



n°92 - 2013

... Actu de la semaine ...

## Validité du bail à vie ?

### Un contrat de location conclu pour la durée de vie du locataire est-il légalement valide ?

L'article 10 de la loi du 6/7/1989 indique que « *le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales* ». La durée mentionnée étant une durée minimale, rien n'interdit aux parties de convenir d'une durée plus longue.

En l'espèce, le contrat prévoyait qu'il prendrait fin au décès du locataire et que le bailleur n'aurait aucune faculté de le résilier par anticipation sauf inexécution des obligations locatives. Ainsi, au décès du locataire le bail était résilié de plein droit mais pourrait selon les dispositions légales, être transféré soit au conjoint survivant ou au concubin notoire du locataire sa vie durant, soit à ses ascendants ou descendants ou aux personnes dont il avait la charge depuis au moins 1 an à la date du décès, pour 6 ans compte tenu de la personnalité du bailleur (*personne morale*).

La question de la liceité d'un tel contrat a été soulevée, notamment compte tenu de la particularité de la clause de durée. Les juges ont estimé que le bail « *conclu pour la durée de vie du locataire a un terme fixé par un événement certain, en l'espèce, le décès du locataire, même si la date de réalisation est inconnue. La durée étant déterminée, le bail n'est pas illicite pour ce seul*

Source : arrêt de la Cour d'appel de Paris du 14.11.13



Réalisé le 27 décembre 2013