

## **La loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable aux garages non accessoires à l'habitation**

**Agathe Desens**

Étudiante, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 Droit de la famille

La loi du 6 juillet 1989 tenant à l'amélioration des rapports locatifs prévoit en son article 24 la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement dans un délai de deux mois après un commandement de payer resté infructueux. C'est le champ d'application de cet article qui était en cause dans un arrêt rendu par la 8<sup>e</sup> chambre civile de la cour d'appel de Lyon en date du 6 novembre 2018.

En l'espèce, un bail de place de stationnement avait été conclu en 2009 entre une société civile immobilière (SCI) et une personne physique. En juin 2017 un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail est délivré à la locataire pour non-paiement des loyers depuis mai 2017. Le tribunal de grande instance de Lyon fut saisi en référé en décembre 2017 où il jugea la résolution du bail rétroactivement à juillet 2017, ordonna l'expulsion de la locataire et condamna cette dernière à verser la totalité des loyers non payés.

La locataire a fait appel de cette ordonnance en décembre 2018 pour contester cette dernière, obtenir un délai de paiement et une suspension de la clause résolutoire. Elle avance avoir « connu des difficultés dans la gestion de son budget ». Elle met également en avant le fait d'avoir obtenu un délai de paiement de la part du tribunal de grande instance pour l'arriéré de paiement au titre de son bail d'habitation. La SCI fait valoir que la demande de délai de paiement tenant à la suspension de la clause résolutoire de la part de la locataire n'est pas fondée d'un point de vue juridique du fait que le bail de la place de stationnement ne pouvait être considéré comme accessoire au bail d'habitation et donc était soumis aux dispositions du Code civil.

La cour d'appel de Lyon adopte la position défendue par la SCI selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 qui exclut de son champ d'application les baux de place de stationnement puisque dans le cas d'espèce, ce dernier ne constitue pas un accessoire au bail d'habitation principal. En effet, les baux n'ont pas été signés le même jour et aucune référence d'un bail à l'autre n'a été faite. Dès lors que la loi exclut de son champ d'application les places de stationnement, ce sont les dispositions du Code civil qui s'appliquent.

La cour d'appel confirme ainsi l'ordonnance du juge des référés et juge que c'est à bon droit que la résolution du contrat a été constatée puisque la bailleuse avait dans son

commandement de payer fait apparaitre la clause du bail la prévoyant et les articles du Code civil s'y référant.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8<sup>e</sup> chambre, 6 novembre 2018, n° 18/00116