

CONTENU DU CONTRAT DE BAIL

Clause spéciale exonérant le bailleur en cas de dégât des eaux

1ère chambre C, 9 mai 2017, RG N° 15/00461

Une clause stipulant une obligation spéciale du preneur de contracter une assurance « de manière que la responsabilité du bailleur ne soit jamais engagée pour toutes circonstances provoquant des débordements de dégâts des eaux » implique la commune intention des parties de prévoir une exonération de la responsabilité du bailleur pour ces désordres au bénéfice de la recherche par le preneur d'un contrat d'assurance adéquat et déroge ainsi sans équivoque à la clause de responsabilité contractuelle générale qui met à la charge d'usage du bailleur de tenir les lieux loués clos et couverts.

DROIT AU BAIL

Dettes locatives communes des époux

1° C, 26 mars 2013 – RG 11/05789

Il résulte de l'article 1751, alinéa 1, du Code Civil que le droit au bail du local sans caractère commercial servant effectivement à l'habitation des deux époux est réputé appartenir à l'un et l'autre. Co titulaires du bail, ils sont tenus solidairement du règlement des loyers et des charges, sans qu'un des époux puisse, pour échapper à cette obligation, faire état de son départ du domicile conjugal.

Il s'ensuit que la dette locative existante est commune et doit être supportée par moitié par chacun des époux.

ÉTAT DE LIEUX DE SORTIE

Caractère contradictoire

1ère D, 8 septembre 2015, RG 13/08918

Un constat des lieux de sortie par huissier qui fait état de dégradations paraissant relever d'un mauvais état d'entretien est inopposable aux locataires dès lors qu'il n'a pas été établi de manière contradictoire, que le bailleur n'établit pas qu'ils auraient refusé d'assister à l'établissement d'un état des lieux amiable et qu'il ne justifie pas non plus d'un état des lieux d'entrée, peu important qu'ils n'aient pas retiré le procès-verbal de constat qui leur a été envoyé par lettre recommandée.

Effet sur une demande de remise en état (non)

1ère chambre C, 11 décembre 2018, RG 16/04045

La demande du bailleur aux fins de remise en état des lieux par le preneur doit être examinée au regard des seuls éléments de preuve qu'il produit et ne peut être écartée du seul fait de l'absence d'observations sur l'état des lieux de sortie ni de mise en demeure préalable.

FIXATION DU LOYER

Loyers servant de références

1ère C, 15 octobre 2019, N° RG 17/04778

Les loyers servant de références pour la fixation d'un nouveau loyer doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, et non identiques, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

Clause d'échelle mobile

1ère chambre C, 25 juin 2019, RG 15/09776

L'article L 145-15 du code de commerce interdisant de fixer un plancher à l'application de la clause d'échelle mobile, doit être déclarée non écrite la stipulation mentionnant que cette clause « ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base ».

LOGEMENT MEUBLÉ

Présence d'un mobilier suffisant pour permettre au locataire de vivre convenablement

1ère Chambre C, 6 mars 2018, RG 15/06707

Même avant l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, la qualification de logement meublé suppose la présence d'un mobilier suffisant pour permettre au locataire de vivre convenablement.

Lorsque le contrat mentionne seulement dans le logement la présence d'un « clic clac » d'une table, d'une table basse, d'un meuble TV, d'une armoire, d'un micro ondes, d'un réfrigérateur, d'un meuble évier et de deux plaques feux, ces seuls biens d'équipements ne peuvent permettre à un locataire de vivre convenablement dans la mesure où il n'en ressort pas la présence de chaises, d'ustensiles de cuisine ou de vaisselles.

LOI APPLICABLE AU BAIL

Application de de la loi du 6 juillet 1989 aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

1ère C, 15 octobre 2019, N° RG 17/04778

Comme le confirme l'article 82 II de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 s'applique non seulement aux nouveaux baux mais

également aux « baux faisant l'objet d'un renouvellement ».

Renonciation à se prévaloir de la loi du 1^{er} septembre 1948

1^{ère} C, 15 octobre 2019, N° RG 17/04778

La signature d'un bail mentionnant clairement en première page qu'il est régi par la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 et dont plusieurs clauses faisaient également référence expressément à cette loi vaut renonciation non équivoque du preneur à se prévaloir des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Obligation de faire effectuer les travaux prescrits par l'administration

1^{ère} D, 22 avril 2014 – RG 13/00424
1^{ère} D, 17 déc. 2013, RG 13/03576,

Sauf stipulation expresse contraire stipulée au bail, les travaux prescrits par l'administration sont à la charge du bailleur tandis des travaux de transformation ou de réparation aux fins de mises aux normes rendues nécessaires par la réglementation en vigueur, doivent s'interpréter comme étant prescrits par l'administration.

Obligation de faire respecter le règlement de copropriété par le locataire

5^{ème} chambre, 21 février 2011 – RG 10/01594

Le bailleur d'un local commercial doit veiller à ce que le locataire respecte le règlement de copropriété en ce qu'il prévoit la prohibition de toute activité susceptible de gêner les voisins, notamment par le bruit, l'odeur ou les vibrations.

OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE

Salarié occupant un appartement en vertu d'un contrat de travail consenti par une société ayant fait l'objet d'une mesure d'expulsion.

CA Montpellier, 1ère D, 1er avril 2014 – RG 12/06655

Est occupant sans droit ni titre un salarié n'occupant un appartement qu'en vertu d'un contrat de travail consenti par une société ayant fait l'objet d'une mesure d'expulsion. Il n'était donc pas fondé à se maintenir dans les lieux jusqu'à la rupture définitive de son contrat de travail dès que son employeur ne détenait plus aucun droit pour l'y loger.

RÉSILIATION DU BAIL

Mentions prescrites à peine de nullité

1^{ère} C, 30 janvier 2018, RG 17/00272

L'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, dispose que lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, le congé vaut offre de vente au profit du locataire l'offre est valable pendant les 2 premiers mois du délai de préavis. (...).

Ne respecte pas ces conditions et doit être annulé le congé qui ne contient aucune précision sur la consistance du bien mis à la vente, y compris à minima la mention « le logement et ses annexes ». La seule référence aux lieux indiqués dans le contrat de location est insuffisante du fait que le bail prévoyait un garage et une cave en tant que « dépendances d'usage privatif », des « locaux équipements, et accessoires d'usage privatif » un jardin dont les bailleurs se réservaient l'usage, autorisant seulement le passage au locataire, et enfin des « espaces verts » au titre des « parties et équipements d'usage commun », de sorte qu'il en résultait une confusion apparente et que les locataires ne pouvaient être en mesure, à la lecture de l'acte de congé, de savoir sur quoi portait la vente.

Volonté de réaliser des travaux nécessitant la libération des lieux

1ère C, 29 octobre 2019, N° RG 17/05559

La volonté du bailleur de faire des travaux qui nécessitent la libération des lieux peut constituer un motif légitime et sérieux, au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, de donner congé pour le terme du bail selon les formes et les délais prévus par ce texte.

Lorsqu'il est démontré que les travaux sont d'une importance suffisante pour justifier la libération complète des lieux afin de permettre leur réalisation, il ne pèse pas sur le bailleur une obligation de relogement, que ce soit à titre définitif ou à titre provisoire.

Dès lors, en considérant que le bailleur devait proposer à son locataire une solution de relogement provisoire ou à tout le moins s'expliquer sur les raisons pour lesquelles il n'a pas proposé de solution pour le reloger à titre provisoire plutôt que de décider de rompre le bail, le premier juge lui a imposé une obligation non prévue par la loi ou les règlements.

Reprise du logement par le bailleur

1ère Chambre C, 27 février 2018, RG 15/07620

Il appartient au bailleur qui a donné congé au preneur pour reprendre le logement afin d'y loger lui-même de rapporter la preuve d'une occupation effective des lieux. Tel n'est pas le cas lorsqu'il l'a reloué 10 mois plus tard pour un loyer plus élevé, que des voisins attestent que la maison est restée fermée dans l'intervalle, que la facture d'eau n'est qu'une estimation de consommation et que la facture EDF ne mentionne qu'une consommation minimale d'électricité, exclusive d'une occupation effective des lieux.

Il en résulte que le congé est frauduleux et que le preneur peut prétendre à l'indemnisation des frais de déménagement, qui constituent un préjudice indemnisable même si les intimés n'ont pas fait appel à un professionnel et ne peuvent produire une facture. En revanche, le différentiel de loyer n'est un préjudice indemnisable que dans la mesure il peut justifier du type de logement ensuite loué.

1ère chambre B, 22 février 2011 - 10/01594 :

Excepté l'hypothèse où le bailleur personne physique justifie la reprise du logement pour des raisons professionnelles ou familiales, le contrat de bail dure trois ans conformément aux articles 10 et 11 de la loi du 6 juillet 1989. Tout congé délivré par le bailleur doit respecter les conditions prévues à l'article 15 de ladite loi. Lorsqu'un congé a été délivré en cours de contrat aux fins de libération imminente du logement, justifié par la signature d'un compromis de vente de l'appartement avec un acheteur souhaitant des Locaux libres de toute occupation, l'action en indemnisation du locataire peut être admise en raison du préjudice résultant des conditions irrégulières de la reprise du logement.

Copropriété

Irrecevabilité de l'action d'un copropriétaire en cas de stipulation d'un mandataire unique pour représenter l'ensemble des copropriétaires et percevoir pour eux un loyer unique global

1ère C, 28 novembre 2017, RG 15/05353

La stipulation d'un mandataire unique pour représenter l'ensemble des copropriétaires et percevoir pour eux un loyer unique global, n'offre pas la possibilité dans ce contexte de commune intention contractuelle à un propriétaire titulaire seulement d'une subrogation partielle du bailleur d'engager l'application de la clause résolutoire du bail ni même de demander de prononcer une résiliation pour la seule partie de l'immeuble comprenant ses lots particuliers. Il n'est donc pas recevable à agir pour la résiliation du bail ni pour le paiement des loyers.

Délai de préavis

Preuve de la renonciation du bailleur à invoquer son non respect par le locataire

1ère Chambre C, 3 avril 2018, RG 15/09435

Lorsque le locataire a quitté les lieux sans donner congé selon les formes légales ni respecter aucun délai de préavis, la renonciation par le bailleur à invoquer ce non respect doit être certaine et non équivoque et l'acceptation

de la remise des clés et l'établissement d'un état des lieux de sortie ne valent pas renonciation de sa part à exiger un préavis de trois mois.

Obligation de notifier au préfet toute demande de résiliation judiciaire

Portée de l'obligation

1ère chambre C, 28 février 2017, RG N° 14/07626

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur, à peine d'irrecevabilité, de notifier au représentant de l'État dans le département, au moins deux mois avant l'audience, toute demande de constatation judiciaire de résiliation du bail.

Remplit cette obligation la notification effectuée au préfet dans le cadre de l'assignation en référé, même si le juge des référés a décliné sa compétence en raison d'une contestation sérieuse, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle notification lors de la procédure au fond, dès lors qu'il y a identité d'objet et de parties entre les deux instances.

En effet, cette notification au préfet n'a pour objet que de provoquer l'intervention des services sociaux aux fins d'établir un diagnostic social et de prendre en temps utile toutes mesures propres à assurer, le cas échéant, le relogement des locataires, de sorte qu'il est inutile qu'elle soit effectuée une seconde fois.

SOLIDARITÉ ENTRE DEUX PRENEURS

1ère chambre C, 2 avril 2019, RG 17.00685

Il résulte de l'article 1200 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, que lorsqu'un bail de local d'habitation contient de manière expresse une clause de solidarité entre deux preneurs, la solidarité ne cesse pas du fait que l'un d'eux informe le bailleur de ce qu'il a quitté le domicile familial, quelles que soient les raisons de ce départ, en l'espèce le conflit familial.

