



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAIL D'HABITATION ET INDIVISION

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 76, 1er novembre 1999

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL D'HABITATION ET INDIVISION

Observations : Quelques années après la conclusion d'un bail d'habitation, l'un des deux bailleurs décéda et son épouse délivra seule, par la suite, un congé avec offre de vente au locataire, sans l'accord des autres indivisaires. L'appartement loué fut ensuite vendu par les indivisaires à un tiers acquéreur. Le locataire les assigna pour faire déclarer qu'il était propriétaire de l'appartement. La cour d'appel de Paris le débouta de sa demande, le congé ayant été donné sans l'accord de tous les indivisaires. Le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt rendu par celle-ci est rejeté par la Cour de cassation, considérant que la cour d'appel avait exactement déduit de cette absence d'accord que le congé ne pouvait produire effet.

Le congé délivré sans l'accord de tous les indivisaires ne peut produire effet.

[Cass. 3ème civ., 8 avril 1999, n° 97-15.706, Djermani c/ Bertin, rejet, CA Paris, 27 février 1997]

Observations :

Bien que la loi du 6 juillet 1989 n'apporte aucune précision en ce sens, le congé avec offre de vente doit être délivré avec l'accord de tous les indivisaires lorsque l'immeuble loué est en indivision.

Telle est la solution posée par un arrêt rendu, le 8 avril 1999, par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, solution reprenant une jurisprudence antérieure (Cass. 3ème civ., 12 janv. 1978, Bull. civ. III, n° 36) et fondée sur les termes de l'article 815-3 du Code civil.

Cette disposition pose, en matière d'indivision, le principe de l'unanimité pour les actes d'administration et de disposition. Si ce même texte permet, cependant, qu'un mandat général d'administration soit conféré à l'un des indivisaires, il impose un mandat spécial pour tout acte qui ne ressort pas de l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion ou le renouvellement des baux. Or, un tel mandat faisait ici défaut.

Par ailleurs, aucun mandat tacite n'aurait pu davantage être invoqué, dès lors qu'il est réservé aux seuls actes d'administration, à l'exclusion des actes de disposition et de la conclusion et du renouvellement des baux.

Seule la théorie de l'apparence aurait pu permettre de valider le congé, mais le locataire ne s'en est pas non plus prévalu, peut-être parce que les conditions n'en n'étaient pas réunies.

En raison de l'inefficacité du congé avec offre de vente délivré au preneur, ce dernier est donc demeuré locataire, le bail étant tacitement reconduit en raison de l'irrégularité du congé, conformément à l'article 10

de la loi du 6 juillet 1989. Le bail ainsi reconduit est opposable au tiers acquéreur de l'immeuble en vertu des dispositions de l'article 1743 du Code civil.