

Bulletin d'Aix

2005 - 1

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



Institut d'études judiciaires

DOSSIER SPÉCIAL

8

Le juge de proximité

- Entretien avec un juge de proximité
par Jean-Claude Pilato, juge de proximité à Martigues
- Entretien avec un magistrat du Parquet
par Florent Pascal, substitut du procureur au TGI de Marseille
- La position d'un universitaire
par Camille de Lajarte
- L'éclairage procédural
par Mes Philippe Cunin et Arnaud Roll, Huissiers de justice

JURISPRUDENCE

40

Garde de l'enfant

De l'intérêt de l'enfant binational en cas de déplacement illicite *Par C. Strugala*

71

Troubles de voisinage

Antenne de téléphonie mobile et principe de précaution *Par C. Bloch*

78

Responsabilité des professionnels du droit :

Chronique semestrielle d'actualité *Par V. Egea*

110

Copropriété

Chronique de droit de la copropriété *Par Christian Atlas*

120

Assurance

L'assurance valeur à neuf *Par I. Zulian*

132

Procédure civile

L'indemnisation du préjudice né de l'abus du droit d'agir en justice *Par C. De Lajarte*

142

Droit pénal

Corruption passive sur la Croisette... *Par P. Amenc*

PRATIQUES PROFESSIONNELLES

152

Dossier Dépens et frais - deuxième partie : Les dépens

Éléments de calcul des dépens tarifaires *par F. Arbellot, Magistrat, auditeur à la Cour de cassation*

JANVIER - MARS 2005

BAIL D'HABITATION**Nullité d'un congé pour vendre**

Anne-Claire AUNE

Bail d'habitation / Article 15 paragraphe 1 de la loi du 6 juillet 1989 / Validité du congé notifié par le bailleur (non) / Contestation de l'intention de vendre par le locataire / Caractère frauduleux du congé.

AIX, 11^{EME} CH, 18 NOVEMBRE 2004, N° 131

Selon l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, la décision de vendre constitue un motif suffisant et effectif d'un congé. Le preneur doit rapporter la preuve du caractère frauduleux du congé en cas de contestation de l'intention réelle du bailleur de vendre le logement.

En l'espèce, le congé pour vendre délivré par le bailleur doit être qualifié de frauduleux et déclaré nul dès lors que le locataire établit qu'il existe des relations conflictuelles sur la poursuite du bail et que le bailleur n'a accompli aucune démarche sérieuse pour trouver un acquéreur.

Observations : Si selon l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, la décision de vendre constitue un motif suffisant et effectif de congé, le juge n'a pas à vérifier la réelle intention du bailleur. En revanche il opère un contrôle *a posteriori* comme en témoigne l'arrêt rapporté si cette intention semble être entachée de vice et sanctionne ainsi les congés frauduleux. Cependant, la fraude ne se présume pas. C'est donc au preneur de rapporter le caractère frauduleux du congé notifié qui sera laissé à l'appréciation souveraine des juges. Le plus souvent le motif frauduleux concerne un prix abusif du logement afin de dissuader le locataire de pouvoir exercer son droit de préemption. Ainsi un arrêt de la Cour d'appel de Paris sanctionne un agent immobilier qui fixe un prix supérieur à 40% de l'estimation d'un expert (Paris, 20 nov 1997, *Rev. loyers* 1998, p. 195 ; Versailles ch 1, sect 1, 2 mars 2001, *juris-data* n°2001-188852).

En l'espèce le congé notifié est qualifié de frauduleux en raison de deux motifs. D'abord, il est relevé des relations conflictuelles entre les cocontractants portant principalement sur un désaccord sur les arriérés d'indexation du loyer et le prix du loyer lors du renouvellement du bail. Ensuite, le juge sanctionne la mauvaise foi du bailleur dépourvu de réelle intention de vendre. En effet, les seuls éléments produits par le bailleur se résumant à la simple production de deux estimations de l'appartement effectuées par la même agence immobilière sur une période de deux ans et une offre d'un éventuel acquéreur se révèlent insuffisants à établir la réalité du motif allégué. La Cour d'appel d'Aix-en-Provence relève trois motifs pour caractériser l'intention frauduleuse du bailleur. D'abord, l'absence de mandat-vente relatif à l'appartement donné à une agence immobilière. Ensuite, le défaut d'annonce de la mise en vente de ce logement dans des journaux spécialisés et enfin, l'absence de demande précise de visite des lieux.

Ainsi, l'absence d'initiative pour trouver un acquéreur cumulée à une situation déjà tendue entre les cocontractants révèle en l'espèce l'absence de sincérité de la décision de vendre.

Le bailleur est tenu de délivrer une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande

Anne-Claire AUNE

Bail d'habitation / Article 21 de la loi du 6 juillet 1989 / Manquement du bailleur à ses obligations / Défaut de délivrance gratuite des quittances de loyer mensuelles acquittées.

AIX, 11^{EME} CH, 4 OCTOBRE 2004, N° 60

L'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur de remettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.

En l'espèce, doit être condamné le bailleur qui refuse cette délivrance.

Observations : On peut regretter à la lecture des faits de cet arrêt le manque de détails concernant un éventuel préjudice pour le locataire à la suite du refus de délivrance par le bailleur des quittances de loyer. Mais cette décision nous sert de prétexte pour rappeler le contenu de cette règle.