

# Bulletin d'Aix

2005 - 2

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



institut d'études judiciaires

## DOSSIER SPÉCIAL

6

### La résidence alternée

- Entretien avec Mme Françoise Laurens

*Présidente de la 6 Ch.A de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence*

- Entretien avec Mme Ghylaine Comba

*Médiatrice familiale près le TGI de Tarascon*

- Le point de vue d'un avocat d'enfant sur la résidence alternée

*par Me Mireille de Portalon de Rosis, Avocat*

- Les conditions et les effets de la mise en place d'une résidence alternée

*par Claire Strugala et Anaïs Gabriel*

## JURISPRUDENCE

13

### Droit de la personnalité

Equilibre entre le droit au respect de la vie privée et liberté de la presse *par A.-C. Aune*

78

### Responsabilité civile

La capitalisation de la perte de revenus futurs *par C. Bloch*

84

### Responsabilité professionnelle

Christophe Tiozzo met son avocat au tapis ! *par C.-A. Maetz*

119

### Copropriété

Chronique de droit de la copropriété immobilière *par Christian Atias*

140

### Droit des sociétés

La survie de la société à la disparition de l'affectio societatis entre deux associés égaux *par J. Couard*

176

### Signes distinctifs

Nom patronymique, marque et dénomination sociale : Ducasse, suite...

*par D. Poracchia et C.-A. Maetz*

158

### Droit du travail

Les rappels de salaires du S.T.O. *par H. Barbier*

## PRATIQUES PROFESSIONNELLES

169

### Questions pratiques

L'avocat et la publicité *par D. Mouralis*

AVRIL - JUIN 2005

**BAIL D'HABITATION****La validité du consentement donné à un bail dérogatoire de l'article 3 ter issu de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948**

Anne-Claire AUNE  
Doctorante en droit

Bail d'habitation / Bail dérogatoire / Exclusion de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 (oui) / Article 3 ter de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 / Délivrance d'un congé aux fins de reprise / Manque de connaissance du français par le locataire / Mauvaise compréhension de la teneur du nouveau bail

AIX, 11<sup>EME</sup> CH B, 12 JANVIER 2005, N°15

Président : M. FOURCHERAUD  
Avocats : Me MANAIGO, Me SCHMELTZ

*Le bailleur en proposant un nouveau contrat de location fondé sur l'article 3 ter de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 permettant un accord des parties pour sortir du régime de loi de 1948 et en délivrant par la suite un congé aux fins de reprise ne fait qu'exercer un droit qu'il tient de cet article.*

*Il commettrait en revanche une faute s'il était rapportée la preuve de manœuvres frauduleuses de sa part afin d'obtenir l'accord de sa locataire à ce contrat.*

*En l'espèce, le fait que cette dernière ne sache pas lire et écrire le français ne peut suffire en soi à faire présumer l'existence d'une faute du bailleur car rien ne permet d'affirmer que celui-ci savait que la locataire ne comprenait pas la teneur du bail alors qu'elle avait paraphé et signé librement celui-ci.*

**Observations :** La signature d'un bail de l'article 3 ter permet aux parties au contrat de bail de déroger pendant son cours aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 qui offre un régime très protecteur au locataire mais très contraignant au bailleur. La condition principale de ce nouveau bail réside dans la date de la conclusion du bail soumis à l'article 3 ter. Il doit nécessairement être conclu après l'entrée du locataire dans les lieux et avoir une durée au moins égale à six ans.

La conclusion d'un tel bail est avantageuse pour le bailleur. Il peut ainsi sortir « du carcan imposé par la loi de 1948 » (H. des Lyons, Y. Rouquet, *Baux d'habitation*, Delmas, 3<sup>e</sup> édition, 2003, p. 353). Il pourra d'abord percevoir un loyer libre. Il n'est plus ensuite tenu de rendre le

logement aux normes en cours de contrat. Enfin, le droit au maintien dans les lieux n'existe plus puisqu'il convient d'appliquer en matière de congé les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, les bailleurs, après avoir conclu un nouveau bail fondé sur l'article 3 *ter* et conformément aux termes du nouveau bail consenti par le preneur, délivrent un congé à ladite locataire aux fins de reprise pour y loger leur mère plus de six mois avant l'échéance du bail. La locataire soutient que ce bail dérogatoire est nul et de nul effet au motif que son consentement a été vicié lors de la signature de celui-ci, car ne sachant ni lire ni écrire le français, elle n'a pas été en mesure de comprendre la teneur et la portée de cet acte, qui lui faisait perdre la protection de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Son ignorance porte donc à la fois sur la portée du consentement qu'elle a exprimé et sur l'incompréhension du contenu du nouveau bail. Elle ne peut donc que tenter de ramener la preuve de manœuvres frauduleuses émanant du bailleur afin d'obtenir son accord à ce contrat.

Le juge confirme la régularité du congé en la forme et au fond. Il considère en effet que le fait que la locataire ne comprenne pas le français ne peut suffire en soi, à faire présumer l'existence d'une fraude du bailleur dans la mesure où il ne pouvait en avoir connaissance d'autant plus qu'elle demeurait en France depuis de nombreuses années. Il se fonde notamment sur le fait qu'elle avait paraphé et signé librement ce contrat sans avoir sollicité une assistance pour que ce bail lui soit traduit dans sa langue natale.

Pourtant, les relations bailleurs locataires s'inscrivent dans le temps et sont l'occasion forcément au fil des années d'échanges au moins verbaux. Donc le bailleur devait bien se douter de la possibilité de la mauvaise compréhension de l'acte juridique qu'il lui proposait. De plus, il paraît inconcevable dans l'hypothèse où le preneur ne cherche pas à quitter ce logement d'accepter un contrat qui le rende précaire par rapport à la protection dont il bénéficie. Mais, la Cour ne peut statuer que par rapport aux faits qui sont rapportés à sa connaissance. Si l'acte n'est pas suffisant, des témoignages concordants pouvaient attester de l'incapacité pour la locataire d'en comprendre la portée. La charge de la preuve incombe au demandeur. Celle-ci n'apporte pas en l'espèce des éléments suffisants alléguant ses affirmations.

A défaut d'un tel faisceau d'indices, c'est à bon droit que les juges ne retiennent pas la présence de manœuvres frauduleuses.

Bail dérogatoire de  
1948

Anne-Claire AUNE  
Doctorante en droit

La loi du 1<sup>er</sup> septembre  
1948 / Délivrance d'un  
congé du français par le  
preneur d'un nouveau bail

1985, N°15

par M. FOURCHERAUD  
et M. MAIGO, Me SCHMELTZ

de location fondé sur  
un accord des parties  
la suite un congé aux  
finances de cet article.

rapportée la preuve de  
la part de sa locataire à ce

ne pas lire et écrire le  
français d'une faute du  
preneur que la locataire ne  
saurait paraphé et signé librement

l'article 3 *ter* permet aux  
bailleurs aux dispositions  
de ce très protecteur au  
titre principal de ce  
bail soumis à l'article  
de la loi du locataire dans

le bailleur. Il peut  
(H. des Lyons, Y.  
p. 353). Il pourra  
être tenu de rendre le