

# Bulletin d'Aix

2007 - 2

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



## DOSSIER SPÉCIAL

9

**Le contrat d'agent immobilier : mandat ou contrat spécial d'intermédiaire ?** Réflexion à partir des arrêts de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence *par Caroline Siffrein-Blanc*

## JURISPRUDENCE

26

### Droit de la famille

**Mariage mixte : L'intention matrimoniale non remise en question** *par l'attente d'un titre de séjour, obs. Claire Strugala*

35

### Droit des contrats

**La réitération par acte authentique : terme ou condition ?** *obs. Jean-Denis Pellier*

55

### Droit des biens

**Chronique de droit de la copropriété immobilière et des associations syndicales libres de lotissement** *par Christian Attias*

104

### Droit des affaires

**Chronique semestrielle de droit des affaires** *par Julien Couard*

130

### Droit des sociétés

**La nomination de l'expert évaluateur des parts sociales : rivalité de l'article 1843-4 du Code civil et de l'article 145 du NCPC** *obs. Hugo Barbier*

137

### Procédures collectives

**Le bénéficiaire d'un plan de cession ne peut être titulaire de plus de droits intellectuels que la société liquidée n'en avait elle-même (ou comment la Cour d'appel d'Aix résiste à la Cour de cassation !)** *obs. Claude-Albéric Maetz*

146

### Procédure civile

**Les exceptions de procédure, même articulées avec de moyens de fond, demeurent recevables** *note Emmanuel Putman*

156

### Droit du travail

**Licenciement et harcèlement sexuel** *obs. Emilie Charpy*

**JANVIER - MARS 2007**

## ACTUALITES

5

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

## JURISPRUDENCE

20

### Droit des personnes

Pension alimentaire : Le choix de vie personnel comme obstacle à une révision de pension alimentaire, *Claire Strugala*

31

### Droit des libéralités

L'élargissement des causes de révocation de la donation pour ingratitude, *Sophie Lambert*

30

### Droit des contrats

Les goûts et les couleurs..., *Eudoxie Gallardo*

31

### Responsabilité civile

Faute d'un médecin salarié ayant agi sans excéder les limites de sa mission : responsabilité exclusive de l'établissement de santé privé, *Louis Saint-Pierre*

102

### Bail d'habitation

La sanction du défaut de justification de l'assurance contre les risques locatifs, *Anne-Claire Aune*

113

### Droit des sociétés

Le gérant, ce mandataire extraordinaire..., *Julien Couard*

122

### Droit des sociétés

Le caractère fictif de la qualité d'associé d'une société commerciale : preuve libre ou littérale ?, *Denis Mouralis*

126

### Droit des sociétés

La rupture des relations commerciales établies, fondement de l'abus de majorité, *Alexandra Verdot*

132

### Pratiques restrictives de concurrence

Réorganisation unilatérale et rupture brutale de la relation commerciale établie, *Claude-Albéric Maetz*

141

### Droit de la consommation

L'application d'une clause abusive à un commerçant non professionnel (ou comment la Cour d'Aix innove en droit de la consommation), *Julien Couard*

150

### Procédure civile

Première décision d'expulsion des sans abris sous la bannière des Don Quichotte, *Emmanuel Gili*

161

### Droit du travail

Quand la qualité de concubine supplante celle de veuve ou du non respect de l'ordre des licenciements, *Alexandra Verdot*

## - Bail d'habitation

### La sanction du défaut de justification de l'assurance contre les risques locatifs

ANNE-CLAIRE AUNE  
Docteur en droit privé  
Centre Pierre Kayser  
anneclaireaune@yahoo.fr

Bail d'habitation / résiliation judiciaire/ résiliation aux torts du preneur (non), article 1184 du Code civil, obligation du preneur de souscrire une assurance contre les risques locatifs/ obligation de justifier de l'assurance chaque année à la demande du bailleur/ justificatifs demandés par le bailleur en 2000 et 2003/ justificatif produit pour 2003/ obligation de d'assurance respectée tardivement par le preneur/ manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation (non), surplus, libération des lieux en cours de procédure/ demande de résiliation dépourvue d'intérêt/ confirmation.

Aix, 11<sup>ème</sup> ch. A, 29 novembre 2006, n° 585

Président : M. FOURCHERAUD  
Avocat : Me LE MERLUS

*A défaut d'assurance contre les risques locatifs et si le contrat de bail ne contient pas de clause résolutoire de plein droit dans ce cas, le bailleur peut toujours solliciter auprès du tribunal le prononcé de la résiliation du contrat de bail pour manquement du locataire à ses obligations contractuelles sur le fondement de l'article 1184 du Code civil. Tel est le cas en l'espèce. Néanmoins, après diverses lettres recommandées laissées sans réponse lui demandant, en 2000 et 2003, de produire cette attestation d'assurance, le locataire a démontré être assuré pour 2003. Le preneur ayant satisfait, certes tardivement, à son obligation d'assurance, il n'apparaît donc pas opportun de prononcer la résiliation. Au surplus, le preneur ayant libéré les lieux, la demande de résiliation est désormais dépourvue d'intérêt.*

**Observations :** Une clause peut être prévue dans le contrat de bail d'habitation afin de mettre fin automatiquement au contrat en cas d'inexécution d'une obligation. Il s'agit d'une clause résolutoire de plein droit. La qualification de cette clause a pour conséquence l'impossibilité pour le juge de la modérer. C'est la raison pour laquelle, une fois le manquement à une obligation constatée, le contrat est résilié.

Néanmoins, le législateur est intervenu plusieurs fois pour en limiter les effets dans le domaine des baux d'habitation. La clause résolutoire ne peut donc que sanctionner les manquements les plus graves au contrat, elle ne prend, ensuite, effet qu'après un délai minimal offert à l'autre

partie pour s'exécuter ; enfin le juge qui, en principe, ne peut que constater l'acquisition de la clause et, éventuellement accorder des délais pour l'exécution de l'obligation défaillante, détient des pouvoirs réels depuis l'adoption de la loi d'orientation du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions (H. DES LYONS et Y. ROUQUET, *Baux d'habitation, Rapports propriétaires-locataires*, Delmas 4<sup>e</sup> édition 2005, p. 282).

Dès la loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, les cas d'ouverture de la clause résolutoire de plein droit ont été limités pour trois motifs principaux. D'abord, le défaut de paiement du loyer et des charges, ensuite, le non-versement du dépôt de garantie, enfin, la non-souscription d'une assurance garantissant les risques locatifs.

La clause résolutoire est d'interprétation stricte, aussi, toute clause contraire est réputée non écrite. La mise en œuvre d'une telle clause impose préalablement la délivrance d'un commandement, qui va informer la partie adverse d'un manquement à une obligation née du contrat de location.

En cas de non-souscription de l'assurance obligatoire, l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit un délai d'un mois après le commandement.

Mais à défaut d'insertion d'une clause résolutoire dans un contrat de bail, le bailleur peut toujours, engager une action en résiliation judiciaire, conformément à l'article 1184 du Code civil.

Tel était le cas en l'espèce. Le bailleur, après diverses lettres recommandées, laissées sans réponse, demandant à son locataire en 2000 et 2003, de produire son attestation d'assurance, a sollicité auprès du tribunal le prononcé de la résiliation du contrat de bail pour manquement du locataire à ses obligations contractuelles sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Le preneur, en produisant en 2003 cette attestation d'assurance, et démontrant ainsi avoir satisfait son obligation d'assurance, certes tardivement, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence confirme le jugement du tribunal d'instance de Gardanne en déclarant qu'il n'apparaît plus opportun de prononcer la résiliation.

La solution pourrait heurter si elle n'était en réalité motivée par l'équité. En effet, le juge motive au surplus sa décision en prenant en compte le fait que le preneur ayant libéré les lieux, la demande de résiliation est désormais dépourvue d'intérêt.

l'assurance contre

ANNE-CLAIRE AUNE  
Docteur en droit privé  
Centre Pierre Kayser  
anneclaireaune@yahoo.fr

riots du preneur (non),  
ouscrire une assurance  
rance chaque année à la  
illeur en 2000 et 2003/  
respectée tardivement  
justifier la résiliation  
demande de résiliation

n° 585

dent : M. FOURCHERAUD  
Avocat : Me LE MERLUS

le contrat de bail ne  
le bailleur peut toujours  
n contrat de bail pour  
le fondement de l'article  
s, après diverses lettres  
2003, de produire cette  
ur 2003. Le preneur  
il n'apparaît donc pas  
vant libéré les lieux, la

le contrat de bail  
u contrat en cas  
ésolutoire de plein  
nce l'impossibilité  
uelle, une fois le  
ésilié.  
is pour en limiter  
use résolutoire ne  
graves au contrat,  
al offert à l'autre