



La nullité d'un bail prévoyant que le changement d'usage est à la charge du locataire

Fiche pratique publié le **04/09/2015**, vu **3270 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Le changement d'usage d'un local doit être obtenu par le propriétaire, et non pas par le locataire et ce, avant la signature d'un nouveau bail

[Cass. 3e civ. 10 juin 2015 n° 14-15.961 \(n° 639 FS-PB\)](#)

Dans cet arrêt, La Cour de Cassation reprend une jurisprudence antérieure^[1], en affirmant qu'un bail ne peut prévoir que le locataire prend à sa charge l'obtention des autorisations nécessaires au changement d'usage du local. En l'espèce, une SCP de notaires conclut un bail avec un bailleur dont l'objet est un local, anciennement affecté à un usage d'habitation. Après avoir reçu congé du bail, la SCP assigne le bailleur pour nullité du bail et est débouté par la Cour d'appel au motif de la clause prévoyant que l'obtention des autorisations est assumée par le locataire.

La Cour de Cassation casse et annule l'arrêt en précisant une nouvelle fois qu'un contrat ne peut contenir une clause de cet ordre. Elle précise que l'obtention des autorisations de changement d'usage est à la charge du bailleur et doit avoir lieu avant la conclusion du bail, sous peine de nullité de celui-ci.

« LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant

Sur le moyen unique

Vu l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à la date de signature du bail ;

Attendu, selon ce texte, que, dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi du 1er septembre 1948, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage ni transformés et qu'il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire ; que sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de ces dispositions ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 janvier 2014), que par acte reçu par M. Henri X..., la caisse de retraite des notaires (CRN) a donné à bail à M. A... et à la SCP Fay et Nafilyan, aux droits de laquelle se trouve la SCP A...- Y...- Z... (SCP), des locaux d'habitation à usage d'office notarial ; que le contrat comportait une clause ainsi rédigée : « le preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour son installation dans les locaux loués, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, le preneur étant informé de ce que les locaux, objets des présentes, étaient jusqu'alors à usage d'habitation » ; que, le 23 juin 2006, la CRN a délivré aux preneurs un congé à effet au 31 décembre 2006, date d'expiration du bail ; que les preneurs ont assigné la bailleuse en nullité du bail pour violation des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; que M. Henri X... a été appelé en garantie et que son successeur, M. François X..., a été appelé

en la cause ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que le bail signé les 21 et 28 juillet 1994 prévoyant une prise d'effet au 1er janvier 1995, les parties ont pu, sans méconnaître les dispositions impératives de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à la date de signature du bail, reporter sur les preneurs l'obligation légale de demander les autorisations administratives préalables nécessaires au changement d'affectation, qui sont accordées à titre personnel, que les preneurs ne justifient pas de démarches accomplies entre la date de signature du bail et le 1er janvier 1995 en vue d'obtenir les autorisations requises ni de ce que lesdites autorisations leur auraient été refusées et qu'il n'est pas justifié que la CRN aurait fait obstacle à l'obtention de ces autorisations durant la période considérée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'autorisation administrative exigée par la loi aurait dû être obtenue, par le propriétaire, préalablement à la signature du bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de l'arrêt rejetant la demande en nullité du bail entraîne, par voie de conséquence, la cassation du chef de l'arrêt déclarant sans objet l'appel en garantie dirigé contre M. X... ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la caisse de retraite des notaires aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la caisse de retraite des notaires à payer à M. A... et à la SCP A...- Y...- Z... la somme globale de 2 000 euros et à M. X... la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de la caisse de retraite des notaires ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juin deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. A..., la société Louis-Marc A..., Nicolas Y... et Pascal Z...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur A... et la SCP Louis-Marc A..., Nicolas Y... et Pascal Z... de leurs demandes et les avoir condamnés in solidum à payer la somme de 154 460 € TTC à la Caisse de Retraite des Notaires,

AUX MOTIFS QUE l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction en vigueur lors de la signature du contrat de bail dont la nullité est sollicitée dispose que « ... » ; que le contrat de bail signé les 21 et 28 juillet 1994 à effet du 1er janvier 1995 prévoyait notamment que le preneur ne pouvait utiliser les locaux qu'à usage professionnel pour un étude notariale ; qu'il contenait en outre la stipulation suivante page 5 18° à la rubrique « formalités administratives » : « Le preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour son installation dans les locaux loués, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, le preneur étant informé de ce que les locaux, objet des présentes, étaient jusqu'alors à usage d'habitation » ; que les appelants

qui soutiennent que la bailleuse ne pouvait pas mettre à la charge des preneurs des obligations qui lui incombent légalement critiquent le jugement entrepris en ce qu'il aurait, en validant un bail démuné des autorisations nécessaires à son exécution, violé les dispositions des articles L. 613-7 du code de la construction et de l'habitation, 1720 et 1131 du code civil ; que toutefois, le bail signé les 21 et 28 juillet 1994 prévoyant que le bail prenait effet le 1er janvier 1995, les parties ont pu, sans méconnaître les dispositions impératives de l'article L. 631-7 précité, reporter sur les preneurs l'obligation légale de demander des autorisations administratives préalables nécessaires au changement d'affectation lesquelles sont accordées à titre personnel ; que Maître A... et la SCP A... & associés ne justifient pas de démarches accomplies entre la date de signature du bail et le 1er janvier 1995, en vue d'obtenir les autorisations requises ni de ce que lesdites autorisations leur auraient été refusées ; qu'il n'est pas justifié en l'état des pièces produites que la Caisse de Retraite des Notaires aurait fait obstacle à l'obtention de ces autorisations durant la période considérée ; qu'en outre, les appelants, professionnels avertis, ont contracté en connaissance de cause et ont, ce faisant, accepté de faire leur affaire de la demande de changement d'affectation des locaux ; qu'ils ne démontrent pas ni même n'allèguent avoir été empêchés d'utiliser les locaux pour l'usage prévu au contrat pendant la durée prévue par celui-ci ; qu'ils ne peuvent se prévaloir de bonne foi de la non conformité de l'usage des lieux au regard des dispositions de l'article L. 631-7 précité ; que le jugement entrepris doit, par conséquent, être confirmé en ce qu'il a débouté Maître A... et la SCP A... & Associés de leur demande de nullité du bail ainsi que de leur demande de restitution des loyers et des sommes correspondant aux travaux effectués et également en ce qu'il a dit que le congé du 23 juin 2006 était valide et que les preneurs s'étant maintenus dans les lieux au delà du 31 décembre 2006, et jusqu'au 31 décembre 2008 étaient tenus d'une indemnité d'occupation ; qu'il convient en outre de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné in solidum Maître A... et la SCP A... & Associés, notaires associés à régler à la Caisse de Retraite des Notaires la somme de 154 460 € TTC, déduction faite de la somme de 58 859 € réglée par les preneurs et correspondant à la période d'occupation du 1er janvier au 30 juin 2007 ;

1) ALORS QUE conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage ; il ne peut être dérogé à cette interdiction que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire, l'exercice d'une profession non commerciale pouvant être autorisé à la condition que le local constitue aussi la résidence du demandeur et tous accords ou conventions conclus en violation de ce texte sont nuls, de plein droit ; que la cour d'appel, pour refuser d'annuler le bail formé les 21 et 28 juillet 1994 entre la Caisse de Retraite des Notaires, Monsieur A... et la SCP A... & Associés, a retenu que le bail, portant sur des locaux à usage d'habitation, avait pu, sans méconnaître les obligations impératives de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, mettre à la charge des preneurs l'obligation de demander les autorisations administratives préalables, nécessaires au changement d'affectation, accordées à titre personnel ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé la disposition susvisée ;

2) ALORS QUE dans ses conclusions, le preneur avait fait valoir que dès la signature du bail, il avait tenté d'obtenir la régularisation de la situation et d'obtenir les autorisations nécessaires mais qu'il s'était heurté à un obstacle dirimant, l'autorité administrative lui opposant que les démarches devaient être diligentées par le bailleur, avant la signature du bail ; qu'il s'en déduisait que le bailleur n'avait pas exécuté son obligation de délivrance, à défaut pour l'usage convenu de pouvoir être autorisé et faute pour la clause par laquelle le bailleur avait reporté sur le preneur la charge d'obtenir les autorisations requises pour l'usage d'avoir un objet ; qu'en relevant, pour refuser de prononcer la nullité du bail, que le preneur, professionnel averti comme le bailleur, avait contracté en connaissance de cause, la cour d'appel qui s'est abstenue de rechercher si le bail n'était pas nul, à défaut d'exécution par le bailleur de son obligation de délivrance juridique des locaux, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1719 du code civil ensemble l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. »

[1] Cass. 3^e civ. 29-4-2002 n° 00-20.213 ; Cass. 3^e civ. 11-12-1996 n° 95-10.215