



# Habitation légère de loisir et résiliation du bail

**Actualité législative** publié le **07/06/2018**, vu **2313 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Un bailleur peut-il obtenir la résiliation du contrat de location de terrain nu au motif pris que son locataire a procédé à des agrandissements ou extensions de son habitation légère de loisir contrares au droit de l'urbanisme ?**

Il convient de s'intéresser à un arrêt rendu par la Cour de Cassation en ce début de mois mars 2018 qui vient aborder la problématique du respect par le locataire des règles d'urbanisme concernant l'implantation d'une **habitation légère de loisir**, dont la surface plancher est supérieur à 35m<sup>2</sup>,

La vraie question étant par ailleurs de savoir si le bailleur peut reprocher à son locataire, propriétaire de son **habitation légère de loisir**, de ne pas avoir respecté les règles urbanistiques et obtenir la résiliation du bail, aux torts du locataire ?

Dans cette affaire et par acte en date de 1982, Monsieur B était devenu titulaire d'un bail emphytéotique d'un terrain situé dans le Var, non loin de Saint-Tropez, lequel était découpé en 100 lots de sous locations, sur lesquels étaient installés par chaque locataire et sur chaque lot une **habitation légère de loisir**,

Par acte notarié du 21 juin 2004, Monsieur B avait consenti à Madame S un bail expirant le 1<sup>er</sup> janvier 2040, ledit bail stipulait sous le titre « destination » que le bien ne pouvait être utilisé que pour l'implantation d'une **habitation légère de loisir**.

Le bail contenait une clause résolutoire qui prévoyait « à défaut de paiement d'un seul terme d'une redevance à son échéance ou en cas de non respect des charges et conditions des présentes, quinze jours après une mise en demeure par pli recommandé avec accusé de réception restée infructueuse ou par suite d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du droit d'occupation et de celles du règlement intérieur ci annexé, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur après de mise en demeure de payer ou d'exécuter la condition en souffrance ».

Par acte notarié du 4 janvier 2006 Madame S avait cédé son droit au bail à Monsieur R, le bailleur étant intervenu à l'acte.

L'acte de cession prévoyait :que le bailleur, Monsieur B, intervenait à l'acte,

Ledit acte rappelant que le bien loué ne pourra être utilisé que pour l'implantation d'une seule **habitation légère de loisir** d'une superficie maximum de 35m<sup>2</sup> et d'un modèle agréé par Monsieur B.

Toutefois, il ressort des circonstances de la cause que le locataire en question avait procédé à des extensions importantes de son **habitation légère de loisir**,

En effet, le bailleur s'est retrouvé à reprocher à Monsieur R d'avoir fait agrandir son chalet au-delà de la superficie autorisée, et ce, en violation des clauses visées dans l'acte de cession.

Par commandement d'huissier en date du 6 décembre 2012, Monsieur B a délivré à Monsieur R une injonction d'enlever l'extension sur l'**habitation légère de loisir** et l'abri de jardin puisque la surface de l'**habitation légère de loisir** était supérieure à 35m<sup>2</sup> en violation des stipulations du bail.

Le commandement visait la clause résolutoire stipulée dans le bail.

Une procédure devant le Juge des référés avait été engagée et par ordonnance du 15 mai 2013, le Juge des référés avait dit n'y avoir lieu à référé aux motifs que la question de savoir si la clause résolutoire stipulée dans le bail du 21 janvier 2004 pouvait être invoquée à l'appui d'un manquement à une obligation convenue ultérieurement en 2006 alors que l'**habitation légère de loisir** édiflée soulevait une question qu'il n'appartient pas au Juge des référés, Juge de l'évidence, de trancher.

Monsieur B, bailleur, a alors assigné Monsieur R devant le Tribunal de Grande Instance de Draguignan aux fins de voir constater la résiliation du bail et la remise en état des lieux.

Si le Tribunal de Grande Instance a fait droit à la demande du bailleur, la Cour d'Appel a infirmé le jugement.

La question qui se posait était de savoir si le bailleur était en droit d'opposer à son locataire le non respect des dispositions urbanistiques concernant son **habitation légère de loisir** ?

Il convient de rappeler qu'en application des dispositions R 421-9 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'**habitation légère de loisir** dont la surface de plancher doit faire l'objet d'une déclaration préalable de telle sorte que le bailleur serait en droit d'exiger du preneur qu'il respecte la réglementation en vigueur, peu important que les dispositions législatives ou réglementaires impératives ne soient pas expressément rappelées dans le bail.

La Cour d'Appel retient que l'obligation de déclaration préalable n'étant pas contractuelle, il n'appartenait qu'à l'administration de se prévaloir de cette disposition.

Cette décision est discutable,

Ceci d'autant plus que Monsieur S s'était engagé dans l'acte de cession du droit au bail, à respecter une superficie maximale de 35m<sup>2</sup> pour l'implantation de son **habitation légère de loisir** et qu'il avait manqué à cette obligation, de telle sorte que le bail pouvait être résilié et que le bailleur pouvait s'en prévaloir.

Dès lors, l'implantation d'une **habitation légère de loisir** de plus de 35 m<sup>2</sup> dans un parc résidentiel de loisirs ne saurait être admise et serait soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme.

Il n'en demeure cependant pas moins que, cette obligation n'est pas contractuelle, il n'appartiendrait qu'aux autorités administratives de se prévaloir de cette disposition,

Sauf pour Monsieur B, bailleur, à prouver que l'administration aurait exigé du bailleur principal, sous peine de sanction, la réduction ou la démolition de cette construction soumise à simple déclaration.

Malheureusement la Cour de cassation demeure rigide en pareille matière,

La Cour de Cassation considère que l'obligation de déclaration préalable n'avait aucune portée contractuelle de telle sorte que le bailleur ne peut donc pas l'évoquer,

Et encore moins solliciter la résiliation du bail,

Cela est d'autant plus regrettable que la Cour va remettre en question les analyses faites par le constat d'huissier puisqu'elle considère que cela n'emporte pas démonstration de ce que la superficie de 35m<sup>2</sup> de **l'habitation légère de loisir** serait dépassée de telle sorte que seule l'intervention d'un géomètre expert aurait permis de caractériser le dépassement de ladite superficie.

La Cour considère que s'il s'avère que ce bail qui lie les parties et les obligations qui en découlent à peine de clause résolutoire, ne contient aucune exigence au regard de la superficie maximum de **l'habitation légère de loisir** que le locataire était autorisé à implanter.

De telle sorte que la résiliation ne saurait être encourue,

Tant au stade de la procédure de référé que devant le Tribunal de Grande Instance statuant au fond,

Cet arrêt est intéressant,

Il rappelle que le bailleur n'est malheureusement pas forcément à même d'imposer à ses locataires de respecter des règles, sinon de bonne conduite, à tout le moins des dispositions d'ordre public et de droit urbanistique,

A mon sens, la rédaction des contrats de baux est indispensable, afin de permettre à la fois au locataire de respecter les normes urbanistiques en matière d'habitation légère de loisir, et à la fois au locataire de sanctionner contractuellement le locataire indélicat en obtenant la résiliation du bail, aux torts dudit locataire cela va sans dire,

A bon entendeur.....

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

[www.laurent-latapie-avocat.fr](http://www.laurent-latapie-avocat.fr)