



Cour d'appel de Paris

ATELIER RÉGIONAL DE JURISPRUDENCE

BAUX D'HABITATION

969

La clause d'hébergement stipulée au profit du bailleur est insuffisante à caractériser l'*intuitu personae* justifiant l'intransmissibilité du bail au légataire universel

CA Paris, pôle 4, ch. 3, 23 juin 2016 : JurisData n° 2016-013032

Cindy FRANCIOSSO, analyste

Il est difficile pour le légataire universel d'échapper au principe de la transmissibilité des obligations grevant les biens qu'il recueille de la succession du propriétaire défunt. En l'espèce, le légataire s'est vu transmettre, par succession, une chambre de 15 mètres carrés occupée par un locataire. Après la vente du bien, l'acquéreur, qui s'est substitué au légataire universel, a saisi le juge des référés d'une demande d'expulsion du locataire. Au soutien de sa demande, il indique, notamment, que les parties ont entendu faire du bail un contrat *intuitu personae* en stipulant une clause d'hébergement au profit du bailleur et que ce contrat ne pouvait, de ce fait, lui être opposé. La cour d'appel de Paris a, dans un arrêt du 23 juin 2016, confirmé l'ordonnance du juge des référés ayant rejeté cette demande et a affirmé, en se fondant sur l'article 1742 du Code civil, que « si le contrat de bail prévoit une clause particulière permettant au bailleur de bénéficier d'un hébergement dans les lieux loués lors de ses passages à Paris, pour autant cette clause ne suffit pas à établir le caractère *intuitu personae* du contrat de nature à justifier l'intransmissibilité dudit contrat au légataire universel du propriétaire défunt et à l'acquéreur

du bien ». Ainsi, pour la cour d'appel, la simple stipulation de la clause d'hébergement n'a pas pour effet de modifier la nature juridique du contrat de bail et de le transformer en un contrat *intuitu personae*. Par définition, les obligations souscrites *intuitu personae* reposent sur les qualités personnelles d'une partie au moins. Si, comme le sous-entend l'acquéreur, les contrats *intuitu personae* prennent automatiquement fin à la mort du débiteur de sorte qu'ils ne font naître aucune obligation à la charge de ses héritiers au-delà de cet événement, un tel sort n'est pas réservé au contrat de bail litigieux. En l'espèce, la clause d'hébergement a été déterminée, par le bailleur, en considération de la situation géographique du logement et non pas en raison des qualités du locataire. En outre, seul le locataire qui est débiteur de l'obligation d'héberger le bailleur a qualité à se prévaloir de l'*intuitu personae* pour se dégager des obligations résultant du contrat de bail. S'agissant de la transmission du bail après le décès du bailleur, l'*intuitu personae* est atténué, sans doute pour empêcher les héritiers de ce dernier d'évincer le locataire alors que les parties originaires au contrat n'avaient pas expressément envisagé d'écartier les dispositions de l'article 1742 du Code civil en cas de décès.

Atelier régional de jurisprudence

Sous la direction de Patrick Maistre du Chambon, Président d'EdiData, doyen honoraire de la Faculté de droit Pierre Mendès-France de Grenoble.

L'atelier est composé de : Ch. Blondel, K. Copet, É. Cozic, M. Garnier, D. Girard, L. Jean, M. Joseph-Parmentier, M.-C. Juillard, C. Lafon, M. Lopez, C. Lazarus, Z. Sekaï, T. Pellier. L'atelier de Paris exprime sa vive gratitude à tous les magistrats et aux greffiers qui se sont succédés à la tête de la cour d'appel de Paris.



LA CONFÉRENCE DES DOYENS

L'École de droit de la Sorbonne se renouvelle dans la continuité

François Guy Trébulle, directeur de l'École de droit de la Sorbonne

À u sein de l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne, l'UFR juridique dénommée École de droit de la Sorbonne (EDS) regroupe désormais toutes les formations juridiques, toutes les activités de recherche et la quasi-totalité des juristes œuvrant à l'université.

Au pôle formation répondent des pôles dédiés aux relations extérieures, à l'insertion professionnelle et à la recherche. Des Instituts sont par ailleurs intégrés à l'EDS : le fameux IEJ Jean Domat, l'Institut des assurances de Paris (IAP), l'Institut d'administration économique et sociale (IAES) et l'Institut de droit des affaires internationales (au Caire).

Si l'on intègre les étudiants du Centre audiovisuel d'études juridiques des universités de Paris, les étudiants juristes inscrits à Paris 1 sont plus de 14 000 en 2016. En Master, plus de 80 diplômes répartis dans 20 mentions couvrent l'ensemble du champ des disciplines juridiques en reflétant la richesse des domaines d'excellence de l'EDS. La Chaire « Cité du droit » manifeste la volonté d'ouverture que l'on retrouve dans le magistère de Droit des activités économiques ou dans les doubles diplômes mariant le droit à d'autres disciplines : science politique, économie, gestion, philosophie, histoire, histoire de l'art, géographie ; dans des licences préparées au Caire, à Bucarest ou à Buenos Aires. Il faut citer le Collège international de droit de la Sorbonne qui rassemble les programmes franco-étrangers (en liens avec l'Angleterre, l'Italie, l'Allemagne ou l'Espagne).

Au-delà, des centaines d'étudiants participent à des échanges et programmes de mobilité. Tout récemment, un accord avec Queen Mary University met en place un programme bilingue et innovant par la création d'un double diplôme. D'autres partenariats se préparent, où l'EDS manifeste, parfois avec d'autres, le dynamisme de l'enseignement du droit français.

→ Votre interlocuteur Lexis 360° : A. Feral (06 20 11 14 99, anton.feral@lexisnexis.fr) et Logiciel : M.-C. Vautelin (06 27 20 44 58, marie-cecile.vautelin@lexisnexis.fr)