

Bulletin d'Aix

2006 -1

www.bulletin.aix.u-3mrs.fr



institut d'études judiciaires

DOSSIER SPÉCIAL

10

L'ordonnance du 4 juillet 2005 portant réforme de la filiation

Le nouveau droit de la filiation : l'ordonnance répond-elle aux instructions législatives ?, par C. Siffrein-Blanc - Entretien avec le Professeur J.-M. Grillo, chef de service biologie de la reproduction, CHU de Marseille - Entretien avec Me J.-C. Letrosne, notaire à Aix-en-Pce - Entretien avec Me C. Magnan, avocat au Barreau de Marseille

JURISPRUDENCE

39

Autorité parentale

Le juge et l'enfant face au choix religieux des parents Par C. Strugala

42

Autorité parentale

De la contribution à l'éducation et l'entretien des enfants Par A. Gabriel

47

Adoption et régimes matrimoniaux

De la marâtre à la belle-mère : l'impossibilité d'exercer une action en retranchement par l'enfant adopté par le conjoint Par D. Martel

57

Droits fondamentaux

Le dispositif de protection des rapatriés méconnaît deux droits fondamentaux Par D. Mouralis

75

Responsabilité civile

Deux grands classiques, le devoir de conseil et la perte de chance Par V. Egea

80

Responsabilité civile

Les faux billets étaient des vrais ! Heurs et malheurs d'un achat au comptant Par E. Putman

84

Responsabilité civile

Réparation du préjudice et lien de causalité Par D. Mouralis

PRATIQUES PROFESSIONNELLES

117

Fiche procédure : La réforme de la signification Par Me Arnaud Roll, Huissier de justice

ACTUALITES

23

Veille législative

Ce qu'il ne fallait pas manquer ce trimestre, *par C. Sauvat*

JURISPRUDENCE

45

Autorité parentale

L'obligation des parents de participer à la vie sportive de leurs enfants (suite) *Par A. Gabriel*

53

PACS

Indivision et droits de mutation à titre gratuit dans le PACS *Par E. Gili*

91

Bail d'habitation

Interdiction de la cession d'un bail d'habitation sans l'accord du bailleur *Par A.-C. Aune*

93

Droit des sociétés

Personnalité morale et universalité de fait : la cession de la totalité des parts sociales d'une SARL n'équivaut pas à celle de son fonds de commerce *Par J. Couard*

97

Droit des sociétés

Promesses d'achat d'actions à prix fixe et clauses léonines : la part du feu et la part du lion *Par H. Barbier*

101

Arbitrage

Les dispositions de l'article 2061 du Code civil issues de la loi du 15 mai 2001 sont bien rétroactives *Par D. Mouralis*

104

Banque

Le chèque comme commencement de preuve par écrit du prêt : jurisprudence divergente des chambres aixoises *Par D. Mouralis*

109

Procédures collectives

Procédure collective et responsabilité des dirigeants : l'action du créancier n'est pas celle de l'associé *Par J. Couard*

124

Questions pratiques : Questions de droit des assurances *Par Isabelle Zulian*

PRATIQUES PROFESSIONNELLES

124

Les indices

BAIL D'HABITATION**Interdiction de la cession d'un bail d'habitation sans l'accord du bailleur**

Anne-Claire AUNE
Doctorante en droit privé

Bail d'habitation / Article 15 paragraphe 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 / Congé pour reprise / Validité du congé (oui) / Motif légitime et sérieux (oui) / Défaut d'occupation personnelle des lieux par le preneur / Cession du bail à un tiers / Cession du bail à la sœur du preneur / Défaut d'accord du bailleur / Preuve de l'exactitude du motif / Charge de la preuve incombant au bailleur.

AIX, 11^{EME} CH A, 05 OCTOBRE 2005, N° 460

Président : M. FOURCHERAUD
Avocats : Me BINON, Me HUGUES

Constitue un motif légitime et sérieux de congé, le fait pour le preneur de céder le bail à sa sœur sans l'accord du bailleur. Spécialement, il résulte des pièces versées aux débats que le preneur n'habite pas dans les lieux loués et que ceux-ci sont occupés par sa sœur qui d'une part paye les loyers, et qui est d'autre part titulaire de l'assurance locative pour l'appartement.

Il incombe au bailleur de prouver en cas de congé pour motif légitime et sérieux, l'exactitude du motif allégué.

Observations : A côté du congé pour reprise et du congé pour vendre, le bailleur dispose de la faculté de donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux. Deux motifs de congédiement peuvent exister, ceux imputables au comportement du preneur et ceux qui lui sont extérieurs, comme par exemple la démolition, la rénovation ou l'expropriation du bien loué.

Dans l'arrêt rapporté le congé délivré pour motif légitime et sérieux sanctionne le locataire en raison de l'inexécution de l'une de ses obligations. Justifie d'abord un motif légitime et sérieux de congé le défaut de paiement du loyer (Paris, 21 décembre 1984, Gaz Pal, 1985, 2, somm, p. 369, obs P. de Belot), ensuite le non usage paisible des lieux tel que le tapage nocturne, les odeurs nauséabondes, la violence et l'agressivité du locataire envers les autres habitants de l'immeuble, (H. des Lyons, Y. Rouquet, Baux d'habitation, Delmas 2005, 4^e édition, p. 82). Enfin, la sous-location, le prêt des lieux loués à un tiers, ou la cession du bail comme l'illustre cette espèce constituent un motif de

non-renouvellement dès lors que la sous-location, le prêt ou la cession sont intervenus en dehors de toute autorisation écrite du bailleur.

Mais il incombe au bailleur de prouver en cas de congé pour motif légitime et sérieux, l'exactitude du motif allégué. En l'espèce les preuves de la non jouissance des lieux par le locataire d'une part et de la cession du bail à sa sœur sans l'accord du bailleur d'autre part sont flagrantes. Le paiement du loyer d'abord est effectué régulièrement par la sœur du preneur initial par virements bancaires ou chèques postaux et son relevé bancaire auprès des services de la Poste porte bien l'adresse des lieux loués par ce dernier. Elle a ensuite souscrit une assurance locative pour cet appartement comme en témoigne une attestation de l'assureur. Lors de l'assignation qui lui a été délivrée, l'huissier de justice a enfin constaté que le nom de la sœur du preneur initial figurait bien sur la porte de l'appartement et sur la sonnette, et a noté que la présence de cette personne à cette adresse lui avait été confirmée par les voisins. D'autre part, divers éléments démontrent que le locataire initial ne demeure pas à cette adresse. D'abord, les courriers envoyés par la Caisse d'Allocations des Bouches du Rhône au preneur initial et reçus par celui-ci ont été adressés à sa nouvelle adresse ; cette dernière est de plus inscrite sur son relevé d'identité bancaire produit par les intimés. Il apparaît ensuite de manière flagrante que les signatures apposées sur les accusés de réception des lettres envoyées en recommandé à l'adresse originelle du locataire ne sont pas semblables à la signature figurant sur le contrat de bail. De plus, l'assignation lui a été remise en main propre à sa nouvelle adresse. Enfin, les éléments produits par le preneur initial quant à sa domiciliation à cette adresse ne suffisent pas à démontrer qu'il y demeure toujours. En effet selon les juges du fond, le fait que l'administration fiscale continue à lui adresser des correspondances à son adresse initiale, ou que les factures de France Télécom lui soient encore envoyées à cette adresse (qu'il ne démontre pas d'ailleurs régler personnellement), se révèlent inopérants.

C'est donc au regard de ces divers éléments que la Cour conclut à bon droit à la cession de ce bail d'habitation. Aussi, le bailleur qui a loué à cette personne un appartement à usage d'habitation principale ou celui-ci ne demeure pas, lequel a manifestement cédé ce bail à sa sœur, sans l'accord préalable du bailleur a justifié d'un motif légitime et sérieux de congé.

Une telle solution est pertinente dans la mesure où le défaut de connaissance du bailleur d'une telle cession cause des troubles dans l'exercice de ses droits. En effet, il n'y a pas de rupture de bail, le bailleur est donc dans l'impossibilité de modifier les termes du contrat initial : aucune augmentation de loyer n'est envisageable, pas de possibilité de rénover l'appartement entre deux locataires et surtout de vérifier la solvabilité du nouveau locataire.

DR

Perso
totalit
son foSociété
cessior
d'hygi
Rétice

AIX

*pour c
éventu
dès lo
l'activ
social.
suppo
premi
pas é*C
total
de c
dive:
2447
n°62
de le
mass
est p
13 f