



La difficulté de prouver l'existence d'un bail verbal

Actualité législative publié le 19/11/2015, vu 2941 fois, Auteur : [Nassyha](#)

La Cour d'Appel de Paris a, dans un arrêt récent, précisé les conditions nécessaires permettant d'établir l'existence d'un bail verbal. Ces dernières sont appréciées de manière stricte par les juges.

L'occupant d'un appartement prétendait bénéficier d'un bail verbal à compter d'une certaine date ce qui entraînait la modification « *de facto* » du bail écrit signé originellement par son oncle depuis décédé avec un organisme HLM. Le bailleur avait été informé de leur cohabitation depuis plusieurs années.

Il prétendait également que la volonté de l'organisme HLM de conclure le bail verbal était expresse et résultait de quittances de loyers, de décomptes de charges et de consommation d'eau établis à leurs deux noms et du fait que depuis le début de leur cohabitation il a toujours versé les loyers. Il a aussi souscrit une assurance habitation en son nom.

La Cour d'Appel accueille cependant les arguments de l'organisme HLM qui faisait valoir qu'une quittance ne fait que constater le paiement du loyer mais ne vaut pas, à elle seule, reconnaissance d'un titre locatif.

Qu'en outre, l'intention de nover est nécessaire. La novation ne se présume: il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte. En l'espèce, les tolérances de l'organisme HLM (laisser payer les loyers par un tiers et souscrire une assurance ou la connaissance de la présence d'un proche du locataire dans les lieux) ne peuvent permettre d'établir la volonté de résilier le bail écrit et de conclure un nouveau bail remplaçant le précédent.

Dans les faits, le bailleur avait exprimé son refus d'accepter cette personne en qualité de locataire par quatre courriers, par l'assignation en expulsion et l'expulsion elle-même. La jurisprudence a déjà estimé qu'un bail verbal existait du fait du commandement de payer adressé par le bailleur à celui qui se prévalait de l'existence d'une telle relation contractuelle et par la mise en place d'un prélèvement automatique des loyers (*CA Paris, Pôle 4, ch.4, 3 février 2015, N°RG : 13/11063*).

Celui qui prétend être bénéficiaire d'un bail verbal doit établir la volonté expresse et non équivoque de l'organisme HLM de lui consentir un bail, c'est-à-dire en l'espèce, consentir à l'occupation des lieux par l'appelant en qualité de locataire et que ce dernier paye des loyers en contrepartie de cette occupation. Cette volonté est encore plus difficile à établir lorsqu'il s'agit de ce type de bailleur puisque l'attribution d'un logement social est faite à l'issue d'une procédure particulière devant une commission ce qui est antinomique avec la possibilité de conclure un bail verbal.

Faute pour l'appelant d'établir la volonté expresse et non équivoque du bailleur de conclure un bail verbal, la Cour d'Appel confirme le jugement qui avait constaté la résiliation de plein droit du bail

au jour du décès du titulaire du bail écrit. À noter dans cette affaire, que l'appelant n'a pas essayé de se prévaloir d'un transfert de bail à son profit suite au décès de son oncle, ce qui n'aurait, de toute façon, eu aucune chance d'être favorablement accueilli par les juges, puisque ce transfert ne peut bénéficier qu'aux descendants directs du défunt.

Source :

CA Paris, Pôle 4, ch.4, 1 septembre 2015, N°RG : 14/00036

CA Paris, Pôle 4, ch.4, 3 février 2015, N°RG : 13/11063

Par Maître Karim Djaraouane

Avocat au Barreau de Paris