Image not found or type unknown

Les dangers du bail d’habitation verbal

publié le **13/02/2015**, vu **54202 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Bien que la loi du 6 juillet 1989 impose un écrit, le bail verbal est considéré comme valable par la jurisprudence. Cependant, la Cour de cassation, par un arrêt du 23 septembre 2014, a jugé que le bail verbal ne permettait pas de faire jouer une clause de résiliation de plein droit.

Bien que la loi du 6 juillet 1989 impose un écrit, le bail verbal est considéré comme valable par la jurisprudence.

Cependant, la Cour de cassation, par un arrêt du 23 septembre 2014, a jugé que le bail verbal ne permettait pas de faire jouer une clause de résiliation de plein droit.

Aux termes de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989: *« le contrat de location est établi par écrit ».*

C'est en effet la seule forme qui soit de nature à définir les obligations et droits respectifs des parties par le moyen de preuve qu'il constitue.

Le contrat est donc en principe établi soit par un notaire en la forme authentique et chaque partie en recevra une expédition éventuellement exécutoire, soit par acte sous seing privé.

Dans ce cas et conformément aux exigences de l'article 1325 du Code civil, il devra être établi en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, mais il suffira d'un original pour toutes les personnes ayant le même intérêt.

Toutefois, il apparait en pratique qu’il est fréquent que ces formes ne soient pas suivies et que le bail soit conclu de façon verbale.

Il convient donc de s’interroger sur la validité du bail verbal, ainsi que sur son régime

I – La validité du bail verbal

Après la publication de la loi du 22 juin 1982, certains auteurs ont conclu sur la base des travaux parlementaires à la nullité du contrat verbal.

Cependant, la jurisprudence a estimé que les exigences de l'article 3 de la loi du 22 juin 1982 n'excluent pas la possibilité de conclure un bail sans écrit et d'en fournir la preuve.

Cet article n'est d'ordre public qu'en tant qu'il protège le locataire, lequel peut seul se prévaloir de la violation de ses dispositions (CA Paris, 6e ch. B, 30 oct. 1986 : JurisData n° 1986-026512).

De nombreux arrêts de juges du fond ont ainsi décidé que le bail verbal est valable jusqu'au moment où l'une ou l'autre des parties décide d'y substituer un bail écrit (CA Dijon, 3e ch. 1re sect., 24 juin 1992 : JurisData n° 1992-044650).

Cette position a été confirmé par la Cour de cassation qui a estimé que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation qu'un tribunal a justement retenu que, le bail verbal ayant été exécuté, l'absence d'écrit ne le rendait pas nul (Cass. 3e civ., 7 févr. 1990 : JurisData n° 1990-000361).

La jurisprudence admet donc la validité du bail verbal : le locataire ne pourrait en invoquer la nullité pour se soustraire au paiement du loyer ou pour se dispenser de respecter le délai de préavis (CA Bourges, 1re ch., 29 août 1996 : JurisData n° 1996-044376).

II – La régime du bail verbal

- *La preuve du bail verbal :*

La preuve du bail verbal est admise par tous moyens (CA Paris, 6e ch. C, 11 mars 1997 : JurisData n° 1997-020564).

Ainsi, la lettre envoyée par le bailleur au preneur indiquant que l'appartement lui est attribué et mentionnant le montant du loyer, du droit au bail et des charges contient les éléments essentiels d'une location.

Cependant, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 exigeant l'établissement d'un écrit, il est fait injonction au bailleur et au locataire de signer un bail écrit, reprenant les stipulations du bail verbal initial (CA Aix-en-Provence, 11e ch. A, 26 janv. 2005 : JurisData n° 2005-271347).

- *L’application de la loi du 6 juillet 1989 :*

Le bail verbal est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, l'absence d'écrit ne peut avoir pour effet d'écarter l'application de cette loi d'ordre public.

Ainsi, il a été jugé que l’existence d’un bail verbal ne dispense pas le locataire qui donne congé de respecter un préavis de trois mois (CA Reims, ch. civ., 12 nov. 1998 : JurisData n° 1998-047519).

La durée du bail ne peut, s'agissant d'un bailleur personne physique, être inférieure à trois ans, faute d'un accord écrit comportant les mentions exigées par l'article 11 (CA Bordeaux, 5e ch., 26 juin 1997 : JurisData n° 1997-042867).

Le loyer ne peut faire l'objet d'aucune indexation, celle-ci n'étant pas automatique et devant être expressément stipulée.

Mais certaines décisions ont admis que lorsque le locataire avait payé pendant une très longue période (15, 20 ans), les augmentations demandées, cette attitude valait acceptation tacite sur le principe d'une révision, qui excluait toute restitution à son profit (CA Limoges, 13 sept. 2006 : JurisData n° 2006-329095).

- *La clause résolutoire :*

L’article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : *« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ».*

La question s’est posée, dans le cadre d’un arrêt du 23 septembre 2013, de savoir si cet article pouvait s’appliquer en présence d’un bail verbal (Cass. 3e civ., 23 sept. 2014, n° 13-15.713, F.-D

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

X).

En l’espèce, un bailleurs avait consenti un bail verbal à des locataires et avait par la suite assigné les locataires en résiliation de bail.

La cour d’appel accueillit cette demande, en retenant que faute de régularisation de l'arriéré locatif dans les deux mois suivant la signification du commandement de payer visant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le bail s’était trouvé résilié de plein droit.

La Cour de cassation censure au visa de l’article 1134 du Code civil, jugeant que : ***« tout en relevant que le bail signé entre les parties était un bail verbal, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait qu'aucune clause résolutoire n'avait été stipulée par les parties au bail, a violé le texte susvisé ».***

En effet, la clause résolutoire, encadrée par la loi, ne peut jouer pour autant qu'elle est prévue par le contrat, ce qui à l'évidence suppose un écrit.

III – La régularisation du bail verbal

L'article 3 de la loi de 1989 reconnaît à chaque partie le droit d'exiger à tout moment l'établissement d'un contrat écrit.

Si l'une des parties s'y refuse, le projet de bail peut être soumis au juge ; celui-ci peut alors décider que sa décision vaudra bail (Cass. 3e civ., 29 nov. 2000 : Loyers et copr. 2001).

La décision peut également enjoindre la partie récalcitrante à établir un bail écrit.

Il peut aussi prononcer la résiliation du bail en cas de refus réitéré du locataire de signer le contrat (CA Nîmes, 2e ch., 20 sept. 2001 : JurisData n° 2001-158530).

En ce qui concerne la désignation de la chose louée, il a été jugé que la consistance des lieux loués doit correspondre à celle découlant du bail verbal conclu antérieurement.

Quant à la détermination du loyer, il a été décidé que le local litigieux n'ayant été occupé par le locataire qu'au titre d'un accord verbal, c'est donc le tribunal saisi pour mise en conformité des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui a constitué le principe du bail.

En conséquence, la somme prévue verbalement n'avait pas le caractère de loyer, le tribunal pouvait fixer le loyer en tenant compte, à défaut d'accord des parties, de tous les éléments d'appréciation de la cause (CA Pau, 3e ch., 10 mai 1994 : JurisData n°1994-044725).

Le bail verbal ne présente finalement aucun avantage pour les parties qui ont tout intérêt à régulariser leur situation et à signer un bail écrit.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés