUFRUITIER AIT AGI COMME SEUL PROPRIETAIRE APPARENT; QU'EN STATUANT AINSI, ALORS QU'ELLE DEVAIT RECHERCHER SI, COMME LE SOUTENAIT BOUZIN, DAME Y... S'ETAIT COMPORTEE A SON EGARD EN PROPRIETAIRE APPARENT, LA COUR D'APPEL A VIOLE LE TEXTE SUSVISE;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 30 NOVEMBRE 1978 PAR LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE; REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX.

**Civ.3<sup>ème</sup>, 28 mai 1997, n°95-17.953**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article 1714 du même Code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 24 mai 1995), que la société civile immobilière (SCI) Solobat a donné à bail à la société Nasa des locaux à usage commercial pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 1986 ; que, par acte du 15 septembre 1990, la société Nasa, souhaitant changer de locaux, a autorisé la SCI à chercher un nouveau locataire ; que, le 4 avril 1991, la SCI a consenti une promesse de bail commercial à M. X..., qui a versé un dépôt de garantie et a pris possession des lieux ; qu'au motif que M. X... n'avait pas rempli ses engagements et que la promesse de bail n'avait pas été exécutée, la SCI, soutenant que la société Nasa était restée sa locataire jusqu'à l'expiration de la période triennale, l'a assignée en paiement des loyers et charges dus pour les trois derniers trimestres de l'année 1991 ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que, selon l'accord des parties du 15 septembre 1990, la société Nasa s'est engagée à respecter les clauses du bail tant que la SCI n'aurait pas trouvé un nouveau preneur et que, faute de preneur, le bail initial doit continuer à s'appliquer et la société Nasa payer les loyers jusqu'au 31 décembre 1991, le contrat de bail qui était prévu dans la promesse n'ayant pas été régularisé et le paiement des loyers de la part de M. X... n'étant jamais intervenu ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la promesse de bail vaut bail lorsqu'il y a accord sur la chose et sur le prix et sans relever de circonstances de nature à démontrer que les



parties avaient fait de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mai 1995, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Dijon.

**Civ.3<sup>ème</sup>, 11 janvier 2006, n°04-19.736**

A COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 29 mars 2004), que la Société d'exploitation de thalassothérapie (la SETH) a consenti annuellement depuis 1990 à M. X..., enseignant en gymnastique aquatique à titre libéral, la mise à disposition à titre onéreux de bassins de piscine et de vestiaires ; que la SETH ayant informé M. X... de ce qu'il devait cesser ses activités, celui-ci l'a assignée aux fins d'obtenir réparation de son préjudice ; qu'en appel, il a demandé la requalification de la convention en bail professionnel ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1 / que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer ;

qu'aucune disposition de la loi n'exige l'utilisation exclusive du local par le preneur ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 1709 du Code civil et 57 A de la loi du 23 décembre 1986 ;

2 / que bénéficie du statut des baux professionnels le locataire autorisé à exercer une activité professionnelle libérale dans l'enceinte d'un autre établissement plus vaste dès lors qu'il dispose d'une clientèle personnelle distincte de celle de son bailleur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que M. X..., professionnel indépendant exerçant une activité libérale, possède une clientèle personnelle et une autonomie totale de gestion ; qu'en décidant cependant que M. X... ne bénéficiait pas d'un bail au motif insuffisant qu'il ne disposait pas du local à son usage exclusif, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 ;

3 / que la cour d'appel, qui a confirmé la qualification attribuée par les premiers juges à la convention litigieuse, soit celle d'une convention d'occupation à titre précaire, sans caractériser, comme il le lui était demandé, l'existence de circonstances particulières autres que la seule volonté des parties constituant un motif légitime de précarité, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du Code civil, ensemble de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... bénéficiait de la mise à disposition d'un bassin de piscine partagé avec d'autres utilisateurs et selon des horaires modifiables à tout moment, la cour d'appel, qui a retenu qu'en l'absence d'une libre disposition à usage exclusif de ce local, la convention signée entre les parties ne pouvait être qualifiée de bail, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société d'exploitation de thalassothérapie (SETH) la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille six.

**Civ.3<sup>ème</sup>, 27 septembre 2006, n°05-18.168**

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le second moyen :

Vu l'article 10, alinéas 2 et 3, de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 21 juillet 1994 ;

Attendu que si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé ; qu'en cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mai 2005), que, suivant contrat du 6 août 1993, M. X... a donné un pavillon à bail à M. Y..., pour une durée de neuf ans ; que le 24 avril 2002, le bailleur a notifié à son locataire un congé avec refus de renouvellement puis l'a assigné aux fins de faire déclarer ce congé valable ; que le preneur a soulevé la nullité du congé ;

Attendu que l'arrêt retient que le congé n'est pas valable et que le bail d'habitation est renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1er août 2002 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la durée du bail d'habitation tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction et que les dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1999 modifiées par la loi du 21 juillet 1994 sont applicables à un bail d'habitation tacitement reconduit à une date postérieure à celle d'entrée en vigueur de cette loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 mai 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. X... la somme de 2 000 euros ;

rejette la demande de M. Y... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept septembre deux mille six.

**Civ.3<sup>ème</sup>, 28 octobre 2009, n°08-20.224**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1709 du code civil, ensemble l'article 1719 du même code et l'article L. 411 1 du code rural ;

Attendu que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et, moyennant un certain prix que celle ci s'oblige de lui payer ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 16 septembre 2008) que M. X..., soutenant qu'il bénéficiait d'une promesse qu'il avait acceptée, a assigné Mme Marie Henriette Y... afin d'être reconnu titulaire d'un bail rural portant sur des parcelles lui appartenant ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'acceptation d'une offre de bail ne peut valoir bail que si cette dernière comporte l'ensemble des éléments essentiels à la convention intervenue et spécialement les précisions nécessaires quant à la chose en faisant l'objet, au prix et à sa date d'effet et qu'en l'espèce le projet litigieux ne comporte aucune indication relative à cette date, de sorte qu'il n'y a pu y avoir rencontre des consentements des parties sur celle ci ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition tenant à la date de la prise d'effet du bail, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 septembre 2008, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens, autrement composée ;

Condamne Mme Marie Henriette Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Marie Henriette Y... ; la condamne à payer la somme de 1 000 euros à M. X... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit octobre deux mille neuf.

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à la date de signature du bail ;

Attendu, selon ce texte, que, dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi du 1er septembre 1948, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage ni transformés et qu'il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire ; que sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de ces dispositions ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 janvier 2014), que par acte reçu par M. Henri X..., la caisse de retraite des notaires (CRN) a donné à bail à M. A... et à la SCP Fay et Nafilyan, aux droits de laquelle se trouve la SCP A...- Y...- Z... (SCP), des locaux d'habitation à usage d'office notarial ; que le contrat comportait une clause ainsi rédigée : « le preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour son installation dans les locaux loués, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, le preneur étant informé de ce que les locaux, objets des présentes, étaient jusqu'alors à usage d'habitation » ; que, le 23 juin 2006, la CRN a délivré aux preneurs un congé à effet au 31 décembre 2006, date d'expiration du bail ; que les preneurs ont assigné la bailleuse en nullité du bail pour violation des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; que M. Henri X... a été appelé en garantie et que son successeur, M. François X..., a été appelé en la cause ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que le bail signé les 21 et 28 juillet 1994 prévoyant une prise d'effet au 1er janvier 1995, les parties ont pu, sans méconnaître les dispositions impératives de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à la date de signature du bail, reporter sur les preneurs l'obligation légale de demander les autorisations administratives préalables nécessaires au changement d'affectation, qui sont accordées à titre personnel, que les preneurs ne justifient pas de démarches accomplies entre la date de signature du bail et le 1er janvier 1995 en vue d'obtenir

les autorisations requises ni de ce que lesdites autorisations leur auraient été refusées et qu'il n'est pas justifié que la CRN aurait fait obstacle à l'obtention de ces autorisations durant la période considérée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'autorisation administrative exigée par la loi aurait dû être obtenue, par le propriétaire, préalablement à la signature du bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de l'arrêt rejetant la demande en nullité du bail entraîne, par voie de conséquence, la cassation du chef de l'arrêt déclarant sans objet l'appel en garantie dirigé contre M. X... ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la caisse de retraite des notaires aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la caisse de retraite des notaires à payer à M. A... et à la SCP A...- Y...- Z... la somme globale de 2 000 euros et à M. X... la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de la caisse de retraite des notaires ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juin deux mille quinze.

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 juin 2015, 14-15.961**

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. A..., la société Louis-Marc A..., Nicolas Y... et Pascal Z...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur A... et la SCP Louis-Marc A..., Nicolas Y... et Pascal Z... de leurs demandes et les avoir condamnés in solidum à payer la somme de 154 460 € TTC à la Caisse de Retraite des Notaires,

AUX MOTIFS QUE l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur lors de la signature du contrat de bail dont la nullité est sollicitée dispose que « ... » ; que le contrat de bail signé les 21 et 28 juillet 1994 à effet du 1er janvier 1995 prévoyait notamment que le preneur ne pouvait utiliser les

locaux qu'à usage professionnel pour un étude notariale ; qu'il contenait en outre la stipulation suivante page 5 18° à la rubrique « formalités administratives » : « Le preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour son installation dans les locaux loués, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, le preneur étant informé de ce que les locaux, objet des présentes, étaient jusqu'alors à usage d'habitation » ; que les appelants qui soutiennent que la bailleuse ne pouvait pas mettre à la charge des preneurs des obligations qui lui incombent légalement critiquent le jugement entrepris en ce qu'il aurait, en validant un bail dénué des autorisations nécessaires à son exécution, violé les dispositions des articles L. 613-7 du code de la construction et de l'habitation, 1720 et 1131 du code civil ; que toutefois, le bail signé les 21 et 28 juillet 1994 prévoyant que le bail prenait effet le 1er janvier 1995, les parties ont pu, sans méconnaître les dispositions impératives de l'article L. 631-7 précité, reporter sur les preneurs l'obligation légale de demander des autorisations administratives préalables nécessaires au changement d'affectation lesquelles sont accordées à titre personnel ; que Maître A... et la SCP A... & associés ne justifient pas de démarches accomplies entre la date de signature du bail et le 1er janvier 1995, en vue d'obtenir les autorisations requises ni de ce que lesdites autorisations leur auraient été refusées ; qu'il n'est pas justifié en l'état des pièces produites que la Caisse de Retraite des Notaires aurait fait obstacle à l'obtention de ces autorisations durant la période considérée ; qu'en outre, les appelants, professionnels avertis, ont contracté en connaissance de cause et ont, ce faisant, accepté de faire leur affaire de la demande de changement d'affectation des locaux ; qu'ils ne démontrent pas ni même n'allèguent avoir été empêchés d'utiliser les locaux pour l'usage prévu au contrat pendant la durée prévue par celui-ci ; qu'ils ne peuvent se prévaloir de bonne foi de la non conformité de l'usage des lieux au regard des dispositions de l'article L. 631-7 précité ; que le jugement entrepris doit, par conséquent, être confirmé en ce qu'il a débouté Maître A... et la SCP A... & Associés de leur demande de nullité du bail ainsi que de leur demande de restitution des loyers et des sommes correspondant aux travaux effectués et également en ce qu'il a dit que le congé du 23 juin 2006 était valide et que les preneurs s'étant maintenus dans les lieux au delà du 31 décembre 2006, et jusqu'au 31 décembre 2008 étaient tenus d'une indemnité d'occupation ; qu'il convient en outre de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum Maître A... et la SCP A... & Associés, notaires associés à régler à la Caisse de Retraite des Notaires la somme de 154 460 € TTC, déduction faite de la somme de 58 859 € réglée par les preneurs et correspondant à la période d'occupation du 1er janvier au 30 juin 2007 ;

1) ALORS QUE conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage ; il ne peut être dérogé à cette interdiction que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire, l'exercice d'une profession non commerciale pouvant être autorisé à la condition que le local constitue aussi la résidence du demandeur et tous accords ou conventions conclus en violation de ce texte sont nuls, de plein droit ; que la cour d'appel, pour refuser d'annuler le bail formé les 21 et 28 juillet 1994 entre la Caisse de Retraite des Notaires, Monsieur A... et la SCP A... & Associés, a retenu que le bail, portant sur des locaux à usage

d'habitation, avait pu, sans méconnaître les obligations impératives de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, mettre à la charge des preneurs l'obligation de demander les autorisations administratives préalables, nécessaires au changement d'affectation, accordées à titre personnel ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé la disposition susvisée ;

2) ALORS QUE dans ses conclusions, le preneur avait fait valoir que dès la signature du bail, il avait tenté d'obtenir la régularisation de la situation et d'obtenir les autorisations nécessaires mais qu'il s'était heurté à un obstacle dirimant, l'autorité administrative lui opposant que les démarches devaient être diligentées par le bailleur, avant la signature du bail ; qu'il s'en déduisait que le bailleur n'avait pas exécuté son obligation de délivrance, à défaut pour l'usage convenu de pouvoir être autorisé et faute pour la clause par laquelle le bailleur avait reporté sur le preneur la charge d'obtenir les autorisations requises pour l'usage d'avoir un objet ; qu'en relevant, pour refuser de prononcer la nullité du bail, que le preneur, professionnel averti comme le bailleur, avait contracté en connaissance de cause, la cour d'appel qui s'est abstenue de rechercher si le bail n'était pas nul, à défaut d'exécution par le bailleur de son obligation de délivrance juridique des locaux, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1719 du code civil ensemble l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation

## CAS PRATIQUE

1/

Suite au décès de son père, Lucien hérite d'un local de 228m<sup>2</sup> sur la commune de MONTPELLIER datant des années 1920. Ce local était à l'origine une usine de gestion de plumes de poulets. En effet, chez les BRAMARD, le poulet c'est de père en fils. Cependant, dans les années 1980, en raison du fait que Lucien préférait s'orienter vers l'élevage de poulets, le local fit l'objet de nombreux travaux afin de le transformer en maison. Cette maison fut la dernière du père de Lucien.

Ce dernier, ne sachant que faire de son héritage, décide de mettre cette demeure, en l'état, en location auprès de la Société des Loueurs d'Immeubles et Propriétés. Lucien et ladite société mentionnent dans le contrat « *autorisation expresse de sous-louer de manière temporaire le logement* ».

Voilà désormais trois mois que la maison se voit louée pour des séjours avoisinant les 4 jours. De ce fait, la commune de MONTPELLIER assigne Lucien à payer une amende civile d'un montant de 38 000 euros.

Ne comprenant pas pourquoi il devrait s'acquitter d'une telle somme, et surtout ne le souhaitant pas, Lucien vient vous voir pour comprendre ce qu'il en est.

2/

Lucien hérite également de nombreux objets de valeur, tant pécuniaire que sentimentale, notamment une magnifique broche en os de poulet que son père offrit à sa mère le jour de la naissance de Lucien.

Il décide alors de mettre tous ses objets de valeur dans son coffre à la banque.

Quelques semaines plus tard, un incendie ravage une partie de la banque. Néanmoins, la salle des coffres ne s'en trouve pas affectée.

Lucien reçoit un courrier de la banque l'informant que son coffre ainsi que le contenu s'en trouvent intacts, mais qu'il ne pourrait pas y avoir accès pendant plusieurs mois en raison des travaux de consolidation.

Ayant besoin de renflouer son capital, Lucien aurait bien aimé céder un de ses objets de valeur déposés au coffre. Il vient vous voir car il ne comprend pas qu'il ne puisse pas avoir accès à son coffre.