

10 avril 1970

Cour de cassation

Pourvoi n° 67-20.058

Assemblée plénière

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

BAUX A LOYER (LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948) - domaine d'application - bail assorti de fourniture de services exceptionnels - échange - opposition du propriétaire - local non soumis à la loi du 1er septembre 1948 - bail assorti de fournitures exceptionnelles

Celui auquel la location d'un local d'habitation n'a été consentie qu'à la condition de passer contrat avec un tiers pour obtenir de celui-ci la possibilité d'utiliser à titre onéreux des services exceptionnels communs à l'immeuble contre le versement d'une redevance journalière indexée, dont le non-paiement entraînerait la résiliation du bail, a souscrit un ensemble d'obligations qui ne lui permettent pas de bénéficier des dispositions de l'article 79 de la loi du 1er septembre 1948, dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 1962.

## Texte de la décision

SUR LE MOYEN UNIQUE :

VU L'ARTICLE 79 DE LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948 DANS SA REDACTION ANTERIEURE A LA LOI N. 62-909 DU 4 AOUT 1962, ARTICLE 18 LE COMPLETANT ;

ATTENDU QUE L'ECHANGE PREVU PAR CE TEXTE NE PEUT CONCERNER QUE DES LOCAUX REGIS PAR LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948, ET QU'ANTERIEUREMENT A LA LOI DU 4 AOUT 1962, NON RETROACTIVE SUR CE POINT, LE FAIT QUE L'UN DES LOCAUX ECHANGES NE SOIT PAS SOUMIS A LADITE LOI POUVAIT ETRE INVOQUE PAR L'UN OU L'AUTRE DES PROPRIETAIRES DESDITS LOCAUX ; ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE QU'UN ECHANGE A ETE CONCLU LE 9 FEVRIER 1962 ENTRE VEUVE X..., LOCATAIRE D'UN APPARTEMENT A USAGE D'HABITATION,... A PARIS, PROPRIETE DE LA SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE (SAGI), ET Y..., LOCATAIRE D'UN STUDIO DEPENDANT D'UN IMMEUBLE... A PARIS, PROPRIETE DE LA SOCIETE IMMOBILIERE CHANEZ ;

ATTENDU QUE LA SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE AYANT CONTESTE LA REGULARITE DE L'ECHANGE, DU FAIT QUE LES LOCAUX DONT Y... ETAIT LOCATAIRE NE SERAIENT PAS REGIS PAR LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948, MAIS PRESENTERAIENT UN CARACTERE HOTELIER, ET AYANT FAIT VALOIR A CET EFFET QUE LE BAIL CONSENTI EN MAI 1951 A Y... ETAIT ASSORTI D'UNE CLAUSE N. 10 PAR LAQUELLE LE PRENEUR S'ENGAGEAIT A PASSER CONTRAT AVEC LA SOCIETE PARISIENNE DES HOTELS DU CENTRE POUR DES SERVICES EXCEPTIONNELS, " LA PASSATION DE CE CONTRAT ETANT UNE CONDITION ESSENTIELLE DE LA LOCATION SANS LAQUELLE CELLE-CI N'AURAIT PAS ETE CONSENTIE " ; QUE CE CONTRAT ANNEXE DONNAIT LE DROIT AU PRENEUR D'UTILISER DES SERVICES COMMUNS A L'IMMEUBLE, TELS QUE SALONS DE RECEPTION ET DE LECTURE, RESTAURANT, STANDARD TELEPHONIQUE, FEMME DE MENAGE, GARDIENNAGE, SERVICE MEDICAL, SERVICE D'ENTRETIEN, ETC., MOYENNANT UNE REDEVANCE FIXEE A L'EPOQUE A 150 FRANCS PAR JOUR ET QUI DEVAIT VARIER AVEC L'INDICE DES PRIX DE DETAIL ; QU'ENFIN, LA SOCIETE SE RESERVANT DE FAIRE RESILIER NON SEULEMENT LE CONTRAT, MAIS AUSSI LE BAIL EN CAS DE NON-PAIEMENT DE LA REDEVANCE, LA COUR D'APPEL, SAISIE

DU LITIGE, A CONSIDERE QUE Y... AVAIT SOUSCRIT DES DECLARATIONS D'OCCUPATION SUFFISANTE, QU'AUCUN ETABLISSEMENT MEUBLE N'ETAIT HOMOLOGUE ET CLASSE PAR L'ADMINISTRATION DANS L'IMMEUBLE, QUE LES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948, D'ORDRE PUBLIC, NE POUVAIENT ETRE ELUDEES PAR UNE CONVENTION ANNEXE, ET ENFIN QUE " LE CONTRAT DE SERVICES EXCEPTIONNELS IMPOSE A Y... AU PROFIT DE LA SOCIETE PARISIENNE DES HOTELS DU CENTRE VISANT DES PRESTATIONS TRES DIVERSES ET NON SPECIFIQUEMENT HOTELIERES " ETAIT RESTE SANS INCIDENCES SUR LE CONTRAT DE LOCATION ; QU'ELLE EN A DEDUIT QUE LA SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE ETAIT MAL FONDEE A S'OPPOSER A L'ECHANGE ;

QU'EN STATUANT AINSI, ALORS QU'IL RESULTAIT DE L'ENSEMBLE DES OBLIGATIONS SOUSCRITES QU'IL N'Y AVAIT PAS, EN L'ESPECE, UN CONTRAT SOUMIS AU REGIME DE LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948, LA COUR D'APPEL N'A PAS LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES, PAR LA COUR D'APPEL D'ORLEANS, LE 9 NOVEMBRE 1966 ; REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL DE REIMS.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel orléans 1966-11-09  
9 novembre 1966

## **Textes appliqués**

LOI 1948-09-01 ART. 79

## **Rapprochements de jurisprudence**

Cour de Cassation (Chambre sociale ) 1965-07-01 Bulletin 1965 IV N. 526 p. 443  
(CASSATION)

Cour de Cassation (Chambre sociale ) 1963-03-06 Bulletin 1963 IV N. 212 p. 173 (REJET)