

**UNIVERSITE DE LIMOGES**

**ECOLE DOCTORALE DROIT ET SCIENCE POLITIQUE**

**Thèse N°**

**Thèse**

**Pour obtenir le grade de**

**Docteur de l'université de limoges**

**Spécialité : Droit privé**

**Présentée et soutenue publiquement Par**

**Mehdi YOUSEFI SADEGHLOO**

**Le 25 juin 2012**

**L'HABITATION DANS LA MAISON D'AUTRUI :**

**Étude comparé entre le droit français et le droit iranien**

Thèse dirigée par Monsieur **Jean-Pierre MARGUENAUD**, Professeur à l'université de  
Limoges

**Rapporteurs:**

**M. Jean-Marie PLAZY**, Professeur à l'Université Montesquieu, Bordeaux IV

**Mme Fanny VASSEUR**, Maître de conférences HDR à l'Université de Douai

**Suffragants:**

**Mme Leïla LANKARANI**, Maître de conférences à l'Université de Bordeaux IV

**Mme Marie-Christine MEYZEAUD-GARAUD**, Maître de conférences HDR à la Faculté  
de Droit et des Sciences économiques de l'Université de Limoges

*L'université de Limoges n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.*

*À mon épouse « Fleur » pour l'aide, le soutien, et les encouragements, ainsi que pour sa patience et sa compréhension pendant toutes les années de Master et de Doctorat en France.*

*À mes deux très chers enfants « Parsa » et « Ali ».*

*À mes parents, pour leurs encouragements et pour la patience dont ils ont fait preuve pendant toutes mes études.*

*À mon frère jumeau **Ahmad** et mes frères « Hossein » et « Mohssen » et mes sœurs.*

*Je tiens à exprimer ma profonde reconnaissance à Monsieur le professeur Jean-Pierre MARGUENAUD qui m'a fait l'honneur de diriger mes travaux de recherche pendant ces quelques années de doctorat.*

*Je remercie ma famille, mes chers amis, notamment messieurs les professeurs Saghiyan et Nyavarani docteurs en droit, Mlle. Saleh docteur en lettres, et Jérôme Verlhac, Romuald Pierre, Walter Jean- Baptiste docteurs en droit, Lalia Andasmas, Diallo Thierno, Ibrahima Dia et tous les amies à la salle de doc, qui m'ont accompagné et qui m'ont soutenu pendant ces années d'études.*

*Et enfin je remercie très spécialement mon cher ami **David Chavet** doctorant en droit pour tous ses aides.*

## LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS

Adde : Ajouter

Al. : Alinéa

AJDI : Actualité juridique – Droit immobilier

AJPI : Actualité juridique – Propriété immobilière

Art. : Article

Ass. : Assemblée

Ass. plén. : Assemblée Plénière

Bull. civ. : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)

C. : Code

C. A. : Cour d'Appel

CE : Conseil d'Etat

Cass. : Cour de Cassation

C. civ. : Code civil

C. com. : Code de commerce

C. Const. Et habit (CCH). : Code de la Construction et de l'Habitation

CEDH : Cour européenne des Droits de l'Homme

CLIP : Claire leroux inter performance

Ch. : Chambre

Comp. : Comparer

Concl. : Conclusion

D. : Recueil Dalloz

D. A. : Recueil Dalloz Analytique

Décr. : Décret

D. L. : Décret-Loi

Doct. : Doctrine

Ed. : Edition

Ex. : Exemple

Gaz. Pal. : Gazette du palais

Ibid. : Ibidem (au même endroit)

Inf. rap. : Informations Rapides  
Infra : Ci-dessous  
J.C.P. : Jurisclasseur périodique (Seaine juridique), édition générale  
J.C.P. éd. E : Jurisclasseur périodique (Seaine juridique), édition Entrprise  
J.C.P. N : Jurisclasseur périodique (Seaine juridique), édition notariale  
J.O. : Journal officiel  
Juris-class. Civ. : Juris-classeur Civil  
LGDJ. : Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence  
N° : Numéro  
Obs. : Observations  
p. : Page  
pan. : Panorama de Jurisprudence  
préc. : Précité  
P.U.F. : Presses Universitaires de France  
RAE : Revue des affaires européennes  
Rép. Civ. : Répertoire Dalloz de Droit Civil  
Req. Arrêt de la Chambre des Requêtes de la Cour de Cassation  
Rev. Dr. Imm. : Revue de Droit Immobilier  
RJDA : Revue de jurisprudence de Droit des affaires  
RTD com. : Revue trimestrielle de droit commercial  
RTDE : Revue trimestrielle de droit européen  
S. : Recueil Sirey  
S. : Suivant  
S.A.R.L. : Société à Responsabilité Limitée  
Somm. Comm. : Sommaires Commentés  
Sté. : Société  
Supra : Ci-dessus  
T. : Tome  
TGI : Tribunal de grande instance  
TH. Thèse  
Trib. Gr. Inst. : Tribunal de Grande Instance  
V. : Voyez  
Vol. : Volume

## **Sommaire**

Introduction .....	11
<b>Première partie : l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail .....</b>	<b>37</b>
<b>Titre I : la formation du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>41</b>
Chapitre premier : l'objet du bail d'habitation.....	42
Second chapitre: le consentement des parties au bail d'habitation .....	70
<b>Titre II : l'exécution du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>101</b>
Chapitre premier : les droits et les obligations des parties du contrat de bail d'habitation .....	102
Second chapitre : les modifications substantielles .....	131
<b>Titre III : le dénouement du contrat de bail d'habitation .....</b>	<b>163</b>
Chapitre premier : le congé donné par les parties .....	165
Second chapitre: le dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle.....	189
Conclusion de la première partie.....	207
<b>Seconde partie : l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique .....</b>	<b>211</b>
<b>Titre I : l'usufruit.....</b>	<b>215</b>
Chapitre premier : la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel .....	217
Second chapitre : l'usufruit légal, l'occupation à titre familial.....	243
<b>Titre II : la jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats dérivés du bail classique</b>	<b>267</b>
Chapitre premier: le contrat, titre de détention précaire .....	267
Second chapitre: les conventions d'occupation précaire.....	279
<b>Titre III : le « Vaghf » : un type de l'habitation traditionnel et religieux en droit iranien .....</b>	<b>287</b>
Chapitre premier : la notion du <i>Vaghf</i> dans le régime juridique iranien .....	288
Second chapitre: le résultat du « <i>Vaghf</i> » .....	298
Conclusion de la seconde partie .....	303
CONCLUSION GENERALE .....	305
Bibliographie.....	317





## Introduction

La notion de « droit d'habitation dans la maison d'autrui » se retrouve au centre de polémiques relatives à sa véritable nature, même s'il a réussi le tour de force de s'imposer non seulement dans la littérature juridique mais aussi et surtout dans la pratique du droit. Ce droit implique deux principes : *a priori*, la liberté du mode d'habitation et *a posteriori* la liberté de choix pour défendre la somme des intérêts individuels.

Par voie de conséquence, chaque personne peut choisir un mode d'habitation. Pourtant, cette spécificité ne recouvre pas toutes les particularités de ce droit. L'habitation dans la maison d'autrui n'est évidemment pas limitée au rapport locatif et peut s'exercer par d'autres contrats ou d'autres consentements comme l'usufruit contractuel ou légal, bail en viager, legs pieux (Vaghf), saisonnier, hôtellerie ou d'autre mode. Mais en général il est préférable d'avoir un rapport par le contrat de bail afin de protéger le droit des parties par la loi particulière.

D'après le dictionnaire persan, le bail est un acte qui permet de confier la jouissance d'une maison à autrui, ou de ses éléments, en contrepartie d'un loyer, d'un intérêt ou d'un bien donné par le preneur au propriétaire<sup>1</sup>.

Les baux font partie des contrats majeurs en droit civil français et iranien ; ils touchent tous les particuliers non propriétaires de biens d'habitation. Dans un souci de perfectibilité, la loi sur les baux d'habitation en droit français a été réformée quatre fois sur une période de sept ans. La loi du 6 juillet 1989 a été publiée au journal officiel du 8 juillet 1989<sup>2</sup>. C'est donc le fruit de la quatrième réforme quant à la législation des baux d'habitation<sup>3</sup> tandis que la loi au droit du bail n'a pas été réformée que quatre fois sur une période de 27 ans en Iran. La loi iranienne de 1960 a été réformée en 1977 et s'intéresse à la création des lieux de commerce et des fonds de commerce; la loi de 1983, a pour sa part prévue des dispositions sur les lieux d'habitation; cette législation est restée en vigueur jusqu'à la loi de 1997.

La maison au même titre que le travail et la nourriture assure l'existence et la subsistance de la famille. Elle constitue donc l'un des biens les plus précieux du patrimoine familial.

---

<sup>1</sup> Dr. Moine, (M.), *Culture Persan*, sarayesh publication, 7ème éd.2005, p.46

<sup>2</sup> JCP G et N 1989, III, 62913.

<sup>3</sup> La loi du 6 juillet 1989 a été de nouveau modifiée par la loi du 21 juillet : 1994

L'importance grandissante que couvre dans notre société « française ou iranienne », ce phénomène spécifique et récent d'habitation, authentifie l'amélioration sensible de nos conditions de vie<sup>4</sup>.

Aborder cette matière sous un aspect comparatif lui donne tout son intérêt. L'engagement est amené *hic et nunc* à étudier scientifiquement la comparaison des deux systèmes de droit français et iranien, qui aide à éviter des conclusions hâtives sur les divergences et les convergences qui existent entre eux. Portant sur un droit étranger, l'opportunité de cette recherche repose sur ce qu'elle nous permet d'apprécier la diversité de la vie humaine en prenant en considération les bases historiques, les données culturelles et religieuses, les données sociales et les techniques juridiques.

L'objectif essentiel de cette étude est de mettre en parallèle la pratique des jugements français et iraniens tout en portant un regard critique sur certaines positions jurisprudentielles. Poursuivant les traces des vecteurs de la culture et des principes généraux, le système juridique oriental est peu connu du point de vue des juristes occidentaux.

Nous profiterons de deux sources principales. En premier lieu, nous étudierons succinctement le « droit islamique », qui constitue pour le droit iranien une source principale, car le droit, si l'on ignore la société qu'il gouverne ou les comportements qu'il régit, ne saurait être compris; en second lieu le droit français qui est sous l'influence de la convention de sauvegarde et du droit de l'homme européen. Il va de soi qu'un système juridique se forme au sein de sa propre histoire. Dans le contexte actuel, nous traitons le système de droit iranien et français en relation avec notre sujet de thèse.

L'objectif de cette thèse est de proposer, au regard des systèmes juridiques français et iranien, une étude comparée des relations existant entre le propriétaire et l'habitant dans la maison d'autrui. Sur cette question, le droit français et le droit iranien ne se situent pas sur un pied d'égalité. En effet, le premier offre une grande richesse de règles applicables, le second, quant à lui, souffre manifestement d'une carence de textes.

La raison essentielle du choix d'une étude comparative a été dictée d'une part par l'absence de prise en charge de cette thématique en Iran<sup>5</sup> donc l'inexistence d'écrits sur cette

---

<sup>4</sup> LITTY, *Inégalités des parties et durée du contrat. Etude de quatre contrats d'adhésion usuels*, L.G.D.J., coll. « Bibliothèque de droit privé », Tome 322, 1999, P. 74-75

<sup>5</sup> Plus précisément dans la faculté de droit en Iran

réglementation et d'autre part par l'absence de réglementations spéciales sur le sujet de « l'habitation dans la maison d'autrui » en Iran. Contrairement à la France où des auteurs ont travaillé<sup>6</sup> sur cette matière.

Un regain d'intérêt se manifeste à la source des juridictions françaises et iraniennes. La première est influencée par la CEDH<sup>7</sup> et la CSE<sup>8</sup> alors que la deuxième repose sur la charia. En se basant sur ce principe, il nous fallait présenter le système juridique iranien influencé par la charia qui donnera lieu aux informations nécessaires à une étude comparée.

Dans notre parcours, la recherche des opportunités et la comparaison des deux jurisprudences iranienne et française engendrent des difficultés de raisonnement. Des arrêts prononcés au sein du système juridique iranien ne sont pas accessibles, parce qu'ils sont archivés et répandus dans tous tribunaux : ne seront publiés que les arrêts de la Cour de cassation destinés à unifier les jugements exprimés.

Afin de donner aux juristes français les clés d'une comparaison constructive entre les deux systèmes, il conviendra donc de livrer des informations générales sur le système juridique iranien et islamique (chapitre I) avant de préciser (dans un chapitre II) la notion d'habitation dans la maison d'autrui qui est le domaine de la thèse.

## **Chapitre I – Le domaine de thèse et les informations générales sur le système juridique iranien et islamique**

D'un point de vue historique, avant l'apparition de l'Islam, les religions mazdéenne et zoroastrienne dominaient en Iran. Les Iraniens ont conservé leurs systèmes traditionnels pratiquement intacts jusqu'à l'avènement de l'Islam.

Depuis l'apparition de l'Islam en Iran, le droit islamique commence à régir tous les domaines. Jusqu'au début du XXe siècle, il n'y avait pas de Code civil en Iran. Cependant, les juges se

---

<sup>6</sup> Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd. PUF, 2011; RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 : La troisième chambre civile de la Cour de cassation à la croisée des chemins d'influence de la Convention EDH sur le droit des contrats, p. 722 ; La Cour européenne des droits de l'Homme » éd. Dalloz, 4<sup>ème</sup> éd. 2008

<sup>7</sup> Convention européenne des droits de l'homme.

<sup>8</sup> Charte sociale européenne.

servaient des sources religieuses comme référence. Les tribunaux dirigés par les juristes religieux considéraient les grands arrêts religieux comme textes de référence.

À ces époques là, seuls les textes religieux constituaient les lois iraniennes, et les doctrines suivaient la tendance personnelle des juges.

Nous présentons quelques points principaux afin de préciser quelques théorisations islamiques/iraniennes :

- étant donné que le principe de la communauté humaine est fondé sur des relations sociales, les philosophes considèrent l'être humain comme sociable<sup>9</sup>.
- La vie sociale nécessite une entente sociale, économique, politique, culturelle, juridique, etc.<sup>10</sup>

Aucun travail de codification n'était entrepris en raison des controverses existant entre les auteurs dans l'interprétation des diverses sources du droit musulman.

Avant la promulgation du Code civil, la divergence entre les juristes était si forte que certains formalistes exigeaient des « actions verbales » pour qu'un contrat soit conclu, car, selon eux, les contrats ne pouvaient être constitués par écrit.

De plus, certains exigeaient que les termes fussent prononcés en arabe, bien évidemment parce que c'était la langue officielle de l'Islam et du prophète.

Il faut éviter une confusion entre le droit islamique et le droit iranien. Même si le droit islamique constitue une source du droit iranien, il ne donne pas à ce dernier la qualification de droit islamique, car la pratique a parfois obligé les législateurs iraniens à modifier certaines des règles islamiques.

L'évolution de la structure sociale de l'Iran a été caractérisée à partir de la fin du XIXe siècle en raison de la nécessité de la modernisation et de la codification du droit. Au cours du XIXe siècle, les effets produits sur le droit islamique par les contacts avec l'Occident furent, dans l'ensemble, limités à l'adoption de la forme occidentale des Codes, subdivisés en articles.

---

<sup>9</sup> Morteza Motahari, *Jamea va tarikh*, N° 13- 14, ketab khaneye gafase

<sup>10</sup> Khaje Nasiredin Tousi, *Akhlaghe naseri*, N° 252 .chape tahgigi

Cette époque peut être considérée comme le début de la sécularisation. La révolution constitutionnelle du début du XXe siècle fut un grand pas vers la séparation entre la religion et l'État en Iran, même si l'Islam demeurait la religion officielle de l'Iran.

Le juge devait déployer ses efforts pour que le jugement des litiges repose sur des dispositions légales. Sinon, il devait se fonder sur la disposition de la loi et ne pouvait pas rendre son jugement en le fondant directement sur des sources islamiques.

En Iran, où la forme officiellement reconnue du droit islamique est celle des chiites duodécimains, le mouvement juridique moderniste démarra plus tard. C'est entre 1926 et 1938 que fut promulguée la majeure partie de la législation iranienne correspondant la première partie du Code civil iranien, qui régit « les biens et les obligations », date plus particulièrement de 1928.

La deuxième, relative aux « personnes », et la troisième, concernant « les preuves », datent de 1935. Ce Code contient aussi le Code familial et celui des successions. La partie du Code civil iranien qui concerne « les contrats, les conventions et les engagements non conventionnels » se divise en plusieurs titres, dont le premier est consacré aux contrats et obligations d'une façon générale et le second aux engagements non conventionnels.

Ce Code étudie les contrats particuliers sans laisser aucune place aux notions générales dominant tous les contrats. La commission chargée de la rédaction du Code civil était composée, d'une part, de certains religieux qui étaient formés dans l'école coranique et d'autre part, de certains juristes et docteurs en droit.

Ces derniers étaient formés dans l'école laïque et dans des facultés de droit à travers l'Europe, et surtout en France. Les premiers groupes d'étudiants iraniens à avoir obtenu une bourse d'État pour l'enseignement supérieur sont venus en France pour continuer leurs études, surtout en droit.

Il faut noter également que parmi les rédacteurs du Code civil iranien certains étaient des traducteurs du Code civil français. Les rédacteurs du Code civil, en s'attachant aux règles

religieuses, adaptaient la forme du Droit français tandis que le fond était basé sur le Droit coranique<sup>11</sup>.

La Révolution islamique de 1979 a complètement changé cette relation entre l'État et la religion. Elle a également été à l'origine d'une forte tendance à l'islamisation des institutions juridiques, politiques, etc. du pays. Après un certain temps d'hésitation, le droit musulman a continué d'exercer une influence sur le législateur iranien, surtout après l'instauration de la République islamique en 1979, car les dirigeants du pays se sont rapidement livrés à une islamisation des institutions et de la loi en vigueur.

Le Code civil iranien, fait que la grande majorité des règles, non seulement en matière familiale, mais aussi en ce qui concerne les droits et les obligations, sont adaptées aux règles islamiques. Le principe de la liberté contractuelle est cependant expressément reconnu en droit iranien. Le Code civil iranien a été l'objet de retouches limitées en 1983.

Le deuxième principe de la Constitution suppose que le système de la République islamique repose sur la Révélation divine et son rôle fondamental dans l'expression des lois, qui se réalise par la compétence constante des docteurs du dogme réunissant toutes les conditions exigées sur la base du Coran et de sunna.

Selon le code constitutionnel iranien<sup>12</sup>, « la religion officielle de l'Iran est l'Islam et le dogme *Djafarite* duodécimain immuable pour l'éternité. Les autres dogmes islamiques aussi bien Hanéfite, Chaféite, Malékite, hanbalite et zaydite bénéficient d'un respect total. Les disciples de ces dogmes sont libres d'accomplir leurs rites religieux selon leur enseignement religieux. Leur enseignement et leur éducation religieuse, ainsi que leur statut personnel... ».

Même la Constitution de 1907 proclamait qu'« à aucun moment le parlement ne pouvait contredire par ses lois aux saintes prescriptions islamiques et aux lois édictées par le prophète ». Elle a prévu un comité de religieux (*foghahâ*) qui devait approuver la conformité ou la non-conformité d'un projet de loi par rapport aux règles islamiques<sup>13</sup>.

Cette disposition n'a jamais eu d'effets pratiques. Ce principe n'a cependant été respecté que pendant la première législature. La constitution de 1979 prévoit un « conseil des gardiens de la

---

<sup>11</sup> Ferechtian (H.), *Le contrat en droit iranien exécution forcée*, 2005, les indes savantes, p. 48, n°. 49 et le même auteur, *influence du droit musulman...*, p. 21.

<sup>12</sup> L'article 12 de code constitutionnel iranien.

<sup>13</sup> Tabatabai (M.H.), *Introduction à la connaissance de l'Islam*, p. 83.

Constitution », afin d'assurer la conformité des institutions et des lois avec les principes de l'Islam et avec ceux de la Constitution de l'Iran. L'Assemblée islamique qui est habilitée à avoir le pouvoir législatif n'a pas de légitimité en l'absence du « Conseil des gardien de la Constitution »<sup>14</sup>.

Selon la loi iranienne : « *Le Conseil des gardiens de la Constitution* » est composé de douze membres, dont six membres sont clercs jurisconsultes « Fâghih » nommés par le Guide, et l'autre moitié des juristes est sélectionné par le chef du pouvoir judiciaire et élu par l'Assemblée. Ils sont chargés de déterminer d'une part, la conformité des législations du parlement au commandement de l'Islam et, d'autre part, sa conformité à la Constitution<sup>15</sup>.

- **Assemblée de discernement de l'intérêt du régime**

Après plusieurs désaccords entre *l'Assemblée* et *le Conseil des gardiens de la Constitution*, une nouvelle commission, dénommée : « Majma-e- tashkhis-e- maslehat-e- nezam » ou « Assemblée de discernement de l'intérêt du régime » a été établie depuis 1988. Elle est compétente pour déterminer les cas où l'intérêt de l'Etat islamique impose la promulgation de lois en contradiction avec la loi islamique « fegh ». Ce nouveau Conseil avait à l'origine pour fonction principale le règlement des conflits entre le Conseil des gardiens de la Constitution et l'Assemblée et devait arbitrer entre les deux<sup>16</sup>.

## **Section I- La notion et les principes du droit islamique**

Le droit islamique n'est qu'une des faces de la religion de l'Islam. L'islam comporte d'une part une « théologie » à laquelle les musulmans doivent croire et d'autre part, la « charia » qui dispose les règles de bonne conduite dans la vie, c'est-à-dire ce qu'on doit faire, et ce qu'on ne doit pas faire. En théorie, Dieu est le seul législateur et son commandement doit prédominer de manière suprême dans tous les aspects de la vie.

---

<sup>14</sup> Principe 93 du Code Constitutionnel iranien

<sup>15</sup> Selon le principe 72 du Code Constitutionnel : « l'Assemblée ne peut pas voter des lois contraires aux principes et commandements de la religion officielle du pays ou à la constitution. La détermination de cette disposition est à la charge du conseil des gardiens. »

<sup>16</sup> Principe 112 du Code Constitutionnel de l'Iran



En droit islamique, la loi doit être respectée parce qu'elle reflète la volonté de Dieu. Les lois de l'Islam constituent un ensemble de devoirs religieux des commandements de Dieu qui règlent la vie des musulmans sous tous ses aspects. C'est un système de devoirs comprenant des obligations rituelles, morales et légales. En Islam, l'ensemble des actions humaines est classé en cinq catégories :

- 1- Les devoirs obligatoires (vâjeb)
- 2- Les actes recommandés ou conseillés (mostahab)
- 3- Les actes licites ou permis (mobâh)
- 4- Les actes blâmables, abhorrés ou déconseillés (makröuh)
- 5- Les actes illicites, interdits ou prohibés (harâm)

Dans les pays ayant l'Islam comme religion d'État, une distinction principale s'impose entre « Islam, le droit coranique », et « le droit positif » de ces pays. Cette distinction doit être faite à cause de la confusion qui pourrait exister entre la religion et le droit dans un pays islamique, et en raison de la mise en application du droit islamique en tant que tel à certains domaines qui lui étaient et qui lui restent réservés, notamment le domaine du statut personnel, comme le mariage, le divorce, la filiation, la donation, la succession, etc.<sup>17</sup>

L'interprétation du CORAN (qui est la première source du droit islamique) est l'affaire des jurisconsultes et des théologiens, non des juges.

Le terme « *qânoun* » est d'origine grecque et signifie règlement administratif ou ordonnance du souverain qui régleme les nouvelles institutions. Mais, de nos jours, sa signification est plus large et comprend tous les règlements. Le droit islamique est, comme le droit canonique, celui d'une communauté de croyants. Le christianisme s'est répandu dans une société d'un haut niveau de civilisation et il ne s'est pas intéressé à l'organisation de la société<sup>18</sup>.

Le droit canonique n'est pas un droit complet destiné à remplacer le droit romain. Il n'a jamais été qu'un complément du droit romain en ce qui concerne l'organisation de l'Église, le sacrement, et la procédure canonique. L'Évangile confirme la validité des lois civiles : « Rendez à César ce qui est à César ».

Le champ d'application du droit canonique est partiel par nature. Même Jésus-Christ a déclaré « mon royaume n'est pas de ce monde ». Saint Paul et Saint Augustin ne cherchent pas à édifier

---

<sup>17</sup> Rita Moucannas-Mazen, *Islam-droit et relations économiques internationales*, p. 20

<sup>18</sup> Mawsaoui (H.), *Manuel de jurisprudence islamique*, p. 208.

un droit chrétien. Le droit canonique repose sur les principes révélés de la foi et de la morale chrétienne, mais il est l'œuvre de l'homme, non la parole de Dieu, à l'encontre du droit islamique, qui est un système reposant entièrement sur les bases de la révélation et veut un droit complet. Il se peut qu'un acte soit interdit (harâm) sans être pour autant nécessairement nul (fâsed)<sup>19</sup>.

### 1.1- Les écoles juridiques de l'Islam « MAZHAB »

Après le prophète, entre le deuxième et le quatrième siècle de l'hégire<sup>20</sup>, il y avait une dizaine d'écoles juridiques. Certaines d'entre elles ont disparu. Depuis environ l'an 700 de l'hégire, seules quatre écoles juridiques ont survécu dans l'Islam **sunnite**<sup>21</sup>. De nos jours, parmi les cinq grandes écoles que suivent la majorité des musulmans, les quatre premières (Hanéfite, Malékite, chaféite et hanbalite) appartiennent au monde sunnite, et le cinquième (Djaffarite) appartient au monde **chiite**<sup>22</sup>. Le monde musulman reconnaît l'école chiite comme la cinquième école juridique de l'Islam<sup>23</sup>.

### 1.2- Les sources du droit islamique

L'Islam est une religion de la loi. La loi islamique varie selon les lieux, le temps, et les divergences entre les écoles juridiques. Le droit musulman ne s'est pas construit sur les seules

---

<sup>19</sup> Ferechtian (H.), *op.cit.*, p. 32.

<sup>20</sup> C'est le calendrier musulmans qui commence dès l'émigration du prophète de la Mecque vers Médine en VII<sup>e</sup> siècle après J.C.

<sup>21</sup> Selon les Sunnites, il revient à la communauté musulmane de désigner les califes ou les successeurs du prophète. Ainsi, les successeurs du prophète, ou califes, furent quatre de ses proches, ABOU BAKR, OMAR, OSMAN, ALI

<sup>22</sup> Les chiites, à l'opposé des sunnites, reconnaissent Ali, le gendre du prophète, et ses descendants, comme seuls successeurs légitimes du prophète. Selon les chiites, le prophète avait désigné les douze Imams infaillibles et protégés contre le moindre péché ; car, sans cette infaillibilité, la mission religieuse reste incomplète. La différence entre chiites et sunnites est surtout constitutionnelle en raison de la place réservée à Ali et ses descendants dans la doctrine chiite.

<sup>23</sup> Ferechtian (H.), *loc.cit.*

bases du Coran et de la tradition du prophète. Une immense doctrine a été élaborée au cours du temps par les « foghahâ »<sup>24</sup>.

En droit islamique, lorsqu'on parle des sources du droit, on envisage les racines du « fegh », c'est-à-dire les éléments qui ont contribué à la formation de celui-ci. L'école juridique chiite ne reconnaît pour le droit islamique que les quatre sources suivantes.

### 1.2.1- Le Coran

Première référence du droit musulman, il est le livre sacré de l'Islam. Le Coran est la source de la connaissance des lois et des mœurs. Il est constitué par l'ensemble des révélations de Dieu au prophète Mohamad, de plus de 6000 versets qui sont regroupés en 114 sourates. Le Coran, parole de Dieu, fut transmis au prophète qui les communiquait, ou les dictait, au fur et à mesure à ses fidèles compagnons, c'est-à-dire aux croyants.

Il est évident que les dispositions de nature juridique sont très insuffisantes pour régler les rapports entre les Musulmans. Parmi les quelques 6000 versets coraniques, seulement environ 500 d'entre eux contiendraient l'énoncé d'une règle de conduite. Les juristes musulmans les ont appelés « Versets légaux »<sup>25</sup>.

Environ soixante-dix versets régissent le statut personnel. Presque le même nombre relève du droit civil ; trente ont un caractère pénal ; treize versets concernent la procédure judiciaire<sup>26</sup>. Les versets constitutionnels sont au nombre de dix, et les versets concernant le droit international<sup>27</sup> au nombre de vingt-cinq<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> Foghaha : juriste, spécialiste du fegh, spécialiste en droit coranique, juriste en droit traditionnel islamique. Faghih est celui qui est capable de comprendre avec profondeur le sens du Coran et de la sunna du prophète, et qui peut, de plus, déduire des sources fondamentales de l'Islam les lois et les dispositions islamiques.

<sup>25</sup> De nombreux auteurs ont écrit des livres au sujet de « versets légaux ». Parmi eux, on peut citer notamment : Moghadass Ardebili, Khazaeli, Jazaeri, Fazel Meghdad.

<sup>26</sup> Awsaoui, Manuel de jurisprudence islamique, p. 20. BLANC François-paul, Le droit musulman, p. 8.

<sup>27</sup> Dauid René et Jauffret- Spinosl Camille, *Les grands systèmes de droit contemporains*, n° 422. Al-Mozaffar M.R., Usul al-fegh'h T. II, p. 53.

### 1.2.2- La sunna

Coutume et manière d'être et de se comporter du prophète, elle est le recueil des paroles, faits et gestes du prophète. Il s'agit de la manière d'agir, du comportement du prophète qui indique par ses paroles et ses dires (ghowl), ses actions et ses pratiques quotidiennes (fe'l), et son silence qui peut signifier son consentement et sa confirmation, ce qui implique une approbation tacite pour des actes individuels dont il a été témoin ou qui lui ont été rapportés et pour lesquels il n'avait pas pris position (taghrir)<sup>29</sup>. En d'autres termes, ses silences, dans certaines circonstances, peuvent donner lieu à l'interprétation en vertu de l'adage « qui ne dit mot consent ». La sunna représente la seconde dans l'ordre d'autorité des sources de l'Islam. Dès le premier siècle de l'hégire, la sunna revêt la forme du « Hadith ».

Chez les sunnites, « sunna », est la manière d'agir du prophète, c'est-à-dire soit ses paroles ou ses actes, soit également ses silences. En revanche, chez les chiites, « sunna » est également celui des douze successeurs du prophète, c'est-à-dire les douze Imams chiites.

Selon les chiites, toute parole et toute approbation émanant des douze Imams forment le prolongement de la sunna du prophète et est une source importante<sup>30</sup> des dispositions islamiques<sup>31</sup>.

### 1.2.3- Ejmâ<sup>32</sup>

En seconde position, à la suite des sources textuelles, intervient le consensus ou l'ejmâ. L'unanimité de mollahs<sup>33</sup> requise dans une question est celle des jurisconsultes de l'Islam. L'autorité de l'ejmâ a été justifiée par le Coran et par le hadith. Il nous semble important de noter ici la différence entre la coutume (orff) et l'ejmâ, car l'unanimité requise de ce dernier est

---

<sup>28</sup> Ferechtian (H.), *Le contrat en droit iranien exécution forcée*, 2005, les indes savantes, P.34, n°11.

<sup>29</sup> Blanc (F.P.), *Le droit musulman*, p. 10. Comme nous l'avons déjà évoqué «le « ghowl » est la parole, et le le silence, lorsqu'il peut signifier son consentement et sa confirmation, il est connu sous le mot « tagh'rir».

<sup>30</sup> Mawsaoui, *Manuel de jurisprudence islamique*, p. 21 et s. Mohamadi, Mabani-é estenhbat, n° 173 et s. AL-MOZAFAR Mohamad Reza, *Usul al-fegh'h*, T. II, p. 94 et s.

<sup>31</sup> Alireza Feiz, *Mabadi-e-feghh va ossul*, P. 30 à 31 et Alfazel Alghani, *Elm el ossoul*, P. 23

<sup>32</sup> Intervient le consensus par les mollâs célèbres.

<sup>33</sup> L'auteur et le théoricien des règles islamiques.

celle des personnes compétentes, c'est-à-dire des mollahs. Selon les chiites, *ejmâ*, n'est pas une source du droit islamique en lui-même. Il est seulement considéré comme une source lorsqu'il présente l'avis de l'imam chiite, c'est-à-dire lorsque l'avis de l'imam chiite est parmi les avis des *foghahâ*, car, sans son avis, le consensus des autres jurisconsultes « *foghahâ* » n'a pas l'autorité d'une source de législation<sup>34</sup>.

#### **1.2.4- La raison humaine « Aghl »**

Il y a une grande divergence entre les écoles juridiques en ce qui concerne la place du raisonnement humain dans l'interprétation du droit islamique et dans la législation islamique. Selon un principe incontestable chez les jurisconsultes religieux chiites<sup>35</sup>, « *Aghl* » est considérée comme un moyen d'utiliser les autres sources du droit islamique.

Certains d'entre eux considèrent qu'« *Aghl* » représente une source potentielle pour trouver et justifier le droit islamique, et non une source actuelle.

### **Section II- Le système de la législation iranienne**

L'article 72 de la Code Constitutionnelle iranienne déclare : « l'assemblée nationale islamique ne doit pas imposer des ordres qui sont contre les lois religieuses officielles ou la Constitution. C'est le conseil gardien fondamental de l'Iran qui a la liberté d'estimer les ordres suivant l'article 96 ». Alors si l'assemblée nationale impose une loi qui est contre la charia et la Constitution, le conseil gardien fondamental la contestera. Ce conseil est constitué de douze personnes dont six sont des érudits habilités aux ordonnances de la charia<sup>36</sup> élus par le Guide et six autres sont des légistes de toute branche sélectionnés par le chef du pouvoir judiciaire et présentés à l'assemblée nationale islamique, après avoir être adoptés par les

---

<sup>34</sup> Ferechtian (H.), *Le contrat en droit iranien exécution forcée*, 2005, les indes savantes, P.36, n°15. Et FEIZ Alireza, *Mabadi-e-feghh va ossul*, P. 36 et ALFAZEL ALGHAINI, *Elm el ossoul*, P.24

<sup>35</sup> Ayatolah Makarem Shirazi (Naser), *Tafsier Nemoune*, éd. DAR AL KOTOB ISLAMIA, Téhéran, T. IV. P. 245.

<sup>36</sup> Ayatolah Moghnieh (Mohammad Javad), *Feghh-E Imam Jafar Sadegh*, éd Majmae jahani ahle beit, Téhéran, T. III, p. 11.

députés. Etant donné que le Guide du pouvoir judiciaire est sélectionné par le Guide, tous les membres de l'assemblée sont affirmés directement ou indirectement par le Guide (l'article 94 de la Constitution).

Entre les règlements des conseils gardiens de l'Iran et les règles de la France, il y a des ressemblances :

Le Conseil constitutionnel en France comprend neuf membres. Pour une durée de neuf ans et n'est pas renouvelable. Il sera renouvelé tous les trois ans. Trois de ces composants sont nommés par le président, trois par le président de l'Assemblée nationale et trois par le président du sénat.<sup>37</sup> Les lois organiques et les règlements des assemblées parlementaires, avant leur mise en application, doivent être soumises au conseil constitutionnel qui se prononce sur leur conformité à la constitution<sup>38</sup>.

Pour montrer des différences existantes sur des lois de deux pays, nous pouvons donner l'exemple suivant :

Selon le principe de l'article 64 du Code civil iranien, le Président de la République est garant de l'indépendance d'autorité judiciaire.

Tandis qu'en Iran l'autorité judiciaire est nommée par le chef d'Etat.

A côté du système législatif, selon le principe 112 de la Constitution, il y a un conseil de discernement d'intérêt du régime. Quant le conseil constitutionnel estime que les lois votées pour le parlement islamique sont contraires à la charia ou à la constitution, l'assemblée nationale peut recommander au conseil de discerner de se prononcer sur le point de savoir si ces lois devraient être annulées ou maintenues. Le conseil gardien fondamental et l'assemblée nationale islamique doivent accepter l'avis de conseil de discernement à l'intérêt du régime. Les membres de ce conseil sont aussi choisis par le Guide.

---

<sup>37</sup> Art.56 la constitution du 4 octobre 1958.

<sup>38</sup> Art. 61 la constitution du 4 octobre 1958.

## §-1- Le Code civil français est la source du Code civil iranien

Le Code civil napoléonien fut introduit pour la première fois en Iran en 1888 par ordre du roi<sup>39</sup>. Ceci est certainement dû à l'affinité qui existait entre les deux pays et à une certaine ressemblance entre les deux nations dans l'élaboration du Code civil.

a) Pour le fond : le titre préliminaire, la distinction des biens meubles et immeubles, les servitudes et certaines dispositions dans les obligations du Code civil iranien sont inspirées directement du Code civil français.

Cette inspiration a parfois été poussée si loin que le Code civil iranien a reproduit presque intégralement les articles du Code civil français.

Pour ne citer qu'un exemple, les articles 13, 14, 15, 16 et 17 sont presque la traduction exacte des articles 523, 525, 520, 521 et 522 du Code civil français<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Sadrzadeh Afshar (S.M.), la thèse, 1969, p.12, n° 5

<sup>40</sup> Article 13 du Code civil iranien : « Les terrains, les immeubles, les usines et tous ce qui sont fixé dans un bâtiment par l'usage commun considéré à part de celui-ci, et de même des tuyaux qui ont été portés à travers la terre ou dans un bâtiment pour porter l'eau à d'autres fins, doivent être comptabilisés immobiliers » ;

L'article 14 : « les miroirs, les rideaux peints, les statues et les objets similaires, dans la mesure où ils sont attachés à la terre ou à un bâtiment de telle manière que leur déménagement entraînerait un préjudice ou des dommages à leurs emplacements, sont considérés comme des biens immeubles » ;

Article 15 : « Les fruits et les agricultures sont considérés comme immeubles qu'ils n'ont pas été cueillis ou récoltés, et si une partie doit être cueillis ou récoltés, elle doit être comptabilisée mobile » ; Article 16 : « En général, quant les arbres et les branches sont des jeunes plants ou des boutures qui viennent de prendre la racine, tant qu'ils n'ont pas été coupés ou creusés, sont considérés comme immeubles » ;

Article 17 : « Les animaux et les équipements dont le propriétaire a prévu spécialement pour ce type de culture comme les bœufs, les buffles, les machines, les instruments et les accessoires de l'élevage, de semences, etc. et en général tous les biens meubles qui sont nécessaires à la poursuite des activités agricoles et ont été consacrés par le propriétaire exclusivement à cette fin doivent, aux fins de la compétence des tribunaux et de la saisie de biens, être considérés comme faisant partie des biens foncière et doivent être traités comme des biens immobiliers, ainsi que les pompes affectés à l'irrigation des champs, des maisons et des jardins. »

Article 520 du Code civil français : « Les fruits pendants par racines ou branches non encore recueillis sont pareillement immeubles. Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si seulement une partie de la récolte est coupée, ce n'est que cette partie qui est meuble. » ;

Article 521 : « Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus. » ;

Sans entrer dans les détails qui nous mèneraient trop loin, nous dirons seulement que l'influence du Code civil français ne s'est pas exercée sur le contrat de louage.

b) Pour la forme : les titres préliminaires, la publication, les effets et l'application des lois en général sont identiques pour les deux Codes.

Mais le titre préliminaire contient six articles dans le Code civil français, tandis qu'il en contient dix dans le Code civil iranien. Certains des huit premiers articles du Code civil iranien<sup>41</sup> correspondent aux trois premiers articles du Code civil français<sup>42</sup> : il en contient dix dans le Code civil iranien.

Les huit premiers articles du Code civil iranien correspondent aux trois premiers articles du Code civil français : ici, les deux Codes se séparent; l'un prévoit le déni de justice (articles 4, 5, 6 du Code français), l'autre édicte en deux articles 9 et 10 que les traités passés entre l'Iran et une puissance étrangère doivent être considérés comme des lois.

Le livre II du Code civil français (article 516 à 710) est ainsi intitulé :

« Des biens et des différentes modifications de la propriété »

Ce livre correspond au livre I du Code civil iranien qui a pour titre :

« Des biens et de la propriété en général »

On sent nettement l'influence du Code français sur le Code iranien, tant au point de vue de la forme que du contenu.

---

Article 522 : « Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. De telle façon, les animaux qu'il donne à cheptel à d'autres sont meubles. » ;

Article 523 : « Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés. » ;

Article 525 : « Le propriétaire est censé d'attacher à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont appliquées, fait corps pour la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée et destinée pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. » ;

<sup>41</sup> Suivant les modifications des articles du Code civil iranien ratifiées en 1991. (Ordonnance n° 13164-11/09/1370 ou janvier 1991)

<sup>42</sup> Suivant les modifications de l'article du Code civil français ratifiées en 2004, (Ordonnance n° 2004-164 du 20 février 2004)



Titre I du livre II du Code civil français : « De la distinction des biens ». Ce Titre est divisé en trois Chapitres qui traitent successivement des immeubles (chapitre 1<sup>er</sup>), des meubles (Chapitre II), et des biens dans leurs rapports avec leurs propriétaires. Dans ce dernier Chapitre, le Code civil français traite des biens n'appartenant pas aux particuliers, des biens vacants du domaine public et des biens communaux.

Le Titre I du livre I du Code civil iranien est intitulé : « Des différentes sortes de biens ». Ce chapitre bien qu'inspire du Code civil français est rédigé à la manière du droit chiite. Le Titre II du livre II du Code français : « De la propriété » est divisée en deux chapitres ; le deuxième chapitre est lui-même divisé en deux sections. Dans ce Titre, le Code français, après avoir défini le droit de propriété, traite des moyens d'accéder à la propriété.

Le Titre II du livre I du Code iranien : « Des différents droits que les personnes ont sur les biens ». Après l'énumération de ces droits dans l'article 29 qui est une traduction de l'article 543 du Code civil français, le Code civil iranien étudie dans un premier Chapitre le droit de propriété et le droit d'accession à la propriété. Ce Chapitre correspond au titre II du Code civil français. Dans un dernier Chapitre, le Code français parle de l'usufruit. Ce Chapitre est divisé en trois sections. Dans la première, il est traité de l'usufruit en général, du droit d'habitation, des droits et des obligations de l'usufruitier, de l'extinction de l'usufruit (article 41 à 54- Code civil iranien). Cette première section correspond au Titre III (article 678 et 636 du Code civil français). Aussi dans la deuxième section, le Code traite du legs pieux. La troisième section est composée d'un seul article qui traite des biens mis à la disposition du public. Le troisième Chapitre du Titre II du Livre I du Code civil iranien traite des servitudes. Dans le livre II Titre IV du Code civil français, on trouve la façon de régler certaines matières. Le livre III du Code civil français et le Livre II du Code civil iranien sont intitulés presque de la même façon :

Le premier a pour titre : « Des différentes manières dont on acquiert la propriété »

Et le second : « Des moyens de l'acquisition de la propriété ».

Ici le Code civil iranien se sépare du Code civil français, tant au point de vue du contenu que de la forme. Pour le fond, le Code civil iranien prend exemple sur le droit islamique chiite et indique quatre manières pour acquérir la propriété. La mise en valeur des terres incultes – contrat – le droit de préemption en faveur du copropriétaire en cas de vente de la propriété

commune au tiers – la succession. Il faut remarquer qu'en réalité, les moyens propres à acquérir la propriété sont les mêmes en droit iranien qu'en droit français.

## **Chapitre II- La notion d'habitation dans la maison d'autrui**

La Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 a reconnu le droit d'habitation comme un droit fondamental et social<sup>43</sup>. À partir de ce moment tous les pays ont tenté à fonder un département pour l'habitation ou un ministère chargé de développer ce droit. A partir de l'année 1966, l'Iran s'est intéressé à construire "le département du logement et du développement urbain" et ensuite "le ministère du Logement et de l'Urbanisme" a ratifié les protocoles et les engagements internationaux, tout comme « l'habitation 2 » en Istanbul-Türkiye bâti en 1966 et en acceptant de suivre des engagements internationaux, de façon similaire à un pays membre qui connaît le droit d'habitation comme un droit fondamental. De la sorte, les conventions du droit de l'homme doit être appliquées au bénéfice des citoyens iraniens.

Historiquement, la loi sur la codification du bail d'habitation en Iran a été votée le 3 mai 1983 et était intitulée: « la loi des rapports entre le bailleur et le locataire ». Comme l'indique le titre de la loi, il n'y a aucune mention sur le type de bail visé. Cependant, le législateur iranien précise à l'article premier de cette loi que : « *tous les logements qui sont sous le type du bail d'habitation [...]* ». Donc, on peut dire que la première codification sur le bail d'habitation a été créée en Iran en 1983.

Malheureusement, selon l'article premier de la loi du 23 septembre 1997 (dernière codification sur les rapports entre le bailleur et le locataire) la loi du 3 mai 1983 a été abrogée.

Autrement dit, depuis ce moment là, une loi spéciale sur le bail d'habitation était inexistante du régime juridique iranien. Par contre, le régime juridique français disposait en ce domaine d'une loi très importante qui a été votée le 6 juillet 1989.

---

<sup>43</sup> L'article 25-1 : Le droit au logement fait partie des droits sociaux : "Toute personne a droit un niveau de vie suffisant pour assurer sa sante, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires

Cette dernière est un mélange entre le CODE CIVIL français, les lois internes et la convention EDH. Son article premier, érige le droit d'habitation en un droit fondamental, donc les droits du locataire sont protégés par le régime juridique français.

Ainsi, selon le régime juridique français toutes actions (positives ou négatives) de violation des droits d'un locataire sont interdites<sup>44</sup>.

La raison pour laquelle, l'étude comparative montre les différences de législations entre les deux systèmes.

Les définitions du contrat de bail dans les Codes civils des deux pays sont analogues, mais la loi française<sup>45</sup> va plus loin en les complétant.

Selon l'alinéa première de l'article 11 du Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale de l'Organisation des Nations unies<sup>46</sup> : *les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie.*

Le droit d'habitation implique le droit d'être logé, c'est-à-dire le droit à une résidence. C'est donc d'abord la question du droit d'habitation qui fixera le cadre de cette réflexion et déterminera ses champs directifs, et qui n'étant évidemment pas limité au rapport locatif, peut s'exercer par d'autres rapports juridiques, tels que l'accès à la propriété, l'occupation précaire, etc.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> L'arrêt *Mel Yedei*, RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 : La troisième chambre civile se la Cour de cassation à la croisée des chemins d'influence de la Convention EDH sur le droit des contrats, p. 722 par MARGUENAUD (J.P.) et REMY-CORLAY (P.)

<sup>45</sup> La loi du 6 juillet 1989

<sup>46</sup> Article 11 du Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale de l'Organisation des Nations unies, Le 16 décembre 1966, et entré en vigueur le 3 janvier 1976 ; [http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1\\_01.htm#top&title=Site%20de%20l'](http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1_01.htm#top&title=Site%20de%20l')

<sup>47</sup> Bernard Louveaux, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 19

Le choix du domaine étudié n'est pas fortuit, et l'intérêt d'une analyse minutieuse des systèmes juridiques français et iranien devient aisément perceptible quant au droit d'habiter dans la maison d'autrui parce que la notion n'est pas commune dans le monde entier; les applications se différencient selon des éléments culturels, traditionnels, religieux, géographiques, etc.

Pourtant, de nos jours, le développement technique, la progression scientifique et l'influence des médias (la radio, la télévision, le satellite, l'internet...) ont effacé les frontières géographiques et spatio-temporelles. Ce rapprochement des lieux lointains et cette expérimentation des non-faisabilités de l'histoire passée élaborent un raccord pour l'humanité. Les frontières entre les États et les continents ne sont pas limitées comme avant. On parle plutôt d'une unité internationale ou d'un village planétaire où le milieu humain est unifié par la mondialisation des systèmes et par la communication des échanges culturels et intellectuels bénéficient des avantages sociaux. Les hommes sont ainsi impressionnés par des faits politiques et socio-économiques volontairement ou involontairement.

Nous le vérifierons plus loin dans le domaine de l'obligation de la responsabilité: les principes sont quelquefois les mêmes et dans d'autres cas ils sont très différents. Cela résulte de la géographie différente et surtout de la mentalité de la population des deux pays.

En droit civil, le système iranien est basé essentiellement sur la liberté de la volonté des parties et notamment chez le propriétaire. En France, au contraire, dans certains cas, cette liberté est limitée au profit du preneur. Ainsi, les cas de clauses conditionnelles sont fréquents dans les baux en droit iranien et beaucoup moins en droit français. Cette approche nous conduit à aborder diverses institutions et des dispositions juridiques du droit iranien pour montrer les divergences entre les deux droits.

Afin de parvenir à l'objectif d'apprécier les influences respectives de la CEDH, de la CES et de la Charia, il convient d'aborder successivement avec un regard attentif et bienveillant leur spécificité. Dans la Charia tout comme dans la CEDH, le sujet de l'habitation n'est pas assez bien développé. C'est la raison pour laquelle nous ne nous y référons que pour compléter les définitions données dans la thèse. En outre, la comparaison avec l'Iran n'est pas toujours pertinente à cause de l'impossibilité de l'exécution des principes et des décisions de la CEDH quant aux sujets de l'homosexualité, le droit de l'héritage des femmes et des droits concernant le concubinage, qui sont en contrariété avec ceux appliqués en droit iranien. Pourtant, cette

thèse a pour ambition de révéler certaines lacunes de la législation iranienne à l'aide des principes modernes du régime juridique français avec une approche des droits de l'homme, afin d'attribuer ainsi à la thèse le pouvoir de mettre en application des aspects théoriques de recherche, et aussi de mettre en concordance les droits iraniens avec ceux des pays européens.

Après avoir ainsi présenté les grands traits de la problématique, il convient de préciser brièvement la méthode suivie pour aborder l'étude comparative concernant l'habitation dans la maison d'autrui en droit français et iranien qui nous permettra de rencontrer le caractère différentiel de ces deux droits. Si, dans les deux systèmes, on rencontre divers principes juridiques, on peut vérifier la cause et la portée de ces principes que le législateur a choisis dans chaque cas. La comparaison des décisions législatives dans chacun des droits nous permettra de voir si, dans des cas semblables, la solution a été la même, ou si au contraire, la différence dans les deux systèmes juridiques peut expliquer le choix de doctrines différentes.

Dans le but de conclure un contrat d'habitation dans la maison d'autrui, la nécessité d'avoir le droit à l'exécution et à la jouissance, prime pour les contractants. La définition du droit d'exécution des décisions justes est déterminée de façon similaire dans les droits français et iranien, mais ils s'éloignent sur la question de l'âge légitime délimitant la faisabilité des pratiques légales.

En ce qui concerne le code civil iranien, indubitablement influencé par la charia, il prend en considération deux définitions parallèles et contradictoires de la capacité : l'âge de la capacité du point de vue de charia (pour le mariage par exemple) et l'âge de la pratique des activités sociales (pour pouvoir contracter par exemple).

Par ailleurs, le droit de citoyenneté à la possession d'une maison et le droit de l'habitant à la liberté de sa vie privée sous la protection de la loi couvrent à plus forte raison deux droits en même temps. Le premier est un droit réel et fondamental sur le bien d'habitation et le second est un droit qui prend naissance par le contrat. Il est certain que c'est un droit contractuel, sinon la mode d'acquisition de la propriété serait déduite illégitime et son possesseur ne bénéficiera pas de protection loyale. Nous savons que « l'occupation illégale de locaux ne peut constituer un moyen licite de mettre en œuvre le droit d'habitation, dont les modalités d'exercice sont fixées par la loi. »<sup>48</sup> Nous allons nous baser essentiellement sur le droit d'habitation qui est un droit

---

<sup>48</sup> 14<sup>e</sup> ch. A, 26 novembre 1997 ; AJDI 1998, P. 623 note COHET – CORDEY.

fondamental consacré par le Code constitutionnel iranien et le code civil français<sup>49</sup> et aussi par la déclaration universelle des droits de l'homme<sup>50</sup>.

A la lumière d'une étude comparée, la notion d'habitation dans la maison d'autrui devient l'objet de la jouissance par l'occupant et sa famille par l'intermédiaire du droit d'habitation. Cela mérite d'autant plus d'être souligné que selon les régimes juridiques français et iranien, chaque personne doit avoir une résidence principale. Dans cette perspective, les efficacités de la CEDH sont nombreuses mais la présente thèse ambitionne encore de mettre en exergue la notion de l'habitation dans la maison d'autrui, et les problématiques liés à la convergence et la divergence, issus d'une étude comparée des systèmes juridiques de deux pays.

De nos jours, le contrat de bail est un contrat bien connu et courant mais il pourrait se former dans un formulaire déjà préparé par les associations ou les syndicats jusqu'à ce que le locataire et le bailleur le signent, sans éprouver la nécessité de s'adresser à un notaire. Cette exclusion n'est pas du tout opportune.

L'habitation dans la maison d'autrui est l'objet de la jouissance des parties en général: d'une côté le propriétaire et de l'autre côté l'habitant et sa famille. Actuellement, les parties contractuelles tendent vers la conclusion du contrat de bail à l'objet d'habitation dans la maison d'autrui parce qu'il détermine une durée et un loyer précis de sorte que sa clarté devient l'objectif des contractants, pour les uns de pouvoir bénéficier d'une somme réglée à l'échéance et pour les autres d'habiter pour une durée déterminée dans une maison.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le bail est « un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire jouir l'autre d'un bien pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'engage à lui payer »<sup>51</sup> ou en d'autres termes « le bail est un contrat par lequel le locataire devient le propriétaire des intérêts du local »<sup>52</sup>. Les piliers principaux que nous pouvons extraire de ces définitions sont :

- Le bail naît au moyen d'un contrat.
- Il y a deux ou plusieurs parties.

---

<sup>49</sup> Article 30 du Code de constitution iranien et l'article premier de la loi de 6 juillet 1989 français

<sup>50</sup> Article 11 du Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale de l'Organisation des Nations unies et l'article 8 de Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales de la Convention européenne des droits de l'homme

<sup>51</sup> Article 1709 du Code civil français.

<sup>52</sup> Article 466 du Code civil iranien.

- Il se fait pour une durée limitée.

C'est pourquoi le contrat de bail à usage d'habitation, portant sur la maison, est un contrat spécifique, occupant une place de toute première importance dans le droit des contrats. L'essor de la location comme moyen d'habitation a l'avantage de permettre à des personnes de se loger alors qu'elles ne disposent pas des ressources nécessaires pour accéder à la propriété. Les obligations essentielles des parties contractantes relatives au bail à l'usage d'habitation sont la mise à disposition d'une maison pendant un certain temps et le paiement du loyer en contre partie.

Aussi, selon les régimes juridiques français et iranien, l'habitation dans la maison d'autrui est possible avec le consentement oral ou écrit de la personne, convention à titre gratuit ou onéreux.

Dans le sillage de nos propos, le contrat de location attribue quelquefois un droit à une femme par contrat officiel de mariage ou par un acte social comme le concubinage notoire dans le système juridique français, survivant après le décès de son mari et demeurant dans la même résidence.

D'ores et déjà, dans le cas de la fixation de lieu d'habitation par le contrat ou de la liberté du choix à la femme, il faut suivre les dispositions de la loi. En fait, dans la condition où le bien hérité, est laissé à la femme à la destination d'habitation sans entrer dans le détail, elle sera libre de traiter conformément à sa circonstance: d'habiter dans le bien immobilier hérité, s'il y a la possibilité; ou lui payer le loyer qui doit être réglé suivant la décision du juge quant les parties ne s'accordent pas à un partage amiable.

On s'est rendu compte que le développement des relations internationales et l'immigration des citoyens nécessitent la comparaison et la reconnaissance du système juridique islamique pour pouvoir connaître des points de vue idéologiques des immigrants.

Nous détaillerons ainsi des interprétations issues d'une étude du droit comparé, les avantages et les inconvénients des directives ayant une matière commune, différente ou même absente dans les deux pays qui débouchent sur leur complémentarité réciproque. Un tel sujet fait appel à des

notions d'une importance exceptionnelle pour reconnaître deux systèmes différents qui conviennent de s'expliquer d'avantage afin de mettre en exergue l'intérêt attaché à cette recherche comparée sur deux cultures, dont l'une est sous l'influence de la religion ou des traditions spéciales et l'autre sous celle de la CEDH.

Les régimes juridiques français et iranien sont similaires sur la plupart des dispositions du contrat de bail, mais de toute façon, il y a les différences entre les systèmes législatifs de deux pays. De ce fait le système législatif français, par les relais de la Convention EDH, respecte le droit de l'habitant et considère le droit d'habitation comme un droit fondamental. Au contraire le système législatif iranien ne mentionne pas ce droit concernant le rapport entre le bailleur et le locataire.

La définition légale présentée par les Codes civils français et iranien sur le contrat de bail apparaît identique dans ces deux systèmes juridiques. Il semblerait que le législateur iranien ait emprunté cette définition au Code civil français. La doctrine islamique ne serait pas en contradiction avec les règlements français dans certains cas, étant considéré que la charia a présenté les mêmes définitions du contrat de bail<sup>53</sup>.

En ce qui concerne le statut juridique de locataire, les régimes juridiques français et iranien divergent. La situation de locataire est absolument permanente d'après le régime juridique français (les lois de 1948 et 1986); elle est définie avec une durée raisonnable, mais elle est certainement frémillante en Iran d'après la dernière législation (la loi iranienne sur les rapports entre bailleur et locataire de 1997). Par contre la loi iranienne ne mentionne aucune durée précise à l'encontre du régime français (3 et 6 ans).

Nous retrouvons, par la suite, l'idée que la liberté contractuelle dans les deux systèmes juridiques est limitée dans certains cas. Car les législateurs français et iranien ont disposé les réglementations particulières dans le but de contrôler la relation entre les parties. Par exemple, pour empêcher l'augmentation de taux de loyer ou protéger le bien du bailleur contre l'occupation de locataire, il fallait entraver l'augmentation de loyer ou protéger le bailleur contre l'occupation de locataire après la durée précisée dans le contrat.

---

<sup>53</sup> Shahide Sani, *Sharhol Maa Dameshghie*, tome IV, p. 328 cité par KHALEGHIAN (j.), la résiliation de contrat du bail d'habitation et commerciale, le mémoire de master à Téhéran, université SHAHID BEHESHTI, ss. p. 5 ; Alame Helli, *تذکره*, tome II, p. 290 cité par Katuzian (N.), le droit civil, les contrats commutatif, n° 188.



Dans le contexte actuel, ce sujet donne lieu à d'autres controverses: les dispositions concernant la sous-location d'après les régimes juridiques français et iranien, la divergence et la convergence entre deux systèmes en cours de bail.

Tout en ayant pour point de repère les droits français et iranien du contrat d'habitation, la présente thèse tentera ainsi, dans une perspective résolument comparative, de discerner l'apport du congé de bail ou la résiliation de contrat par une partie et aussi les obligations des parties et le résultat de la transgression de ces obligations.

Un point est particulièrement intéressant à relever, c'est qu'il y a déjà de nombreuses applications de la CEDH en droit français relativement à l'habitation dans la maison d'autrui mais c'est toujours dans le cas où il existe un contrat de bail à l'instar des arrêts de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation *Mel Yedei* du 5 mars 1996<sup>54</sup> et *Zéline* du 22 mars 2006<sup>55</sup>, qui concernent le droit du locataire d'héberger ses proches, et *Spileers* du 12 janvier 1999<sup>56</sup>, se rapportant au libre choix au salarié du domicile familial.

Etant donné que d'autres types de contrat que le contrat de bail donnent lieu à une habitation dans la maison d'autrui comme le contrat d'hôtellerie et le contrat saisonnier, l'étude ne doit pas être limitée seulement au bail d'habitation. Le contrat d'hôtellerie est un contrat spécial entre les contractants. De nos jours, il y a des gens qui habitent dans un hôtel. Dès lors, l'étude de son régime juridique devient importante. La nature et l'action du contrat d'hôtellerie a des traits communs avec celui du bail, c'est pourquoi dans certains cas nous allons comparer ces deux types de contrats. En déterminant l'étendue des obligations de bailleur pour délivrer la chambre de locataire (client d'hôtel) et en éclairant l'importance de la réparation du bien loué en cours de bail, ce sujet sera abordé à titre illustratif, afin de révéler ses potentialités dans les deux systèmes juridiques.

Nous allons surtout mettre l'accent sur le contrat saisonnier. Le contrat saisonnier n'est pas reconnu d'après le régime juridique iranien comme un contrat de bail, contrairement au régime de la loi de 6 juillet 1989 français.

---

<sup>54</sup> RDT *civ.*, 1996, 580, obs. J. Hauser.

<sup>55</sup> *LPA*, 2006, n° 148, 19, note E. Garaud.

<sup>56</sup> *D.*, 1999, 645, note J.-P. Marguénaud et J. Mouly.

Le droit de se loger dans la maison d'autrui à titre gratuit ou onéreux peut trouver son fondement dans une servitude personnelle. Face à cette définition, le droit d'habitation diverge de l'usufruit, ne s'agissant que l'habitation dans la maison d'autrui aux limites définies et par rapport au besoin qu'on peut en faire. De ce fait, une partie de la maison pourrait être habitée par la personne ayant le droit d'habitation et l'autre partie pourrait être donnée à la location ou être occupée par le propriétaire. Par contre, l'usufruit va plus loin que répondre à la nécessité et au besoin de l'usufruitier, et couvre toutes les choses attachées à l'usufruit. En définitive, l'usufruitier peut en bénéficier totalement, sans restreindre son usage aux besoins particuliers.

Cette vérification sera l'objet d'une étude comparée sur la notion d'habitation et les types de l'habitation dans la maison d'autrui.

Etant considéré que pendant ces dernières années, le droit d'habitation dans la maison d'autrui est un sujet sur lequel de nombreux actes juridiques ont été fait et qu'a fait couler beaucoup d'encre, mais pourtant la charia en tant que la source islamique est limité au contrat de bail et à l'usufruit. Nous allons éluder les définitions sur les droits des parties contractuelles ayant des liens directs sur notre matière de recherche.

Les systèmes juridiques français et iranien se sont parfois contentés d'utiliser d'autres moyens d'habitation dans la maison d'autrui. A cette occasion, l'usage des intérêts de la maison d'autrui est possible selon un consentement entre le propriétaire et l'usager (l'habitant) suivant un contrat d'usufruit ou un legs pieux (Vaghf : la nomination d'après la charia).

Nous allons voir que le statut de l'usufruitier est différent d'après les systèmes juridiques français et iranien. Pour cette raison, il nous est nécessaire de bien connaître la nature de l'usufruit et le rapport entre la maison et l'usufruit. Au contraire du contrat de bail, l'usufruit peut être conclu à titre gratuit comme une donation, pour un certain temps ou pendant la vie des parties ou un tiers. Donc, la nature de l'usufruit manifeste des différences avec le bail. A la lumière de ces principes, nous allons voir si le propriétaire, après avoir conclu le contrat, peut transférer la maison à tiers. Si oui, nous allons voir si le statut de l'usufruitier sera changé après le transfert du bien ou pas.

D'après les systèmes juridiques français et iranien, chaque personne peut donner sa maison à autrui à titre gratuit avant ou après son décès par "Vaghf" mais après le décès, son bien doit être transféré par un testament laissé avant sa mort dans la condition où il ne contribue pas

tous son héritage à une seule personne de manière à ce que les autres successeurs soient déshérités. Il convient de noter toute l'importance que peut prendre le terme « Vaghf ». En effet, conformément à la charia, la nature de Vaghf est différente de celle de la donation, parce que d'après cette prescription, le propriétaire peut choisir une personne pour suivre toutes ses ordonnances. Aussi, le bien peut être donné à un groupe spécial ou commun à titre onéreux, mais favorisé à une destination particulière commune ou religieuse. Donc, le « Vaghf » est un contrat entre la donation, le mandat et l'usufruit mais de nature différente.

Ainsi, se dégagent d'ores et déjà deux parties:

**Première partie: *l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail*** tout en ayant pour point de repère une analyse de droit comparé entre les deux systèmes français et iranien, elle discerne des relations qui existent dans le bail d'habitation entre le bailleur et le locataire suivant une cohérence considérable qui tourne autour de la formation, l'exécution et le dénouement dudit contrat.

**Seconde partie: *l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique*** s'engage à éclairer suffisamment l'importance et la complexité des autres moyens d'habitation dans la maison d'autrui à l'instar du contrat d'hôtellerie, du contrat saisonnier et de l'usufruit étant considéré que cette notion n'a pas été assez cernée par la convention EDH.

*Première partie*

**L'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un  
contrat de bail**

Dans cette partie, l'enjeu résidait dans la différence existante entre les solutions et les définitions des systèmes juridiques français et iranien ; cette recherche a donc tentée de mettre au jour la nécessité de mener une étude comparée quant à la formation, à l'exécution et au dénouement du contrat de bail d'habitation.

De ce fait, l'étude de l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail sera scindée en trois volets. Dans le premier volet, on mettra l'accent sur *l'objet du bail d'habitation* et *le consentement des parties* au bail d'habitation. Un droit réel qui permet au locataire de jouir du bien étant le propriétaire d'intérêt du domicile. Le contrat de bail d'habitation doit être suivi pour cerner la formation déterminée par les lois de deux pays ayant des influences distinctes. Etant considéré que des contrats de bail exposent chacun leurs natures particulières, la disposition des articles dépasse des limites du Code civil pour définir plus précisément le domaine du bail d'habitation. Les lois relatives à celui-ci sont tellement entrées dans le détail qu'il paraît évident et nécessaire d'aborder la question de ***la formation du contrat de bail d'habitation*** (Titre I).

Notre étude ne se limite pas à définir la nécessité, l'objectif et les conditions dudit contrat. Elle porte également par l'appréciation ou l'exécution des clauses particulières du contrat de bail d'habitation en tenant compte des critères basées sur des arrêts de la Cour de Strasbourg forgés des critères pratiques et sur la juridiction iranienne. L'appréciation de la politique mondiale du droit de l'homme relative au bail d'habitation afin de la faire connaître et appliquer dans le régime juridique iranien doit être faite très prudemment. C'est ainsi que le deuxième volet sera consacré aux droits, obligations et aussi aux modifications substantielles des parties d'un bail d'habitation et sera intitulé ***l'exécution du contrat de bail d'habitation*** (Titre II). L'exercice de cette tâche conduit la situation des parties dans un rapport locatif en deux systèmes laïc et religieux: la France étant un pays membre du conseil de l'Europe et d'Union européenne est influencée par les ordres des droits de l'Homme et l'Iran est influencé par celles de la charia.

Il faut souligner que malgré l'incohérence entre les arrêtés prononcés aux tribunaux iraniens, il va donc falloir emprunter ce chemin ardu et mener une étude comparée entre la législation islamique iranienne et les lois ratifiées à la Cour de cassation française.

Enfin, le troisième volet sera consacré au ***dénouement du contrat de bail d'habitation*** (Titre III). C'est une question fortement teintée de droit public, c'est pourquoi il nous fallait

comprendre quelles causes aboutiront à l'expulsion du locataire ou à la résiliation du contrat et quelles préventions juridiques ont été prescrites dans les deux régimes juridiques. On mettra l'accent sur *le congé donné par les parties* et le résultat d'une *incompatibilité structurelle* d'après les régimes juridiques français et iranien. Il semble que l'exercice de cette tâche positionne des parties contractantes sur le mi-chemin de la résiliation du contrat et que des actes juridiques comme la vente et la sous-location et des faits juridiques tels que la préemption et la destruction de la maison louée rendent différemment le droit de locataire sur le local.



## *Titre I*

### **La formation du contrat de bail d'habitation**

D'après le régime juridique iranien qui est influencé par la charia<sup>57</sup>, le bail est un contrat de louage par lequel une des parties appelée bailleur devient propriétaire<sup>58</sup> de la jouissance<sup>59</sup> du bien loué<sup>60</sup>; cette définition n'est pas complète mais elle nous présente ce que le contrat de bail a comme l'objet, ce qui le distingue du contrat de vente. Car le contrat de vente permet de transférer la propriété d'un bien en échange d'un bien déterminé tandis que le bail a pour effet de transférer l'usage et la jouissance. Cela veut dire que par le contrat de vente, toute la propriété, avec l'usage et la jouissance, se confère à l'acquéreur, tandis que le contrat de bail ne transmet à son titulaire que l'usage et la jouissance de toutes sortes de biens appartenant à autrui. C'est procurer au preneur pendant un certain temps la jouissance d'une maison.

Des fondements des baux d'habitations concernant l'objet du bail et les consentements des parties semblent similaires entre les deux régimes juridiques, mais les systèmes juridiques de deux pays sont différents parce qu'ils reposent sur des sources différentes.

Il faut d'abord définir les clauses les plus essentielles selon lesquelles le bail d'habitation prend forme. A la suite des études que nous allons faire dans ce titre sur des clauses principales du contrat de bail d'habitation, il s'en suit que l'absence de chacun peut entraîner la nullité du contrat en droit iranien mais cette formule s'avère peut-être trop stricte. Une telle loi, n'oppose-t-elle pas la volonté des parties transactionnelles? Quelles solutions concluent des juristes iraniens et français pour la mettre en adéquation? Et, compte tenu de la volonté des parties contractantes, est-ce qu'elle est exclusivement suffisante à la conclusion du contrat

---

<sup>57</sup> « *Fegh* » : littéralement compréhension, la science de la charia, la loi sacrée de l'Islam, la science du droit islamique. Le *fegh* enseigne aux musulmans comment agir et leur indique leurs devoirs, leurs responsabilités, ce qui leur est interdit et ce qui leur est permis d'une manière définie et détaillée.

<sup>58</sup> Selon le régime juridique iranien (Les articles 466-470 du CODE CIVIL iranien), la location du bien immobilier dispose au locataire la possibilité de la jouissance du bien loué comme son propriétaire pendant la durée du bail.

<sup>59</sup> Selon l'article 1709 du CODE CIVIL français : « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps [...] » ; donc l'intention du législateur n'était que la jouissance du bien loué.

<sup>60</sup> Article 466 du CODE CIVIL iranien



de bail? Ces questions méritent d'être étudiées et seront l'objet de recherche des chapitres suivants. Donc, pour entrer dans le vif du sujet de ce titre, il faut reconnaître d'abord *l'objet du bail d'habitation* (Chapitre premier) et *le consentement des parties au bail d'habitation* (Chapitre deuxième) dans le but de clarifier les définitions et les notions des systèmes juridiques français et iranien.

## **Chapitre premier : l'objet du bail d'habitation**

Le fondement des baux d'habitation est sous l'influence du régime de contrat de bail. C'est donc d'abord la question de la définition du contrat de bail et les situations des parties présentées par les Codes civils français et iranien qui fixera le cadre de notre étude.

Il y a quelques dispositions prédominantes parmi les dispositions internes du cadre du Code civil qui contrôlent le rapport entre les parties. La notion de la protection du domicile protège des droits de locataire, des droits de bailleur et la vie privée de l'habitant contre la violation des conditions contractuelles et aussi les droits fondamentaux.

Donc, les dispositions du contrat de bail en général et du bail d'habitation en particulier sont sous les dispositions de ces sources supérieures. Le concept de respect de la vie privée (l'article 8 de CEDH) est un concept beaucoup plus large que le concept du droit de locataire selon les Codes civils français et iranien.

A ce propos, il faut comprendre les concepts du contrat de bail selon les régimes juridiques français et iranien parce que la charia établit le respect à la vie privée mais le système juridique iranien manque d'une Cour supérieure comme la Cour de Strasbourg pour protéger le concept de la vie privée, plus précisément le droit de l'homme.

De la sorte, les Etats s'engagent dans une politique de ratification des dispositions à caractère contraignant protecteurs des droits de l'Homme. Nous allons voir dans le premier chapitre que par suite de l'arrêt *Hutten Czapska* de la Cour européenne des droits de l'homme, le

plafonnement du montant des loyers se fixe alors que le législateur iranien ne se mêle pas aux affaires relatives aux accords des parties. Le respect du droit de l'homme tend à aborder quelle solution dans la matière de baux d'habitation?

Etant considéré l'importance des fondements des baux d'habitation, nous allons suivre dans la *première section, l'immeuble loué*: les définitions des lois française et iranienne sur l'objet du bail. Et dans les sections suivantes les conditions les plus remarquables sur lesquelles sont construits les paliers du contrat, à l'instar du loyer et de la durée de contrat en vérifiant et comparant toujours les ressemblances et les divergences entre les deux systèmes juridiques. *La deuxième et la troisième section* s'intitulent ainsi: *le rôle du loyer en matière de bail d'habitation et le rôle de la durée du bail d'habitation*.

## **Section I : l'immeuble loué**

La loi iranienne considère deux sortes de propriété : l'une concerne le propriétaire<sup>61</sup> de la maison et l'autre<sup>62</sup> la jouissance du bien loué. Par cette définition, la maison et l'usage sont tous les deux transférés mais dans le *vaghf* (c'est un acte juridique qui a sa source dans la charia et que nous étudierons donc en deuxième partie) le transfert se réalise seulement sur le bien; ce qui est transféré par le bail c'est le droit d'usage. La maison, pour que le preneur puisse en prendre usage, est mise à la disposition du preneur sans lui créer de droit sur l'immeuble<sup>63</sup>.

Le bail d'habitation quant à lui se caractérise par l'absence d'une définition claire et précise en régime juridique iranien.

En revanche, la loi de 6 juillet 1989 française présente une définition claire et dresse une liste des accessoires qui tendent à mettre à disposition du locataire avec le bail d'habitation. Selon l'article 2 de cette loi, les "locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement,

---

<sup>61</sup> Le propriétaire.

<sup>62</sup> Le locataire.

<sup>63</sup> Katouzian,(N.), *Le droit privé*, T1, bilatéral contrat, Enteshar publication, 7ème éd.1999,p.347.

jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur"<sup>64</sup> sont inclus dans cette disposition.

Le législateur iranien a émis pour la première fois une codification spéciale sur le bail d'habitation<sup>65</sup>. A ce moment-là, cette loi était obligatoire concernant les rapports entre les bailleurs et les locataires.

Selon l'article 2 de la loi du 3 mai 1983 iranien, tous les locaux à destination de l'habitation délivrés au locataire sont soumis à la loi présente. Et selon l'article suivant, les maisons corporations ou les résidences salariés<sup>66</sup> et aussi le cabinet médical font exceptions à cette loi. Mais un peu plus tard du 17 août 1997, pratiquement, la loi du 3 mai 1983 a été annulée ; cette loi a perdu son pouvoir d'exécution et il ne lui reste qu'une loi spéciale dans l'histoire de bail d'habitation. Actuellement, cette loi est remplacée par la loi du 17 août 1997.

Non seulement l'analyse restrictive traditionnelle de bail d'habitation n'est pas possible, mais nous verrons qu'elle est également critiquable dans ses fondements mêmes.

Ce bail reste soumis au droit commun pour tout ce qui n'est pas prévu par le texte réglementé de 6 juillet 1989 français et du 17 août 1997 iranien. Au principe de la volonté des parties dans le contrat au droit commun, une destination s'ajoute: l'habitation principale. La destination du local est contractuelle et ne peut être imposée au bailleur, elle doit être l'objet d'une acceptation non équivoque de sa part.

Ledit bail est destiné à permettre l'exploitation d'habitation. Il nous paraît nécessaire d'appliquer la loi du 6 Juillet 1989 française à celle du 17 août 1997 iranienne, qui précise et décrit tous les accessoires et les dispositions concernant le bail d'habitation, alors que la loi iranienne les cite sans entrer dans le détail.

Le louage est tout à fait comme l'acte d'achat, une sorte de contrat de possession à titre onéreux avec cette différence que l'acte d'achat, fait tenir la disposition définitive d'un bien déterminé tandis que le louage n'engage que l'habitation dans la maison louée.

Aux termes de l'article 1708 du Code civil français, « il y a deux sortes de louage : celui des immeubles et celui d'ouvrage ». Les divers genres de louage ont été articulés par l'article

---

<sup>64</sup> La loi du 6 juillet 1989 française.

<sup>65</sup> La loi du 3 mai 1983 iraniennes.

<sup>66</sup> Les maisons attribuées aux salariés de l'état.

1711 du Code civil français. Le premier alinéa de cet article est consacré à la location des maisons, mais le Code civil iranien ne présente pas ces divers types de louage de manière ordonnée.

Comme nous venons de voir, la définition que le Code civil français donne du contrat de louage et de ses variétés est complète et il en ressort que le louage est un contrat à titre onéreux et que le bail sans loyer est nul, car le loyer est un élément essentiel du contrat de louage.

L'article 466 du Code civil iranien définit ainsi le louage :

« Le louage est un contrat en vertu duquel celui qui prend en location devient propriétaire du profit dont est susceptible le bien loué, celui qui donne en location se nomme bailleur, celui qui prend est le preneur et l'objet du contrat est appelé l'immeuble loué ».

Or, l'article 466 du Code civil iranien ne fait pas expressément allusion au caractère onéreux du louage. Ce fait a provoqué les critiques d'un auteur iranien<sup>67</sup>.

Selon la charia, le contrat de bail d'habitation est un contrat à titre onéreux et ledit bail ne peut pas être conclu au titre gratuit<sup>68</sup>.

« Le louage, consiste à la jouissance de l'usufruit d'un bien déterminé à titre onéreux ».

Il ajoute que la définition du louage, tel que la donne l'article 466, est défectueuse en ce qu'elle ne contient pas la clause « à titre onéreux ».

Un autre auteur iranien<sup>69</sup>, a livré les mêmes critiques :

« *La définition que l'article 466 donne du louage est incomplète parce qu'elle ne contient pas les deux conditions essentielles à ce genre de contrat, à savoir : la durée et le loyer* ». De suite, il propose la définition suivante : « *le louage est un contrat par lequel une des parties cède à l'autre le profit du bien loué pour un prix et une durée déterminé* ».

---

<sup>67</sup> Emami (S. H.), droit civil, vol. 2<sup>ème</sup> éd. ESLAMEA, 2000, p. 125.

<sup>68</sup> Imam Khomeini, *Tahririo Vasile*, Tom II, éd. éd Eslami, livre bail, p. 485, la question n° 1.

<sup>69</sup> Mehdi Shahidi, *Les notes de cours de droit civil*, 2003, université de Shahid Beheshti.

Pour établir un contrat de bail, non seulement il faut préciser le bien loué, mais aussi évoquer les éléments essentiels du contrat tels que le loyer et la durée qui sont similaires dans les Code civil français et iranien.<sup>70</sup>

Comme nous l'avons vu, selon les régimes juridiques des Codes civils français et iranien l'objet du bail d'habitation est une relation directe entre l'usage de la maison par le locataire et le gain d'un loyer par bailleur. Donc il y a des obligations et des droits pour chaque partie.

En pratique il y a des différences entre les régimes français et iranien qui sont liées à la hiérarchie des sources juridiques. Il semble que les dispositions de la CEDH<sup>71</sup> soient plus importantes que le régime contractuel en France. Par contre, le consentement des parties en contrat du bail est plus important que le droit fondamental selon le régime juridique iranien. La jurisprudence française a estimé que les clauses du contrat de bail d'habitation n'ont pas d'effet à empêcher le preneur de jouir de sa vie privée. La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation française<sup>72</sup> a aussi déclaré au nom de la CEDH, la possibilité d'héberger ou de faire cohabiter la famille proche du locataire (l'arrêt *Mel Yedei*<sup>73</sup> du 5 mars 1996 et l'arrêt *Zéline*<sup>74</sup> du 22 mars 2006).

D'après la partie 3 de l'article 190 du Code civil iranien et le texte de l'alinéa premier de l'article 1719 du Code civil français, *l'objet du contrat doit être déterminé*. C'est le troisième élément de bail d'habitation dont l'existence fait partie à la condition principale de la réalisation légale d'un acte. Car le motif principal du bail c'est le transfert de l'usage et de la jouissance du bien à son titulaire.

L'existence de la maison et de ses usages est donc nécessaire pour que l'échange de bien soit réalisé. L'objet du bail d'habitation doit donc être un immeuble en bon état car la maison dont l'usage aboutit à sa perte ne peut être louée (Article 471 du Code civil iranien et l'article 1719, alinéa 3 du Code civil français), c'est pourquoi selon la loi et la coutume, ce sont les biens immobiliers qui constituent généralement l'objet du bail.

---

<sup>70</sup> Article 1709 du CODE CIVIL français et les articles 466 et 468 du CODE CIVIL iranien.

<sup>71</sup> L'affaire Hutten-Czapska, Pologne du 22 février 2005, Marguénaud (J.P.) ; Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 767

<sup>72</sup> D. 1999, 645, note Marguénaud (J.P.) et Mouly (J.) ; Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 531

<sup>73</sup> RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser

<sup>74</sup> Civ. 3e, 22 mars 2006, Zéline, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud ; Dr. et Procédures, 2006.263, obs. E. Bazin et Civ. 3e, 8 juin 2006, Amsellem, D. 2006, p. 2887 ; note C. Atias ; Petites affiches, 2006, n° 133, p. 9, note D. Fenouillet ; RJP 2006, n° 10, p. 12, note E. Putman

Selon l'article 470 du Code civil iranien : « pour que le bail soit exactement réalisé, il faut que le bailleur ait la puissance de mettre l'objet du bail à la disposition du preneur ». Car la première condition qui donne naissance aux engagements contractuels c'est le pouvoir d'exécuter le contrat. Cette puissance de mettre le bien vendu (ici le bien loué) à la disposition de l'acquéreur (preneur) fait de sorte qu'il puisse le posséder de façon effective<sup>75</sup>. La délivrance se réalise quand le bien vendu est mise à la propre disposition de l'acquéreur même si celui-ci ne l'a pas encore possédée<sup>76</sup>.

Si le bailleur ne peut mettre à la disposition du preneur qu'une partie des biens loués, le bail sera valable sur la partie délivrée et sera nul sur l'autre partie. Au cas où l'obligation n'est pas possible, le preneur pourra résilier le contrat du bail.

Aussi, le propriétaire est obligé de délivrer au locataire la maison à la date prévue dans le contrat de bail<sup>77</sup>.

Il doit aussi prendre la responsabilité du dommage arrivé au locataire par tout retard dans la mise à disposition de la maison, même si ce retard est causé par le locataire précédent qui est resté illégitimement dans le lieu<sup>78</sup>.

D'après le régime juridique français, en dépit de la faute de paiement du premier mois de loyer et du dépôt de garantie, le bailleur n'est pas débarrassé de son devoir de délivrance<sup>79</sup>. Mais cette disposition n'existe pas dans le régime juridique de bail d'habitation iranien.

D'après l'article 477 du Code civil iranien : le bailleur doit mettre les immeubles loués à la disposition du preneur dans un état tel que celui-ci pourra en jouir d'une façon favorable, sinon l'acte ou le contrat de bail sera nul. Le critère en est la coutume qui s'y applique d'une façon générale, mais si la non-délivrance émane du preneur, on peut l'obliger à le faire.

Donc d'après la règle iranienne, il suffit que le locataire arrive à exploiter le bien, mais selon la règle française, le bien doit être rendu en bon état. En France, si le locataire est mécontent de l'état d'immeuble, le Tribunal désignera un expert judiciaire et résoudra le problème selon

---

<sup>75</sup> Article 367 du CODE CIVIL iranien

<sup>76</sup> Article 368 du CODE CIVIL iranien

<sup>77</sup> Article 1719 du CODE CIVIL français et l'article 476 du CODE CIVIL iranien

<sup>78</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 mai 2004 : loyers et copr. 2004, comm. N° 120, obs. B. Vial-pedroletti ; AJDI 2004, p. 803, note Y. Rouquet

<sup>79</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 juin 2006 : Loyers et copr. 2006, comm. N° 194, obs. B. Vial-pédroletti ; AJDI 2006, p. 731, note Y. Rouquet

ses constatations, mais d'après le régime juridique iranien, si le bailleur a l'acceptation de l'habitant dans le contrat, le preneur ne pourra saisir le Tribunal.

D'après l'article 1719-3 ° du Code civil français « *le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ». En plus, selon l'article 1719-2 du même Code; le législateur français a souligné que le bailleur s'est engagé « à entretenir ce bien en état de l'usage pour lequel elle a été louée ». Donc les dispositions légales sur les obligations du bailleur sont similaires. La Cour de cassation française<sup>80</sup> énonce en ce sens que même si le loyer n'est pas payé ou le dépôt de garantie n'est pas versé, le bailleur conserve son obligation de délivrance.

L'obligation de délivrance persiste tout au long du bail d'après la jurisprudence française mais le droit iranien en dispose également, non pas dans sa jurisprudence mais dans les dispositions issues du Code civil et de la charia.

Il semble que l'obligation pour le bailleur de délivrer l'immeuble au locataire ne dépende pas de l'obligation pour le locataire de payer le loyer. Dans ce cas, si une partie ne respecte pas son obligation, l'autre partie peut demander aux juges de l'astreindre à ses devoirs.

Il semble qu'il faut faire une distinction entre les cas suivants : si le contrat précise que la délivrance du bien dépend du paiement du loyer ou du dépôt de garantie, il n'est pas raisonnable pour le bailleur de conserver l'immeuble, mais quand ce n'est pas précisé dans le contrat, cela signifie que la volonté des parties est soumise aux obligations légales.

Le droit de propriété exige que le bailleur remette l'objet du bail dans un état convenable pour qu'il puisse la donner à bail dans une durée généralement favorable. C'est un droit, mais il devient un devoir, surtout que, selon le contrat de bail, le bailleur s'engage à exécuter certains engagements issus d'un contrat conclu entre les deux parties. D'autre part, il reçoit un loyer, le prix que doit payer le preneur en contrepartie de la jouissance du bien loué, ce qui lui crée des engagements.

Comme nous l'avons déjà remarqué, tout droit exige un devoir. Le preneur aussi, à son tour assigner à respecter certaines conditions. Celui-ci s'engage, selon le contrat, à ne pas commettre d'abus et de gaspillage du bien. Il a le droit de demander au bailleur d'exécuter ses

---

<sup>80</sup> Cass. 3e civ. 28 juin 2006: Bull. civ. III, n° 161; D. 2007. Pan. 904, obs. Damas; RTD civ. 2006. 785, obs. Gautier ; AJDL 2006. 731, note Rouquet ; Administrer déc. 2006. 69, obs. Canu ; Loyer et corp. 2006, n° 194, obs. Vial-Pedroletti

propres responsabilités et peut, s'il est nécessaire, l'obliger de les faire. L'article 485 du Code civil iranien prévoit que :

« Si , pendant la durée du bail, le bien loué a besoin de certaines réparations dont le retard dans l'exécution produirait des dommages au détriment du bailleur, le preneur ne pourra les empêcher , même s'il lui sera impossible d'utiliser l'immeuble loué pendant les réparations, mais il aura droit de résilier le contrat du bail. »

Compte tenu de l'article 1720-2 du Code civil français, pendant la durée du bail, il est à la charge du bailleur de réparer tout ce qui ressort du locatif. Mais d'après l'article 480 du Code civil iranien, pendant la durée du bail, s'il arrive un dommage grave dans la maison, le locataire a le droit de résilier le contrat pour la durée restante. Et selon l'article 483 du même Code, le locataire a le droit de résilier le contrat ou diminuer le loyer.

Il résulte de ces Codes que pendant la durée du bail, le bailleur s'engage à assumer les frais de toutes réparations indispensables ; seules des réparations mises à la charge du locataire en considérant leur nature locative, ou en superposant une condition particulière du bail sont des exceptions. En l'absence du respect de cette obligation, le bailleur peut être condamné à rembourser au preneur des dommages et intérêts<sup>81</sup>.

Les dépenses importantes sont à la charge du bailleur et les légères à la charge du preneur.

Quand le bailleur n'effectue pas son engagement à l'égard de l'entretien du lieu, le locataire peut agir selon les solutions suivantes :

- Demander des dommages et intérêts ;
- Pousser le bailleur à exécuter des réparations ;
- Être judiciairement<sup>82</sup> autorisé à exécuter les réparations aux frais du bailleur en avance c'est-à-dire qu'il peut réclamer la permission de compenser sa créance échangeable contre les loyers dus au bailleur (l'article 2 de la loi exécutive des Codes et du bailleur ou du créancier).
- Demander la résiliation du bail.

---

<sup>81</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 février 1997, no 95-290, n° 155

<sup>82</sup> Article 1144 du Code civil français « Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur. Celui-ci peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution. »



Le bailleur peut être condamné aux dommages et intérêts quand il n'exécute pas des travaux d'entretien ou quand il retarde les réalisations dont il était responsable de façon contractuelle et non délictuelle. Les dommages et intérêts désignent la réparation du dommage qui devrait être subi par le preneur et qui a été causé par la non-réalisation des travaux produisant et provoquant un problème de jouissance<sup>83</sup>.

D'après la jurisprudence française et iranienne, le locataire n'est pas autorisé à déduire volontairement le loyer ou à cesser de payer le loyer sous le prétexte que le bailleur ne remplit pas son engagement à la réalisation des travaux, ce à plus forte raison s'il n'y a pas d'égalité entre la créance probable et incertaine du locataire pour les travaux qu'il a entrepris, par rapport au loyer certain et incontestable du bailleur<sup>84</sup>.

Selon l'article 483 du Code civil iranien, le législateur établit que d'une part, le locataire et le propriétaire doivent s'entendre de nouveau sur la question des frais du loyer, le locataire n'est pas autorisé à dévaloriser volontairement le loyer; et d'autre part il considère l'engagement de bailleur à disposer le bien loué à bon état. Mais si le bailleur accepte d'y vivre avec une diminution du prix, il ne se soumettra pas à l'obligation de dommage.

Par conséquent, le locataire peut demander juridiquement selon le droit français et iranien :

- La résiliation du bail [à l'amiable ou à la procédure juridique];
- Une diminution de loyer appropriée aux problèmes de jouissance qu'il a subit.

Le preneur peut toutefois réclamer au bailleur la réparation des dommages qu'il a subit. Et pourtant le bailleur ne peut pas du tout se libérer de cette obligation par une clause du contrat de bail qui est protégée par les lois iraniennes du 6 juillet 1989 et du mai 1983 qui sont d'ordre public.

En vertu du second alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de CEDH, la violation de la vie privée par la propriétaire est interdite. Le bailleur est obligé par le contrat de bail et les dispositions des articles 1 et 8 de CEDH de respecter la vie privée de locataire et de sa famille.

---

<sup>83</sup> Cass. Soc., 6 juillet 1960, Bull. civ. IV, n° 743

<sup>84</sup> Cass. Civ. 16 avril 1969 : Bull. civ. III, n° 285; JCP 69, IV, 135; Cass. 3e civ. 16 mars 1988, n° 86- 18.766, époux Jamin c/ époux Heulin: loyers et copr. 1988, comm. N° 196

Aussi, le bailleur ne peut insérer aucune clause dans le contrat de bail d'habitation contre la vie privée du locataire<sup>85</sup> ou limiter sa liberté légitime et ses droits fondamentaux.

Si le preneur décide de l'utiliser illégalement<sup>86</sup> contrairement au contrat et à la coutume, le bailleur peut empêcher le preneur d'utiliser des biens loués.

Le loyer (§.1.) ainsi que la durée (§.2.) du contrat de bail d'habitation sont les éléments essentiels pour conclure un bail d'habitation. Etant entendu que ces caractéristiques sauraient concerner les dispositions traduisant les objectifs des parties contractuelles, dans les sections suivantes, tous ces deux éléments seront distingués afin de montrer mieux leur opportunités dans la nature de bail d'habitation.

## **Section II: le rôle du loyer en matière de bail d'habitation**

Le contrat de bail d'habitation suppose un loyer<sup>87</sup> en rémunération du service rendu par la mise à la disposition de la maison au preneur. Si aucun loyer n'a été stipulé, le bail sera nul, car il est un élément essentiel du contrat de louage<sup>88</sup>. La définition du loyer dans les régimes juridiques français et iranien est similaire.

Le droit de jouissance sans fixation du loyer ne peut être un bail<sup>89</sup>, mais constitue selon la circonstance un mandat, un prêt à l'usage ou une donation<sup>90</sup>.

La nécessité de la précision d'un loyer déterminé en cours de bail se trouve aussi bien dans le système juridique français qu'iranien et se conforme aussi à la charia<sup>91</sup>. De tel point que le

---

<sup>85</sup> Arrêt de *Mel Yedei*, du 5 mars 1996 (RTD civ. 1996.580, obs., J. Hauser

<sup>86</sup> S'il est contre les règlements de charia ou l'ordre public.

<sup>87</sup> Mazeaud, *Traité pratique de droit civil*, T III, N° 1094

<sup>88</sup> Katuzian (N.), le droit civil : la détermination du prix dans le contrat du bail donne aux juges la possibilité de restituer sa véritable qualification (ce type de contrat est valable) car la jouissance du bien immobilier pourrait être transférée moyennant l'exécution de prestations déterminées. Cass. Civ. iranien, octobre 1967- 145.

<sup>89</sup> Khaleghian (J.), *L'annulation au bail*, mémoire pour obtenir master, uni. Beheshti, p. 8

<sup>90</sup> Lyon II décembre 1868 D.P. 71, 2, 168 Dijon 12 février 1874 P. P. 75-282.

<sup>91</sup> ADL (M.), le droit civil, n° 560

manque de précision d'un loyer peut changer la nature du contrat. Par exemple la nature du contrat d'habitation dans la maison d'autrui à un titre gratuit, est l'usufruit.

Le loyer doit être certain suivant l'intention des parties ; les contractants ne sont pas obligés de fixer un loyer précis comme ce qui arrive pour une vente, mais il suffit qu'il soit déterminable.

Les parties peuvent se référer aux usages courants ou à la loi lorsque la volonté des contractants à conclure le bail est certaine ; même si le loyer n'est pas encore fixé, le contrat n'est pas nul et le montant peut être fixé par le Tribunal ou par l'appréciation d'un arbitre sur la demande des parties. Mais si les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord à ce sujet, le bail prétendu sera frappé d'une nullité absolue.

Nous avons observé que si le loyer n'est pas fixé, le bail sera annulé, car le contrat prévoyait que les parties se mettraient d'accord à l'amiable sur le loyer. Au moment où l'accord ne se réalise pas, le bail n'est pas valable<sup>92</sup>.

En outre, le loyer du bail ne doit pas être vil. Si les parties ont contracté volontairement un pseudo bail à un vil loyer, le loyer sera considéré comme une libéralité déguisée. Mais si le loyer est très inférieur au loyer normal du fait de l'incapacité du bailleur à défendre ses intérêts, le contrat reste un véritable bail.

En droit français<sup>93</sup>, conformément aux articles 1709 et 1710 du Code civil :

*« Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix<sup>94</sup> que celle-ci s'oblige de lui payer ».*

*« Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles<sup>95</sup> ».*

Donc on peut dire qu'en droit français la détermination du loyer est nécessaire et obligatoire<sup>96</sup>.

---

<sup>92</sup> Mazeaud, T. III, N° 1055 ; Ripert et Boulanger II, N° 2653, rep 20 juillet 1893 S. 93, 1, 224.

<sup>93</sup> L'existence d'un bail, quelle qu'en soit la durée, implique la stipulation d'un prix sérieux. Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971 : Bull. civ. III, n° 63 ; R. 1971/72, p. 56 ; 27 avril 1976 : Bull. civ III, n° 176

<sup>94</sup> Souligné par nous.

<sup>95</sup> Souligné par nous.

<sup>96</sup> « Lorsqu'il y a accord sur la chose et sur le prix, la promesse de bail vaut bail dès lors qu'il n'est pas démontré que les parties avaient fait de la réitération par acte notaire un élément constitutif de leur

On peut se référer à la définition du prix<sup>97</sup> de l'article 1129 du Code civil français. Selon cet article :

*« Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée ».*

Selon la loi iranienne de 1977, si le locataire n'a pas payé le loyer prévu dans le contrat, le bailleur dispose du droit à la résiliation du bail.

De la même façon, selon l'alinéa 4 de l'article 11 de la même loi, les notaires doivent préciser la somme et une date limite pour payer le loyer au bailleur.

Le législateur iranien a déclaré par l'article 6 de la même loi, la nécessité d'un prix réel dans tous les contrats de bail. Selon cet article :

*« Le locataire est obligé de payer le loyer au bailleur à une date précise mentionnée dans le contrat [...] et si, la somme n'est pas clairement définie entre les contractants, il doit payer un montant correspondant à celui d'un logement similaire [...] ».*

Donc les systèmes juridiques des deux pays ont une approche similaire de cette question.

Le Code civil iranien a implicitement parlé de l'appropriation du loyer. L'article 490 du même Code dit : *il doit payer le loyer aux dates convenues entre les parties.*

Si aucune date n'est fixée, il faut le payer à la conclusion. Par cet article, on comprend que dès la conclusion du bail, le bailleur s'approprie le loyer et il pourra le réclamer sauf si les parties conviennent d'un paiement échelonné aux dates fixées comme le début ou la fin de mois, ou d'une période de quelques mois... Un tel arrangement ne présente aucune contradiction avec la jouissance de l'immeuble loué. Les juristes religieux ont aussi qualifié le bail comme un contrat d'appropriation. Ils ont spécifié que dès la conclusion, le loyer est

---

consentement». Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mai 1997 : Bull. Civ. III, n° 116 ; CCC 1997, n° 131, abs. Leveneur ; LPA 6 avril 1998, note Gallet.

<sup>97</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 20 février 1996 : Bull. civ. I, n° 91 ; Defrénois 1996. 1432, obs. Bénabent (louage d'ouvrage) ; l'article 1129 n'est pas applicable à la détermination du prix. Cass. Ass. Plén., 1<sup>er</sup> décembre 1995 : Bull. civ. n° 9 ; R., p. 290 ; GAJC, 11<sup>e</sup> éd. N° 151-154

approprié par le bailleur<sup>98</sup>. Par contre, le régime juridique français prévoit une date minimale pour le contrat de bail d'habitation selon la loi du 6 juillet 1989. Il y a une divergence entre les deux systèmes juridiques.

Dans le droit d'habitation dans la maison d'autrui, le tiers bailleur peut acquérir le montant si le propriétaire principal le permet aussi en acceptant le bail. Après, le propriétaire sera obligé de le réclamer du tiers bailleur et non du preneur, car il a déjà donné sa permission et le preneur l'a déjà payé.

Aussi, le propriétaire peut avec l'acceptation du bail permettre au tiers bailleur de délivrer le bien loué au preneur.

Selon l'article 260 du Code civil iranien, le propriétaire pourra réclamer le montant du loyer du preneur s'il n'a pas permis au tiers de le percevoir, car la conclusion du bail par le tiers ne lui permet pas de toucher le loyer. L'acceptation de la conclusion du bail par le propriétaire n'implique pas pour le tiers le pouvoir de percevoir le montant du loyer.

D'après l'article 1753 du Code civil français :

« Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation ».

Si le preneur a payé le loyer au tiers bailleur qui n'avait pas le droit de le percevoir, il devra lui demander le remboursement pour le verser au propriétaire. C'est le locataire qui est responsable à l'égard du bailleur. Si le preneur a acquitté la somme due au tiers après la permission du bailleur, c'est ce dernier qui doit aller la lui réclamer.

---

<sup>98</sup> Ghomi (Mirza Abolghasem), Jame ol Shetat; 3<sup>ème</sup> classeur; Edition Institut Keyhan; éd. Générale; 1992; p 476.

Notre étude prouve bien que, selon les régimes juridiques des Codes civils français et iraniens, le loyer en contrat du bail d'habitation est une condition essentielle à la formation mais son absence ne sera pas sanctionné ni par la résolution ni par la nullité.

Si les contractants n'avaient pas prévu de loyer dans un contrat de bail d'habitation, à cause de l'absence du contrat écrit, il faut découvrir la volonté réelle des contractants au contrat<sup>99</sup>. La charia y prend garde également pour l'habitation dans la maison d'autrui<sup>100</sup>.

Généralement, les parties au contrat établissent le contrat de bail d'habitation (à l'écrit ou à l'oral) en vue de l'indication de trois éléments de bail: location de la maison, durée et prix.

Au cas où des éléments de contrat de bail ne sont pas respectés, la nature du contrat de bail peut être changée<sup>101</sup>. Il semble que dans ce cas, à cause de la similarité entre la nature des baux d'habitation et usufruit, ce contrat soit plus proche de l'usufruit que du bail d'habitation. En effet, l'usufruit peut avoir un titre gratuit.

Mais selon le régime juridique iranien et aussi les dispositions islamiques<sup>102</sup>, en l'absence de précision de la durée, le contrat de bail est nul (article 468 du Code civil iranien). Par contre, la date de l'exécution du contrat de bail d'habitation n'est pas un élément essentiel<sup>103</sup>.

La loi de 1983 iranienne établit une réglementation différente. Toutefois, la loi de 1997 a abrogé toute loi relative à la location et a rendu caduc l'ancien régime du plafonnement.

Pour négocier du loyer initial, des règles envisagées par l'article 17 a et b de la loi du 6 juillet 1989 seront mises en application<sup>104</sup>, tout comme les règles qui pourraient résulter des articles 41 et 42 de la loi du 23 décembre 1986 (rédaction de la loi du 6 juillet 1989), mais les loyers prévus ne pourront excéder le loyer maximum adéquat au type de logement considéré ; il faut donc spécialement certifier que les exigences de la loi sont respectées<sup>105</sup>.

---

<sup>99</sup> Soc. 24 avril 1958 : Bull. civ. IV, n° 536

<sup>100</sup> Emmami (S.H.), *le Code Civil*, tome IV, éd ESSLAMEA, n° 135

<sup>101</sup> Loyers et copr. 2010, n° 35, obs. Vial-Pedroletti, Rennes, 2 Oct. 2009

<sup>102</sup> Seyed Mohammad Shirazi; *Isal Ol taleb fi Sharh Ol makasebm* Vol. XIV; p120

<sup>103</sup> Civ. 3e Chambre, 28 oct. 2009 : D. 2009. AJ 2752 ; AJDI 2010. 301, note de la vaissière ; Loyers et copr. 2009, n° 279, obs. Vial-Pedroletti ; l'article 469 du CODE CIVIL iranien ; le principe de la judiciaire ABDO, première partie, Cass. Iranien, l'arrêt n° 558-849, 21 septembre 1928

<sup>104</sup> Article 40, VI de la loi de 6 juillet 1989

<sup>105</sup> Article R. 353-22, ann. Art. 5.

D'après l'article 14 de la loi 1983, des problèmes de logement des citoyens dans les grandes villes et la nécessité de stabilisation de loyer pour une durée de 5 ans, sont des raisons pour lesquelles la loi a permis au ministère du Logement et du Développement urbain d'établir une réglementation. C'est ensuite au conseil des ministres d'établir des règlements.

D'après cette réglementation, le plafonnement des loyers de logement ne doit pas dépasser le montant annuel du bulletin de construction et de rénovation municipale multiplié 10 fois.

Cette disposition n'existe plus dans le régime juridique iranien mais il a été établi pour l'intérêt public au moment de la guerre. Cette réglementation est tout à fait contraire à la notion de liberté contractuelle: celle de choisir son contractant et celle de déterminer le contenu du contrat<sup>106</sup>. A ce propos, les arrêts Demir et Baykara pour la richesse qu'ils nous apportent concernant la liberté contractuelle en général et la négociation et la conclusion des conventions collectives en particulier, sont remarquables. De la sorte, il serait même possible de trouver un autre rapport conventionnel suivant une formulation de la Cour de Strasbourg, certifié par l'article 8 de CEDH: au respect de la vie privée, correspond aussi "le droit de nouer des relations avec ses semblables"<sup>107</sup>. Or, c'est par le contrat que l'on peut nouer le plus sûrement des relations avec ses semblables.

L'indexation des loyers ne se pratique pas sur l'évolution et l'indice du prix de la construction d'une maison, mais sur le changement de l'indice de référence des loyers.

En droit français, mentionnons l'article 35 de la loi n° 2002-841 du 26 juillet 2005 concernant le développement des services au bénéfice de la personne et contenant des dimensions différentes en considération de la cohésion sociale<sup>108</sup>. On a tenté de corriger l'indice de référence des loyers au moment de la révision des prix à la hausse qu'il faut apporter aux lois de juillet 2006. Mais le législateur français a préféré l'étendre dès janvier 2006. Pour ce faire

---

<sup>106</sup> Fabre-Magnan, *Droit des obligations, contrat et engagement unilatéral*, PUF, coll. « Thémis », 2008, p. 56 à 58 ; no. 84

<sup>107</sup> Arrêt Niemietz / Allemagne du 16 décembre 1992, grands arrêts de la Cour EDH par F. Sudre, J.P. Marguénaud, J. Andriantsimbazovina, A. Gouttenoire et M. Levient, PUF, coll. « Thémis », 5<sup>e</sup> éd. 2009, N° 45

<sup>108</sup> La loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005, J.O. 27 juillet 2005 ; J.C.P.N, 2005, n°35, act. 147

il a ajouté à la loi de finance l'article 163<sup>109</sup>. Il a présenté l'indice de référence des loyers à la place de celui de coût de la construction.

L'indice de référence des loyers est estimé globalement en tant que la somme équilibrée d'indices représentatifs de l'évolution des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement, ainsi que celle du coût de la construction : elle englobe 60 % de l'évolution des prix à la consommation, 20 % de l'indice du coût de la construction et 20 % de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration de l'habitat. C'est ainsi qu'elle peut définir les particularités de calcul et de promulgation par la loi<sup>110</sup>.

A l'époque du régime communiste, la réglementation de l'usage des biens se fait afin de plafonner les loyers de façon à ce que des propriétaires ne sont pas protégés et qu'ils ne touchent pas un loyer raisonnable. Suivant l'arrêt pilote de *Hutten-Czapska*<sup>111</sup>, la Cour de Strasbourg a estimé que cette socialisation de la notion de biens restreint des intérêts économiques<sup>112</sup>. De façon identique, la charia<sup>113</sup> croit que les parties contractuelles sont libres de fixer la somme de loyer<sup>114</sup>. Elles sont privées de la possibilité d'équilibrer au prétexte de l'augmentation ou la diminution des frais généraux pendant la durée de contrat. Même après l'expiration de bail, elles ne sont pas obligées de suivre cette condition. Dans ce cas, le locataire doit acquitter une somme adaptée au bien loué suivant l'indice représentatif de l'évolution du prix soit plus cher, soit moins cher de celle précédente.<sup>115</sup> De ce point de vue, le régime juridique iranien influencé de la charia apparaît plus adapté au concept de la liberté contractuelle.

Cette convergence vient du fait que l'attitude du droit européen influençant le droit français relatif au contrat de bail d'habitation est dictée d'une part par des aspects sociaux dudit contrat et d'autre part par la protection du droit des bailleurs.<sup>116</sup> Etant considéré que la charia ne distingue pas la location des choses de celle d'immeuble à usage d'habitation et les revêt d'un caractère identique<sup>117</sup>, le code civile iranien, en poursuivant la même démarche, ne fixe pas de

---

<sup>109</sup> D. n° 2005-1615, 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 : J.O. 23 décembre 2005 ; J.C.P.N., 2006, n° 1, act. 105

<sup>110</sup> Le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005

<sup>111</sup> *Pologne* du 22 février 2005.

<sup>112</sup> Marguénaud (J.P.), *Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme*, éd PUF., 2010, p. 767.

<sup>113</sup> Katuzian (N.), *Le droit civil ; les cours des contrats à titre définitif*, éd. Ghanje danesh, 2000, p. 159.

<sup>114</sup> L'équivalent de « ojratoł-mosamma » dans la charia.

<sup>115</sup> L'équivalent de « ojratoł-mesl » dans la charia.

<sup>116</sup> Marguénaud (J.P.), *loc.cit.*

<sup>117</sup> Imam Khomeini, *loc.cit.* p. 488.



plafond pour les prix du loyer. Et cela a toujours été suivi par les législateurs des lois ratifiés en 1983 et 1997.

Par l'affaire *Hutten-Czapska c. Pologne*, la Cour EDH a prononcée en 16 juin 2006 que les restrictions du propriétaire à ne pas retirer un revenu qui lui permet de couvrir les frais d'entretien de son bien, violent l'article 1 du Protocole 1. Cette affaire est devenue l'arrêt pilote concernant des affaires de contrôle des loyers en Pologne.

Le contrôle des loyers par la législation, dans le but de soutenir les droits des locataires, a causé des difficultés pour un nombre important des propriétaires, en les empêchant à pouvoir faire face aux charges et aux frais d'entretien de leurs biens immobiliers faute d'une perception correcte de revenu et des protections du droit de propriétaire lors de la cessation du bail. Ces inconstitutionnalités relevaient de la Cour constitutionnelle dans le but de protéger des locataires. C'est pourquoi un équilibre entre des droits des propriétaires et ceux des locataires paraît indispensable à atteindre. Suivant l'arrêt *Hutten-Czapska c. Pologne*, la Cour trouve que les mesures du gouvernement « paraissent lever les obstacles » mais ils étaient imposés aux propriétaires à ne percevoir que les loyers insuffisants. Elle a décidé de résoudre les problèmes structurels. Cet arrêt consacre au bailleur un droit à tirer profit de ses biens grâce à un loyer convenable.

Cette jurisprudence de la Cour des droits de l'homme se rapproche à l'ordonnance de la charia en protégeant le droit du propriétaire.

Selon une expression célèbre de la Charia<sup>118</sup>, le public est libre à diriger son bien de son gré et il l'exerce à son profit sans restriction d'ordre juridique. Cette jurisprudence religieuse est d'une certaine manière en concordance avec l'article 1 du Protocole 1. Donc le bailleur peut déterminer n'importe quel loyer sans l'intervention du gouvernement et la fixation du plafonnement à l'exception de la loi de 1983 à la suite de la guerre entre l'Iran et l'Iraq. Ladite loi a prévu la limitation des loyers surtout au bénéfice des locataires qui avaient perdu leur maison et étaient obligé d'habiter dans une autre ville<sup>119</sup>.

---

<sup>118</sup> .الناس مسلطون على اموالهم

<sup>119</sup> L'article 14: "du fait des problèmes de l'habitation et de la nécessité de fixation des loyers, le Ministère du logement et de l'urbanisme et le Ministère de la justice sont délégués à formuler un règlement relatif au prix des loyers de bail d'habitation selon la surface, la qualité du bâtiment et des conditions régionales et locales, deux

D'après la réglementation iranienne, le loyer est une des clauses du contrat qui peut être prescrite librement<sup>120</sup> par le bailleur et le locataire; le montant se fixe suivant le consentement des parties. Si le bailleur prétend d'avoir conclu un prix plus élevé et si le locataire ne peut pas prouver le contraire par manque du contrat écrit et faute de document ou de quittance de loyer, le bailleur doit prouver l'exactitude de ce qu'il prétend sinon d'après les juristes religieux, il faut faire la faveur de prononcer le jugement pour le locataire.<sup>121</sup>

Il en va de même à la jurisprudence française qui ne limite pas le bailleur à la perception du loyer même si celle limitation était logique.<sup>122</sup> La Cour de Strasbourg constate bien la primauté de l'article 1 du Protocole 1 de la convention EDH sur l'intérêt des locataires. Alors que la Cour serait critiquable de ne pas empêcher des bailleurs de fixer des loyers irraisonnables. Pourtant, des parties déterminent les conditions du bail ainsi que le prix du loyer à leur volonté et le loyer est automatiquement évalué selon la disponibilité des propriétés résidentielles à louer et la capacité des locataires à payer leur loyer.

Pour donner un exemple, les locataires ayant l'intention d'habiter dans les capitales comme Paris ou Téhéran doivent acquitter plus que pour la même qualité de bien à Limoges ou à Qom. Il est évident que les bailleurs ne peuvent déterminer n'importe quel prix sinon ils n'arrivent pas à donner à louage leur bien immeuble mais si le législateur interne veut leur imposer des limites, il violera le droit de l'homme (le droit du propriétaire et le droit de propriété privée) ainsi que l'intention de l'article 1 du Protocole 1 du CEDH. De façon

---

mois après la ratification de cette loi; le Ministère du logement est autorisé à appliquer pendant cinq ans ledit règlement après avoir été approuvé par le parlement".

L'alinéa 1: "cette loi concerne toutes les capitales provinciales, y compris Qazvin, Karaj, Ardebil, Dezful, Abadan, Nishabur, Babol, Gorgan, Qom"

L'alinéa 2: "si le bailleur réclame un loyer plus élevé que celui déterminé par l'Etat, le locataire peut porter plainte au tribunal et le bailleur sera condamné à lui rembourser le montant compensatoire."

L'alinéa 3: "si le propriétaire évite de louer son bien immeuble sans aucune prétexte, le juge de proximité sera sa tutelle légale à donner à louage les lieux d'habitation vides et à verser le loyer sur son compte."

<sup>120</sup> Katuzian (N.), *Le droit civil, les contrats spécifiques 1*, éd. Enteshar co. Et Bahman Borna, 2005, p. 407, n° 292

<sup>121</sup> Sheykh Mohammad Hassan Nadjafi, *JAVAHER AL KALAM*, T. MATAJER, p. 558; Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *ORVAT OL VOSGHA*, T. II, p. 235 ; Alameh Heli, *TAZKAREH*, T. II, Livre Bail ; par Katuzian (N.), *Le droit civil, les contrats spécifiques 1*, éd. Enteshar co. Et Bahman Borna, 2005, p. 408, ss. 1

<sup>122</sup> Marguénaud (J.P.), Bergé (J. S.), Tenbaum (A.), *La socialisation du droit des contrats à la mode strasbourgeoise*, RDC juillet 2011 p. 949

identique, les règles religieuses insistent sur le respect des droits de propriété privée du public. Le syndicat des locataires en France peut défendre des augmentations croissantes des loyers tandis qu'un tel syndicat n'existe pas en Iran. Pourtant, le législateur iranien en ratifiant la loi mentionnée ci-dessus a résolu qu'en cas de nécessité, il intervient dans les accords privés à l'ordre public même si cela était en contrariété avec le règlement de la Charia<sup>123</sup>.

La Cour de Strasbourg en vue de la modification de la législation nationale concernant la perception des loyers raisonnables pour des bailleurs, dans l'affaire « Hutten-Czapska c/ Pologne »<sup>124</sup>, a formulé la prédominance du droit des contrats.

Le régime juridique iranien ne limite pas la somme de loyer ou la durée du bail. Selon la règle commune du Code civil, la durée stipulée dans le contrat peut être rédigée conformément au loyer; tel loyer peut être stipulé pour tel jour, telle semaine, tel mois ou telle année, le contrat sera valable pour cette durée<sup>125</sup>.

Cette question du plafonnement du loyer pour le bail d'habitation entraîne à la fois des conséquences positives et négatives. D'une part, l'intérêt social sera mis en danger si l'estimation de la valeur du loyer se fait par un citoyen (le bailleur) et celui-ci l'impose au locataire. Cela pourrait déclencher l'inflation du pays (la difficulté à laquelle l'Iran s'est confronté et qu'il ne peut pas la contrôler); les locataires opprimés se trouvant toujours face à la crise de croissance, ne sont pas en mesure de coordonner les frais de subsistance, d'arriver à joindre les deux bouts. Mais, d'autre part le principe en liberté contractuelle ne peut être ignoré. Une des particularités de ce principe consiste à la liberté totale des parties contractantes dans le but d'atteindre leur exigence et d'inclure leur condition dans le contrat. C'est un principe respecté par les législateurs de deux pays. Enfin, après avoir constaté ces directives, la position du législateur iranien paraît irrésolue parce que les parties contractuelles pourraient effectivement stipuler des actes conditionnels et porter atteinte aux droits. Donc, il vaut mieux que le législateur iranien prévoit les fraudes contractuelles, ratifie les lois

---

<sup>123</sup> الناس مسلطون على اموالهم

<sup>124</sup> Qui a donné lieu à deux arrêt de grande chambre du 19 juin 2006 et du 28 avril 2008, CEDH, 19 juin 2006, n° 3485/02 : RTD civ. 2006, p. 716, et CEDH, 28 avril 2008 n° 35014/97 : RTD civ. 2008, p. 641

<sup>125</sup> Article 501 du CODE CIVIL iranien

spéciales comme celles du 6 juillet 1989 françaises et s'y confronte par l'application des pénalités.

Enfin, l'appréciation annuelle de la valeur du loyer doit excéder le changement annuel de l'indice de référence des loyers. L'ajustement de cette législation est fait dans l'objectif de limiter l'augmentation des loyers qui découle de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. On a donc essayé de parvenir à un équilibre dans les loyers.

### **Section III: le rôle de la durée du bail d'habitation**

Comme nous avons déjà mentionné, selon le régime juridique iranien et d'après la charia, la durée en contrat de bail d'habitation doit être précisée, sinon le contrat de bail est nul.

L'article 468 du Code civil iranien formule la règle en ces termes :

*« Dans le louage des choses, la durée du bail doit être déterminée, sinon le contrat est nul ».*

La raison de cette règle c'est que le louage est un contrat irrévocable. Or si la durée n'est pas fixée, chacune des parties aura le droit de résilier le bail à tout moment, si elles n'ont pas l'intérêt de la stabiliser, cela sera en contradiction avec le caractère irrévocable du contrat de louage<sup>126</sup>.

L'article 469 du Code civil iranien précise que :

*« La durée du bail courra à dater du jour convenu entre les parties contractantes. Si le contrat ne stipule rien quant au commencement de cette durée, elle courra à dater du contrat même ».*

L'article 501 du même Code fait cependant une dérogation aux dispositions de l'article 468 précité en ces termes :

*« Si dans le contrat de louage, la durée du bail n'a pas été formellement déterminée, et si le prix a été indiqué soit par jour, soit par mois, ou par année, le bail sera valable pour un jour, un mois ou une année.*

---

<sup>126</sup> EMAMI (S.H.), Le droit civil, 2d. ESSLAMEA, Tom. IV, n° 134

Au cas où le preneur garderait le bien loué en sa possession au-delà des conditions du contrat, sans que le bailleur ait demandé sa restitution, celui-ci aura droit au loyer, par suite du consentement mutuel ainsi créé, et en proportion du temps pendant lequel le bien est resté en possession du preneur ».

Les dispositions de l'article qui précède, concernent principalement la location de chambre dans les hôtels. En effet le voyageur, qui se propose de loger pendant quelques jours dans un hôtel, ne loue pas une chambre pour un mois ou une année. Il paie une certaine somme par jour ou par mois. Un tel locataire pourra donc garder sa chambre d'hôtel aussi longtemps qu'il le voudra et que l'hôtelier ne lui aura pas demandé de déménager. Mais il sera tenu durant ce temps de payer régulièrement son loyer<sup>127</sup>.

Selon le droit français, la durée du bail est généralement fixée par accord mutuel des parties. Si la durée du bail est illimitée, le bailleur et le preneur pourront le résilier suivant un accord commun<sup>128</sup>.

En outre, est nul tout contrat de bail conclu pour une durée perpétuelle, laquelle en tout cas ne pourra dépasser 99 ans.

Selon Mazeaud : « La durée du contrat est, en principe, fixée librement par les parties ; cependant les lois récentes accordent souvent au preneur le droit au maintien dans les lieux ou le droit au renouvellement du bail. Le bail à durée indéterminée prend fin par la volonté de chaque partie, sauf l'application de la législation spéciale. Le bail perpétuel est nul, la jurisprudence considère comme perpétuels les baux d'une durée supérieure à 99 ans ».<sup>129</sup>

La durée du bail est surtout limitée à trois ans (CCH, art. R. 353-39, art. R. 353-133, R. 353-22, ann. Art. 18 R. 353-127 conventions, ann. I, art. 18); en fait, dans cette condition, les articles 10 et 11 de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas.

Les articles 10, 11 et 13 de la loi du 6 juillet 1989 français, fixent la durée du bail d'habitation. Le temps minimal est au moins un an et le temps maximal est trois ans pour les bailleurs "personnes physiques" et six ans pour les bailleurs "personnes morales". Selon ces articles, il

---

<sup>127</sup> Cass. Iranien, 661-15/11/1309 ou janvier 1930 ; 3889-12/12/1341 ou février 1963, MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

<sup>128</sup> Article 1709 du Code civil français : « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ».

<sup>129</sup> Mazeaud (H. J.), Leçon de droit civil, éd. Montchrestien, janvier 1981 t. III, vol. 2, p. 278, n° 1403.

semble qu'il y ait une différence entre les régimes juridiques français et iranien sur le bail d'habitation.

Comme nous avons déjà dit, il est obligatoire de préciser la durée du bail d'après le régime juridique iranien, sinon le contrat est nul, mais le législateur français avait pallié ce défaut par les articles 10,11 et 13 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 en prévoyant les temps précis. En revanche, le système juridique iranien ne prévoit aucune durée pour les baux d'habitation. Donc, quant à ce sujet, le régime iranien est plus proche du principe de liberté contractuelle que le régime français. Au cas où le consentement des parties n'entraîne pas en conflit avec l'ordre public, il semble que dans un rapport contractuel, le consentement des parties fonctionnerait comme une loi entre eux.

La loi de 1997 iranienne, considère les stipulations qui régissent le bail de la dernière importance dans les rapports des parties contractantes tandis que pour l'article 1 de la loi de 1997 : « *les conditions qui dirigent les rapports des parties* » constituent le cas auquel sont soumis les rapports locatifs.

Une question se pose : ces stipulations doivent-elles être dans le cadre du Code civil et ne pas contredire ses dispositions ? Ou bien toutes stipulations par les parties peuvent-elles être introduites ? Les avis divergent. Certains pensent que les stipulations peuvent ne pas entrer dans le cadre du Code civil et que le législateur a laissé les parties libres de choisir la loi qui devra gouverner leurs rapports, par exemple celle de 1997<sup>130</sup>.

D'autres affirment que les stipulations sont valables si elles ne sont pas en contradiction avec la religion et la loi et seules les conventions réputées nulles par le Code civil ou interdites par la religion ne peuvent être légalement valables<sup>131</sup>.

Nous nous contentons de traiter des principes impératifs ou complémentaires des lois pour dire que les stipulations ne doivent pas contredire les lois impératives comme les dispositions de la loi de 1997 stipulées impérativement concernant le droit de bail commercial sans aucune mention des lieux d'habitation. On peut donc utiliser des stipulations lorsque l'on est en face d'un cas prévu par les lois complémentaires. Ainsi, dans les cas suivants, il peut y avoir recours :

---

<sup>130</sup> Niavarani (S.), le cours de droit civil, Beheshti université, Téhéran, 2010,

<sup>131</sup> Mensuel de Droit et Social, no. 5 décembre 1998; p 29

Dans les cas où la loi de 1997 est complémentaire, on peut se référer au Code civil et tenir compte des stipulations des parties.

Dans les cas qui ne sont pas prévus par la loi du 23 septembre 1997, on peut appliquer le Code civil. Là aussi il y aura deux hypothèses : soit le Code civil iranien est impératif concernant ce cas, donc les stipulations qui y sont contraires seront nulles, soit la loi du 23 septembre 1997 est complémentaire et les parties pourront introduire n'importe quelle stipulation dans le contrat à condition qu'elle soit conforme aux Articles 232 et 233 du Code civil iranien à savoir:

- elle ne soit pas impossible ;
- elle soit utile ;
- elle ne soit pas illégitime ;
- elle ne contredise pas les exigences du contrat ;
- elle ne soit pas incertaine et ne soit pas la cause d'une incertitude.

La garantie de son exécution dans les trois premières stipulations est bien sa nullité en cas de non-respect des conditions légales tandis que les dernières stipulations provoquent la résiliation du contrat.

En résumé, on peut dire : « les stipulations des parties doivent être complètement conformes aux dispositions sur les stipulations prévues par le Code civil ».

Le contrat de bail d'habitation entraîne la mise à disposition temporaire des fonctions d'un domicile. Une continuité de la jouissance du logement assure la stabilité d'habitation pour le locataire « pendant un certain temps »<sup>132</sup> qui semble nécessaire à la fonctionnalité du bail ; l'inclusion de cette durée sert de base à l'efficacité de l'accord, ce qui n'est pas incompatible avec le choix d'une durée indéterminée de la part des parties, mais l'intérêt c'est que la maison ne peut être reprise au locataire à première revendication.

La durée fixée par la loi doit être respectée non seulement par des baux écrits, mais encore par des baux verbaux.

---

<sup>132</sup> Article 1709 du Code civil français et l'article 468 du Code civil iranien

Le contrat du bail en Iran est considéré pour une durée déterminée d'un an. Mais ce principe connaît aussi une exception à deux conditions :

- Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial à l'expiration ;
- Lorsque son interruption d'activité est envisagée lors de la signature du bail.

Dans ce cas, le contrat peut être conclu pour moins d'un an. Il doit énoncer les raisons et les événements justificatifs.

Mais le contrat de bail selon le cadre légal français, doit être conclu dans une durée de principe fixée par l'article 10 de la loi 6 juillet 1989. Pourtant sous certaines conditions, la loi prévoit la possibilité de conclure des contrats de durée inférieure.

Les baux ont systématiquement une durée déterminée soit à trois ans soit à six ans. Dans le but de rendre applicable cette règle, dont les modalités exigent à être précisées, le législateur oblige à mentionner la durée du bail dans le contrat.

Comme nous l'avons déjà dit, le législateur français avait prévu un temps déterminé pour le contrat de bail d'habitation avec la loi de 6 juillet 1989. Donc le régime juridique français a été établi après la codification du Code civil français la définition du contrat du bail d'habitation (un moyen qui permet de jouir de la maison louée dans une durée déterminée et en échange d'un loyer précisé par les contractants). Cette disposition n'existe pas en régime juridique iranien. Il semble que le régime juridique français précise une limitation de la durée du bail d'habitation en contradiction avec la liberté contractuelle (prévue par l'article 8.1 de la Convention EDH)<sup>133</sup>.

En résumé, là, il nous semble qu'il y a une contradiction ; cela parce qu'il est nécessaire que les dispositions de CEDH soient en priorité aux dispositions internes.<sup>134</sup>

On peut dire que le régime juridique iranien est plus proche de la notion de l'article 8.1 de la CEDH que le régime juridique français dans ce domaine.

---

<sup>133</sup> Jean-sylvestre BERGE, Jean-Pierre MARGUENAUD et Aline TENENBAUM, RDC 2009/3, p. 1211 sur la notion de la liberté contractuelle : (conventions collectives ; Cour européenne des droits de l'Homme ; liberté syndicale ; liberté contractuelle ; négociations collectives ; proportionnalité ; réversibilité).

<sup>134</sup> Le droit français est sous influence de CEDH.



## §.1. La durée variable selon la qualité du bailleur

Comme nous l'avons déjà dit, le régime juridique français influencé par la loi du 6 juillet 1989 détermine explicitement les choix concernant la durée minimale des baux et fixe les règles suivantes :

. Le contrat de location est fixé au moins pour une période de trois ans pour les bailleurs « personnes physiques » ainsi que pour les bailleurs caractérisés dans l'article 13 de cette même loi.

Il est fixé au moins pour une durée de six ans pour les bailleurs « personnes morales » qu'ils soient de droit privé ou de droit public.

Selon l'article 468 du Code civil iranien, le « *bail des biens* » (pour reprendre notre exemple, nous pourrions parler par équivalence de biens immobiliers) doit préciser la durée sous peine de nullité du contrat.

En outre, selon l'article 469 du même Code, la durée du bail prend son effet le jour de la signature du contrat si la date exacte n'a pas été fixée entre les parties du contrat.

D'après un arrêt de la Cour de cassation iranienne<sup>135</sup>, si le bailleur conclut un autre contrat, avant l'expiration du présent contrat, il ne risque aucune sanction sur le fondement de l'article 117 de la loi du « *document officiel* » à condition que le début du deuxième contrat commence après l'expiration du premier contrat.

En conséquence, les systèmes juridiques des deux pays n'ont pas une approche similaire sur cette question. Le législateur français souligne que les parties doivent respecter la durée alors que le système iranien laissait aller plus loin la volonté des contractants à contracter librement.

---

<sup>135</sup> L'arrêt de la Cour cass. Iranien, n° 1404- aout 1928 ; le principe juridique ABDEH, vol deuxième, p. 6

## §. 2. Les durées des obligations

L'observation doit être faite de la diversité des durées des obligations contractuelles nées du bail<sup>136</sup> : la jouissance du bien (remise des clefs) peut s'effectuer immédiatement ; la continuité de jouissance suppose le maintien dans le lieu pour une certaine durée; l'acquittement des loyers se fait souvent continuellement.<sup>137</sup> La durée du bail se prolonge alors avec la durée de cet engagement essentiel : le maintien en jouissance que le bailleur attribue au locataire, est assuré par une obligation dont l'exécution continue dans le temps et que celle-ci est donnée par la conclusion de bail estimée comme un contrat à exécution successive en appliquant des règles spécifiques. À l'avantage de cette observation, le bail peut être signé pour une durée définie ou indéfinie.

### A. Le bail à durée indéterminée

C'est principalement une situation dans laquelle les parties du contrat n'ont stipulé aucune condition particulière, bien que la plupart des statuts particuliers de contrats immobiliers exigent une certaine durée. Le Code civil français soumet le bail verbal à cette restriction<sup>138</sup>.

Mais selon l'article 1 de la loi de 1997 iranienne sur les rapports entre bailleur et locataire, « les contrats administratifs et publics » doivent être conclus exclusivement en forme de « contrat par écrit »<sup>139</sup>.

Selon le Code civil français, si les parties du contrat avaient l'intention de marquer une durée déterminée, elles n'auraient pas manqué de le mentionner par écrit<sup>140</sup>. Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 également le contrat de bail d'habitation doit être établi par écrit. Donc jusqu'ici, les deux systèmes juridiques sont similaires, mais la durée de bail ouvre deux chemins différents déjà étudiés.

---

<sup>136</sup> KATUZIAN (N.), le Droit civil, des contrats d'échange, contrat occupation, éd. Enteshar entr. éd. 5<sup>ème</sup> 1994, PP. 348-353

<sup>137</sup> AZEMA (J.), la durée des contrats successifs : Bibl. droit privé, t. 102, LGDJ, 1969, PETEL-TEYSSIE, les durées d'efficacité du contrat, thèse. Montpellier, 1984

<sup>138</sup> Les articles 1736 et 1774 du CODE CIVIL français

<sup>139</sup> TAHER MOUSAVI (Y.), les Droit bailleur et locataire, éd. MAJD, 2005, éd. G, p. 26

<sup>140</sup> L'article 1736 du CODE CIVIL français

Selon les règles de droit commun français, chacune des parties peut décider de cesser le contrat à tout instant en confiant à l'autre un délai, qui est exécutable dans le respect des « délais fixés par l'usage des lieux » ou par le contrat.

## **B. Le bail à durée déterminée**

La durée du bail d'habitation doit être déterminée par le contrat car le bail est un acte provisoire : <sup>141</sup>

A l'expiration de la durée du bail, l'acte sera sans effet juridique sauf dans le cas où la durée du bail est prorogée par un consentement mutuel de deux parties contractantes par un contrat ou renouvelé par un autre contrat.

La durée du bail d'habitation est une condition essentielle du bail car elle a des conséquences sur le loyer. Si par exemple la durée du bail est déterminée pour un an, cela diffère dans un contrat du bail pour cinq ans, car le bailleur sait bien qu'avant cinq ans, il ne pourra résilier ou annuler le contrat du bail ni augmenter le loyer. C'est pourquoi, elles y précisent l'augmentation ou la réduction de loyer en proportion de pouvoir d'achat de l'argent.

La durée du bail commence dès la date déterminée par les deux parties contractantes sinon, si cette date n'est pas déterminée par elles, le bail commence à partir de la date de la conclusion du contrat du bail.

C'est le bail de droit commun qui permet d'inclure une période déterminée ou même indéterminée ; le Code civil français identifie le bail fait par écrit<sup>142</sup>: il peut facilement être fixé pour une durée indéterminée ou ne pas déterminer la durée.

En tous cas, le négociateur du contrat est obligé d'observer la durée obligatoire minimum et maximum établie par les statuts particuliers de baux immobiliers.

---

<sup>141</sup> Article 2 de la Loi du bail votée en 1997 « Dans tous les contrats du bail, la durée doit être déterminée signée par le bailleur et le preneur et certifiée par de témoins connus par les deux parties contractantes. Le Docteur no. 1039517- 22.01.2010 estime que le contrat conclu sans respecter l'article 2 de la Loi du bail votée en 1997 n'est pas soumis à l'article 2 de cette loi pour les boutiques objet de l'article unique de la loi du bail établi sur la cession de l'usage et de la livraison, votée le 22.02.2000 en seront soumises.

<sup>142</sup> Article 1737 du CODE CIVIL français

L'observation de la durée minimum de stabilité du locataire est prévue dans les contrats d'habitation et vise à le stabiliser : la durée minimum impérative du bail d'habitation est considérée de trois ou six ans suivant que le bailleur est une personne physique ou morale<sup>143</sup> ; la durée du bail commercial ou du bail rural est estimée de neuf années (en France)<sup>144</sup> et celle du bail professionnel de six ans<sup>145</sup>.

La durée maximum est considérée dans le but de limiter le bail traditionnel dont l'origine remonte à l'ancien droit, afin d'empêcher un contrat perpétuel ; ainsi le bail perpétuel est-il parvenu à une inefficacité d'ordre public<sup>146</sup>.

Autrement dit, la volonté des contractants prime celle du législateur français en formant une condition résolutoire, mais le régime iranien estime qu'un tel contrat de bail d'habitation est nul en tous cas. Selon un arrêt de la Cour de Cassation iranienne<sup>147</sup>, le bail peut être établi selon les avis des contractants ou de tiers et un tel contrat n'est pas un contrat indéterminé.

---

<sup>143</sup> Article 10 de la loi 6 juillet 1989 français

<sup>144</sup> Article L. 145-4 du Code commercial et l'article L. 411-5 du Code rural

<sup>145</sup> Article 57-A de la loi de 23 Décembre 1986

<sup>146</sup> Cass. Civ. 20 mars 1929: DP 1930, I, p. 13, note VOIRIN (P.). Encore faut-il pouvoir demander l'annulation du contrat : voilà un bail de 99 ans renouvelable au gré du preneur ; il est perpétuel ! Mais le bail est conclu en 1953 et l'action en nullité est exercée 1991, soit plus de trente ans après : l'action est prescrite... elle est irrecevable – Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 décembre 1999 JCP G 2000, II, 10236, con cul. WEBER (J. F.).

<sup>147</sup> Le principe du judiciaire ABDO, partie premier, cass. N° 1404- 26 juillet 1940 ; MIRZAII (A.), La loi de rapport bailleur et locataire, éd. MAHSHA, p.8

## **Second chapitre: le consentement des parties au bail d'habitation**

Le contrat se fixe principalement par la rencontre volontaire des parties, flexible à l'idée des individus en tant qu'êtres libres et indépendants. Si l'on s'éloigne de la question concernant la réalité du consentement, il est temps de déterminer la notion d'élaboration du contrat.

Au stade de l'élaboration du contrat de bail déjà, on prend en considération la finalité de celui-ci. On cherche à réunir toutes les circonstances nécessaires afin de parvenir à la conclusion de l'accord, et à la mise en place de l'obligation qui en résulte.

En fait, ces deux expressions ont été utilisées chacune séparément. Nous considérons deux circonstances dont la réunion est primordiale pour l'élaboration du bail d'habitation : la première consiste en la rédaction d'un projet de contrat, ce qui implique que les parties aient des connaissances s'agissant de la constitution du bail et de la formation du contrat, la seconde, qui touche à l'élaboration du contrat, implique le choix de son contenu en fonction de l'intérêt des parties. Ce choix va donc aboutir à la réalisation du contrat. De ce fait, notre étude va entendre *l'aspect consensuel ou formel du bail* (section I).

Indépendamment de nombreuses opinions et questions que l'on peut prévoir ou contester, il y a un principe nécessaire : l'existence d'un contrat pour que l'on puisse répondre aux questions, et résoudre les conflits entre les parties. Ce principe est commun aux lois française et iranienne, sans aucune différence.

Après, à l'occasion de la détermination des éléments fondamentaux du contrat de bail, il se pose la question des *limites d'ordre public* (section II) en raison du rôle des ordres jurisprudentielles dans deux pays, l'un influencé par les ordonnances de la convention EDH et l'autre influencé par celles de la charia exigent de mettre en concordance des clauses conditionnelles du contrat de bail avec la légitimité des clauses selon le droit de chaque pays.

Selon les régimes juridiques des Codes civils français et iranien, la souveraineté de la volonté a été acceptée, le législateur met l'accent sur la volonté et la loi n'intervient qu'en deuxième degré.

Cependant, l'accord de deux parties contractantes ne peut se faire en opposition à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, sinon cet accord ne peut être accepté (articles 10 et 975 du Code civil iranien et l'article 6 du Code de procédure civile<sup>148</sup>). Mais si l'accord de deux parties contractantes a été établi conformément à la loi sans être en opposition ni vis-à-vis de l'ordre public, ni de bonnes mœurs, il sera obligatoire à l'égard des deux parties.

Finalement, dans ce chapitre on mettra l'accent sur les fondements de *l'échange de consentement des parties* (section III) d'un contrat de bail d'habitation quant aux matières telles que la nécessité de l'intention mutuelle des parties et la désignation de la finalité du contrat de bail d'habitation au sens général et certaines règles particulières relatives aux conditions qui doivent être prescrites par des contractants en tant que des personnes physiques ou des personnes morales.

Par conséquent, pour faire apparaître nettement les droits d'origine constitutionnelle et comparer les solutions du système français et celles du système iranien, nous allons aborder légitimement et concrètement, l'affermissement de l'aspect consensuel ou formel du bail (section I) et, ensuite, les limites d'ordre public (section II) dotées d'un effet directe d'une idéologie traditionnelle et religieuse et enfin l'échange des consentements des parties (section III).

---

<sup>148</sup>Selon l'article 10 du Code civil iranien, les conventions légalement formées par les personnes produisent leur effet à l'égard de ceux que les ont faites. Selon l'article 975 du Code civil iranien, le tribunal n'a pas la permission d'appliquer en Iran les lois étrangères ou les conventions formées par les personnes qui sont faites contre les bonnes mœurs ou contre l'ordre public du fait des troubles qu'elles causent contre les sentiments de la société ou par une cause quelconque, même si l'application de ces lois est, en principe, autorisée. Selon l'article 6 du Code de procédure civile : les actes et les conventions qui sont contraires à l'ordre public, aux bonnes mœurs ou aux règles religieuses ne peuvent être invoqués devant le tribunal.

## Section I : l'aspect consensuel ou formel du bail

La loi française de 1989 et la loi iranienne de 1997 ne sont applicables qu'à condition qu'il existe un contrat de « location » : cela découle des propres termes de l'article 2, aliéna 1<sup>er</sup> 149 de la loi française, et de l'article premier de la loi iranienne de 1997.

Il faut ajouter, à ce propos, qu'il est complètement licite d'établir, en échange d'un prix, une habitation temporaire sur un immeuble, pourvu que cette convention soit sincère. Par contre, le rétablissement de la véritable nature d'une convention est possible en prouvant que, sous le couvert de cette habitation, un bail réel est masqué. Par conséquent, une habitation temporaire en échange d'un « prix » payable mensuellement, (ce qui ressemblerait fortement à un loyer), ou annuellement, dans le but de contourner les dispositions de la loi peut être instaurée.

Les deux Codes civils ne considèrent que les principes fondamentaux de la validité des contrats en leurs articles 1108, pour le Code civil français<sup>150</sup>, et 190, s'agissant cette fois du Code civil iranien<sup>151</sup>. Il s'agit de l'accord, du pouvoir, de l'objet et du motif. Ces articles visent les conditions de validité du contrat et non les conditions de l'élaboration.

---

149 Selon l'article 2 la loi du 6 juillet 1986 : « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. »

<sup>150</sup> Selon l'article 1108 : « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité de contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; une cause licite dans l'obligation.

<sup>151</sup> Selon l'article 190 : « pour la validité d'un contrat les conditions suivantes sont essentielles :

- L'intention et le consentement mutuel des deux parties au contrat
- La compétence des deux parties
- Il doit y avoir une certaine chose qui constitue l'objet du contrat
- La cause de la transaction doit être licite. »

La Convention européenne des droits de l'Homme est applicable dès que des parties ont conclu le contrat à l'usage d'habitation. Nous pouvons vérifier si, dans les rapports locatifs, il existe un équilibre à l'instant de la conclusion du bail<sup>152</sup>.

Dans la loi iranienne, particulièrement celle ratifiée en 1997, seules les conditions de formes du bail sont discutées et les conditions de fond sont passées sous silence. En vérité, la discussion de ces dernières était inutile, car les dispositions du Code civil sont complètes et suffisantes à cet égard. Ainsi, pour examiner les conditions de fond d'un bail, nous devons nous référer aux dispositions du Code civil. Dans l'article 2 de la Loi de 1997, le législateur a fait référence à une condition de fond du bail. Il s'agit de « la mention de la durée du bail ». Cette condition est reprise par l'article 486 du Code civil.

Selon certains auteurs, l'absence de cette condition de fond exigeant « la mention de la durée du bail » ne posera pas de problème, car le Code civil a prévu cette condition<sup>153</sup>. Le bail est défini comme l'appropriation des intérêts déterminés contre une considération déterminée ou, plus simplement, le bail est un contrat par lequel le locataire devient pour une durée déterminée le propriétaire des intérêts de l'objet de location en échange du paiement d'une somme au propriétaire<sup>154</sup>.

Une question peut cependant se poser dès lors que les intérêts n'existent pas au moment de la conclusion, et que l'on ne peut s'approprier quelque chose qui n'existe pas, car les intérêts s'acquièrent au cours du temps et n'ont pas d'existence antérieure ! Certains juristes ont répondu à cette question : « Étant donné l'objet et les intérêts à venir, l'existence est fatidique, c'est-à-dire que l'on peut la prévoir »<sup>155</sup>.

Pour mieux examiner cette question, d'abord il faudra dire quelques mots des contrats formels et des contrats consensuels. Le contrat consensuel est un contrat résultant de la réunion des

---

<sup>152</sup> Lefebvre (A.), l'influence de la convention européenne des droits de l'homme sur l'équilibre des relations contractuelles dans le bail d'habitation.

<sup>153</sup> Hassanzadeh (H.), Mémoire pour obtenir le Master, Les règles de spectateurs des rapports entre bailleur et Locataire 2000, éd. 2002, Université Shahid Beheshti, Téhéran.

<sup>154</sup> Katuzian (N), Droit Civil, 5<sup>ème</sup> édition, 1997; éd. Enteshar, no. 231.

<sup>155</sup> Allameh Helli, Tazkare, 2<sup>ème</sup> partie; p 29, Katouzian (N), Droit Civil, no. 188.



conditions essentielles et spécifiques des transactions simplement avec l'intention commune des parties si ceci est exprimé sans qu'il y ait besoin d'autre chose.<sup>156</sup>

Le contrat consensuel est bien un contrat intentionnel. L'origine de cette expression est l'absence de distinction entre l'intention de conclure et le consentement dans la loi française<sup>157</sup> qui considère comme la condition morale du contrat seulement le consentement des parties, c'est-à-dire leur volonté intérieure, son expression et leur accord sans parler de l'autre condition morale qui est l'intention de conclure.<sup>158</sup>

Or, le système juridique iranien, influencé par la jurisprudence religieuse (charia), considère que le contrat est fait par l'intention de conclure et non pas par le consentement. C'est pour cette raison que la bonne expression du contrat informel dans le système juridique iranien est le contrat intentionnel et non pas le contrat consensuel. En d'autres termes, dans le contrat formel, la condition de réalisation est bien la forme et toute convention dépourvue de forme spécifique est nulle même si les parties en admettent la conclusion<sup>159</sup>.

Le contrat formel est donc un contrat qui non seulement réunit les conditions de validité de transaction, mais aussi il doit avoir une forme spécifique sinon il sera sans effet. Par contre, le contrat informel ou consensuel se constitue simplement par la volonté des parties et ne requiert aucune autre formalité, par exemple la vente des biens meubles<sup>160</sup>.

En d'autres termes, pour la loi iranienne, la réalisation du contrat implique le consentement et n'exige aucune forme spécifique.

Des dispositions des articles 1108 du Code civil français et 190 du Code civil iranien, on comprend que l'accord de deux volontés est la condition nécessaire et suffisante pour conclure tous les contrats.

Les Codes civils français et iranien insistent à plusieurs reprises sur l'aspect consensuel des contrats, dans différents chapitres, et à travers plusieurs articles, tels les articles 339 du Code

---

<sup>156</sup> Katuzian (N.), Les droits civils du contrat formel I, Ed Bahman Borna, 1994, p. 351.

<sup>157</sup> Shahidi (M.), La Conclusion des Contrats et Obligations, éd. Hoghughdan, 1998, no. 52 et 53.

<sup>158</sup> Tabatabai, Dans la marge des professions, Ed Sorbi, volume I, p.131, Ed Sangi, p.60.

<sup>159</sup> Katuzian (N.), Les Règles Communes des Contrats, 3<sup>ème</sup> édition; éd. No. 63.

<sup>160</sup> Shahidi (M.), Cours de Droit Civil III, p 10.

civil iranien et 1589 du Code civil français s'agissant du contrat de vente et les articles 725 du Code civil iranien et 1690 du Code civil français s'agissant du contrat de cession, etc.

On peut donc dire que le contrat consensuel est un contrat qui se forme si les conditions de la validité du contrat sont réunies et ne requièrent aucune formalité spécifique. *Certains juristes pensent que de nos jours il n'y pas de contrats formels en Iran*<sup>161</sup>.

Cependant, ce consentement ne peut être considéré comme une formalité. Parmi les contrats unilatéraux, seul le divorce (en droit islamique) est un acte de droit formel dont la réalisation exige non seulement l'intention de conclure l'exécution du divorce, mais aussi les auditions de deux hommes, des témoins qualifiés<sup>162</sup>.

Maintenant il faut voir si le bail prévu par la Loi de 1997 du régime iranien et la loi du 6 juillet 1989 française est formel ou consensuel. Pour répondre à cette question, nous allons aborder la question du bail sous seing privé.

Le bail sous seing privé doit réunir certaines conditions comme la rédaction en deux exemplaires, deux témoins et la signature des parties, pour être soumis à la loi iranienne du 23 septembre 1997 et française du 6 juillet 1989. On peut se demander si le bail se conclurait sans les conditions précitées. En d'autres termes, le bail prévu par les lois est-il consensuel ou formel ?

Pour répondre à cette question, il faudra d'abord comprendre la philosophie qui a mené à la position de ces lois. Il semble que *la philosophie du législateur iranien principalement pour sa position était l'expulsion rapide*<sup>163</sup> des locaux d'habitation, commerciaux, etc.

Le législateur iranien n'a pas cherché à exprimer les conditions de fond de la formation du contrat, mais il a voulu plutôt favoriser les bailleurs. Ces derniers sont ainsi libres de profiter ou non de cet avantage. Il n'a pas imposé la réunion de ces conditions pour la conclusion du bail.

---

<sup>161</sup> Shahidi (M.), *La Créé des Contrats et Obligations*, éd. Hoghughdan, 1998, p 68, no. 64.

<sup>162</sup> Shahidi (M.), *La Créé des Contrats et Obligations*, éd. Hoghughdan, 1998, p 112, no. 80.

<sup>163</sup> Keshavarz (B.), critique sur la loi iranienne du 23 septembre 1997, iranien bar. Revue, 1998, n° 4.

Alors, on peut déduire qu'il n'y a pas de contrats formels dans le droit iranien, et que tous les contrats sont consensuels, parmi lesquels le contrat d'habitation aussi, et cela même lorsque les conditions prévues par la loi de 1997 ne sont pas présentes. Dans ce cas, on peut recourir aux règles générales et à celles du Code civil.

Un autre type de bail prévu par la loi iranienne de 1997 est le bail par acte authentique dressé par les notaires. Les baux de ce type doivent réunir les conditions requises pour la réception des actes authentiques par les études de notaire, sinon ils perdent leur force exécutoire, et la loi de 1997 ne s'applique pas.

Mais, faut-il respecter les conditions relatives à la réception des actes authentiques pour qu'un bail authentique reste valide ?

Il semble que si les conditions de la validité du contrat sont réunies, le fait de ne pas respecter les conditions formelles relatives à la réception des actes authentiques ne peut affecter la validité du contrat. Ledit contrat sera donc valable et effectif, bien que la loi de 1997 ne s'applique pas, et qu'il faille recourir aux dispositions du Code civil.

Si aucun loyer n'est accordé, le bail ne peut être conclu, et encore une fois les lois française du 6 juillet 1989 et iranienne du 23 septembre 1997 ne seront pas applicables.

La condition principale sur la validité de bail dans Code civil français et iranien est similaire. D'après l'article 466 du Code civil iranien, et l'article 1709 du Code civil français, le bail gratuit n'est pas valable.

Nous pouvons donc conclure que selon le régime juridique français et iranien, le contrat de location n'est pas gratuit.

Ce principe est commun et il n'y a pas de différence entre les lois de ces deux pays. Cette condition est acceptée par le Code civil français et iranien.

Il y a beaucoup de jurisprudence française et iranienne en matière de la rétribution de loyer au bailleur<sup>164</sup>.

---

<sup>164</sup> Cass. Iranien, L'article n° 349- mars 1948, 6<sup>e</sup> Chambre Civ. et Cass. 93- mai 1976, 25<sup>e</sup> Chambre Civ. ; Mirzaii (A.R.), la loi de rapport entre bailleur et locataire, 2009, éd. BEHNAMI, p. 8 ; et à jurisprudence français Civ. 3<sup>e</sup> 20 décembre 1971 : Bull. civ. III n° 63 ; R. 1971/72, p. 56, 27 avril 1976 : Bull. civ. III, n° 176.

Comme nous l'avons dit à maintes reprises, si un contrat d'habitation dans la maison d'autrui est conclu à titre gratuit, il ne s'agira pas d'un bail. En effet, la nature du bail est d'être onéreuse. Dans le cas où le propriétaire ne profite pas des rémunérations, la nature du bail peut être un usufruit, ou d'autres types d'habitation, comme une donation du propriétaire à l'habitant pour une durée déterminée.

## **Section II: les limites d'ordre public**

Dans tous les contrats, on peut voir la volonté des parties à travers les stipulations. La manifestation de cette volonté peut apporter la solution lorsque les parties insistent pour exercer leurs droits. La plupart des gens ne peuvent peut-être pas prévoir les conséquences de leurs conventions en cas de conflit lorsqu'ils concluent le contrat. Naturellement, la consultation des services d'un conseiller juridique ou d'un avocat pour connaître les notions des stipulations et les conséquences attachées au fait de les mentionner dans le contrat peut donner une meilleure connaissance aux parties contractantes. On peut dire que le contrat et ses conditions gouverneront leur rapport à condition qu'ils ne soient pas contraires à l'ordre public ou aux lois en vigueur.

Dans un premier temps nous abordons la question de la contradiction de la clause avec le propos du contrat et dans un second temps le principe essentiel de la légitimité de la clause selon la charia.

Lorsque la clause contredit les dispositions principales du contrat, ou son propos principal, convenus entre les parties, non seulement elle est nulle, mais elle constitue aussi une cause de nullité du contrat. Tel est le cas lorsqu'on stipule dans le bail que le locataire n'aura pas le droit d'exploiter l'objet de la location. On entend par là les effets produits par le contrat. Ils ne

sont formés que si les conditions sont réunies et qu'il n'y a pas d'obstacles à leur réalisation<sup>165</sup>.

Contradiction entre la stipulation et l'objectif final des parties contractantes :

Il se peut que les contrats aient plusieurs effets, mais que les parties cherchent un effet particulier. En définitive, puisque la négation d'un tel effet éliminerait la base principale convenue et l'effet attendu souhaité par les parties et que l'intention de conclure dépendrait des effets qui résulteraient d'une clause ou d'un propos particulier, la non-réalisation d'un fait particulier souhaité par les parties constituerait une cause de nullité de la clause et, par conséquent, du contrat<sup>166</sup>.

Une contradiction entre la clause et les dispositions que le législateur a considérées comme les causes et les moyens de la réalisation du propos et des termes du contrat se manifeste:

La clause peut être conforme aux dispositions et au propos du contrat, mais en contradiction avec les causes et les moyens que le législateur a définis comme nécessaires pour la réalisation du propos et des termes du contrat.

Par exemple, celui qui vend sa maison en stipulant que la vente ne soit pas officiellement enregistrée par un notaire.

Or, le législateur reconnaît comme propriétaire celui dont le nom est officiellement mentionné sur le registre des propriétés<sup>167</sup>.

C'est aussi le cas lorsque le bailleur stipule qu'il peut faire des transformations à sa guise dans l'objet de location pendant la durée du bail. Or, on sait que, d'après l'article 484 du Code civil iranien : « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, effectuer de substitution dans l'objet de location qui est contraire au bénéfice du locataire ». Une telle clause sera nulle et annulera le bail.

---

<sup>165</sup> Mirza Hasssan Bojnourdi, *Les Règles de Feqh*, Vol. III, pp 234 à 235; Dr Naser Katuzian, idem, pp. 183 et 184.

<sup>166</sup> Mirza Hasssan Bojnourdi, *Idem*, p. 235.

<sup>167</sup> D'après l'article 22 de la Loi d'Enregistrement iranienne : « Dès qu'une propriété est conformément à la loi enregistrée sur le registre des propriétés, l'Etat reconnaîtra comme propriétaire celui dont le nom est enregistré ou celui à qui la propriété en question est cédée si ladite cession est enregistrée par le registre des propriétés ou bien celui à qui elle est transférée du propriétaire officiel ».

Finalement, selon le Code civil iranien, dans une société religieuse-islamique, les actes et les contrats doivent être conformes aux instructions islamiques, sinon ils ne peuvent pas être obligatoires. Le motif doit être donc légitimement valable.<sup>168</sup>

Certains auteurs ont affirmé que toute clause en contradiction avec les lois en vigueur est une clause illicite. Les lois en vigueur relèvent de l'ordre public et, pour cette raison, le législateur n'autorise pas les individus à les violer par leur bail, même sous la forme de stipulations. Ainsi, toute clause illicite est nulle, mais ne constituera pas forcément une cause de nullité du contrat<sup>169</sup>.

D'autant que le deuxième type d'illicéité comprend l'interdiction religieuse ou légale. Par exemple, un bail dans lequel serait stipulée l'interdiction faite au locataire est stipulé à n'avoir pas, pendant 6 mois, le droit d'y faire sa prière (interdiction religieuse) est illicite. De même que celui qui demanderait au locataire de devenir le chauffeur du propriétaire pour un certain temps alors qu'il n'a pas le permis de conduire (interdiction légale). De telles clauses sont nulles sans constituer une cause de nullité du contrat<sup>170</sup>.

En plus, selon l'idéologie islamique, la troisième clause illicite est une clause qui viole les lois en vigueur du pays en exigeant l'exécution d'un acte délictueux, par exemple en stipulant qu'un locataire doit incendier la maison d'une autre personne, ou en lui demandant de s'abstenir de remplir ses devoirs légaux comme ne pas payer la pension de ses enfants<sup>171</sup>.

Le motif est un mobile que chacune des parties contractuelles suit. Une raison d'ordre intellectuel et psychologique qui peut rester secret et ne pas être relevé au moment de la conclusion de l'acte, mais si l'on le déclare, il faut qu'il soit légitime, sinon l'acte sera nul.<sup>172</sup>

Si l'on trouve que l'acte a été conclu formellement pour éviter le paiement d'une dette, le contrat sera frappé de nullité (Article 218 du Code civil) parce que le motif essentiel du contrat n'est pas effectivement de mener un acte contractuel. Il était bien sûr nécessaire que le législateur mit une différence entre un contrat à condition tacite pour éviter le paiement d'une dette et celui conclu dans une volonté réelle, c'est-à-dire un contrat tout formel.

---

<sup>168</sup> Article 190 du CODE CIVIL iranien.

<sup>169</sup> Safaii (S.H) et Emami (A), Le Droit de Famille, Edition Université de Téhéran; 1<sup>er</sup> Vol. p 71.

<sup>170</sup> Moghheghe Damad (S.M), Le Droit de Famille, Edition Les Sciences Islamiques; 1986, p 320.

<sup>171</sup> Emami (S.H), Droit Civil, Vol. I, p 275.

<sup>172</sup> Article 217 du CODE CIVIL iranien.

Car la conclusion d'un acte dans le but d'éviter le paiement d'une dette telle que la taxe et l'impôt, crée un contrat réel non formel avec l'intention et la volonté. Le motif en est la privation des détenteurs d'actifs économiques d'une prestation des frais exigibles en s'échappant des charges redevables.

Ledit contrat dispose tous éléments essentiels d'un acte, mais il a été conclu pour nuire aux créanciers<sup>173</sup>. C'est pourquoi le législateur a prévu la transgression du motif contractuel. Ainsi conçu, un droit est offert exclusivement aux créanciers de recourir au tribunal pour demander la nullité ou la résiliation dudit contrat implicitement conclu. L'intention et la volonté de conclure un acte persiste mais le motif en est illégitime; il ne peut donc être ratifié ou confirmé. C'est une confirmation ou ratification contre laquelle la loi admet l'action en nullité ou en rescision. Dans un acte formel, il n'y pas une volonté définitive, ce qui a été conclu est une forme d'un acte sans motif réel à conclure un acte.

C'est pourquoi le législateur n'a pas donné de validité à pareil contrat. En défaut d'une intention, le contrat ne peut être conclu et ce qui a été conclu n'est pas obligatoire<sup>174</sup>.

### **Section III : l'échange des consentements des parties**

Les contractants peuvent stipuler dans le bail que le bailleur sera dispensé de certaines des obligations ou les restreindre dès lors qu'ils ne portent pas atteints à une obligation essentielle du contrat de louage.

---

<sup>173</sup> Selon l'article 242 du code de commerce: " Si dans une action civile qui a été intentée par le Directeur de liquidation judiciaire ou par un des créanciers qui a fait un contrat avec un commerçant , ou par leur suppléants, on prouve que ledit commerçant a fait ce contrat avant sa cessation des paiements afin de ne pas payer ses dettes dues ou dans l'intention de nuire aux créanciers, et le dommage subi excède du quart du prix, ledit contrat sera résiliable sauf dans le cas où la partie contractante paie la différence avant la résiliation du contrat. L'action sur la résiliation sera acceptée à juger dans un délai de deux ans à partir de la date de conclusion du contrat.

<sup>174</sup> Selon l'article 426 du code de commerce : « Si l'on prouve que le contrat a été conclu formellement ou par une complicité, le contrat sera automatiquement nul. Les intérêts issus du bien sera restitué avec l'objet du contrat et la partie contractante aura sa part. »

Selon l'article 4 de la loi des condamnations financières votée le 01.11.1998 « Quiconque transmet son bien dans le but d'éviter à payer ses dettes et ses obligations mentionnées aux titres exécutoires ou aux condamnations financières, de sorte que le solde ses biens ne soient pas suffisants pour payer ses dettes, son action sera considérée comme une infraction et il sera condamné à quatre mois jusqu'à deux ans emprisonnement. Si le cessionnaire a signé ce contrat sachant cette décision du cédant, il sera considéré comme le complice et devra restituer le bien lui ainsi transmis ou sa valeur. "

D'après la charia et le régime juridique iranien, une condition peut avoir différentes significations :

- 1) *Une condition auquel dépendent la genèse ou l'effet d'un acte juridique spécifique de manière que son inexistence impliquera l'inexistence de l'acte juridique tandis que de son existence ne découlera pas obligatoirement l'existence de l'acte juridique (conditionné)*<sup>175</sup>.

D'après l'article 190 du Code civil iranien, la condition comprend les questions dont dépend la validité des contrats et des transactions, par exemple la capacité des parties contractantes et la légitimité du contrat en font partie, car leur absence peut être une cause de nullité.

En ce sens, il est probable qu'il y aura une confusion entre la condition et la cause. De l'existence de la cause découle l'existence du contrat sans laquelle le contrat ne peut exister. Elle a un rapport d'usage juridique avec la formation et la genèse de la notion du contrat tandis que la condition est préalable à l'effet de la cause. Par exemple, le consentement des parties est la cause de la formation du contrat, mais la légitimité du but de la transaction est la condition de la validité du contrat et préalable à l'effet de leur consentement.

Il est aussi probable qu'il y aura une confusion entre la notion de la condition et celle de l'obstacle. L'obstacle est ce qui empêche la validité et l'effet d'un acte ou d'un fait juridique qui réunit toutes les conditions. Il n'est pas la condition de la genèse ou de l'existence d'un acte ou d'un fait juridique, mais la condition de son effet; il n'intervient pas dans sa création<sup>176</sup>.

- 2) *Le sens absolu de l'engagement selon lequel une personne est tenue de faire ce qu'elle s'est engagée à faire*<sup>177</sup>.

Les lois islamiques insistent aussi sur l'obligation de remplir l'engagement. Dans ce sens, la condition n'a aucune différence avec l'engagement<sup>178</sup>.

---

<sup>175</sup> Shirazi Seyed Mohammad; IsaL Oltaleb fi Sharh Ol makaseb; Vol. 14; pp130-132

<sup>176</sup> Katuzian (N), Les Règles Générales des Contrats, 3<sup>ème</sup> Chapitre; p 124, Shahabi (M), Les Règles de Charria Islamique; pp. 33-34

<sup>177</sup> Bojnourdi Mirza Hassan; Les Règles de Feqh, Vol. II; p 220;

<sup>178</sup> Alibaba Firouzkoûhi, Le Règles de Feqh, p. 59



3) *Un autre sens de la condition est l'engagement accessoire qui est stipulé lors d'un contrat et d'un autre engagement séparé et qui prend l'aspect d'un engagement accessoire*<sup>179</sup>.

En droit, on l'appelle la stipulation. Un contrat séparé dans lequel une stipulation est introduite est appelé le contrat principal ou le contrat conditionnel.

Il ne faut pas oublier que l'engagement accessoire (stipulation) n'est pas séparé du contrat principal en ce qui concerne sa conclusion, mais il y est subsidiaire et y trouve sa validité et son effet. L'aspect subsidiaire de la stipulation consiste dans le fait que c'est une stipulation introduite dans le contrat principal formé d'un engagement<sup>180</sup>.

Il semble que la formation de la stipulation avant ou après le contrat en fasse une condition séparée du contrat principal, auquel elle n'est pas subordonnée. Il est possible de la mentionner expressément lors de l'offre et l'acceptation du contrat principal après que les parties en aient discuté et convenu auparavant et qu'ils aient conclu le contrat sur cette base comme le cas d'une personne qui loue un appartement à un peintre d'automobile et qui dit : « Je vous loue cet appartement contre un loyer mensuel de 100 euros à condition que vous peigniez gratuitement mon automobile une ou plusieurs fois ». Si le locataire accepte, la stipulation est acceptée lors de l'offre et l'acceptation du contrat principal.

Deuxième cas : les parties ont déjà parlé de la peinture de l'automobile puis ils se sont entendus sur le montant du loyer de l'appartement sans parler expressément de la peinture de l'automobile tout en sachant que la location est soumise à l'accomplissement de la stipulation déjà convenue. Il est possible que la stipulation soit introduite dans un contrat synallagmatique, par exemple une personne qui loue sa maison contre un loyer déterminé, mais qui stipule que le locataire devra lui faire le don d'un tapis de valeur de *Kashan*. Dans cette convention, le bail est le contrat principal et la donation, le contrat accessoire.

La stipulation peut être introduite dans un contrat unilatéral, par exemple la même personne qui loue la même maison gratuitement et pour une durée déterminée ou indéterminée et en

---

<sup>179</sup> Shafaii (S.H) et Emami (A), Les Droits de Famille; p. 69

<sup>180</sup> Shahidi (M), Les Cours de Droit Civil III, p 59; Emami (S.H), Le Droit Civil, p 268; Shirazi (S.M) pp. 125-130

contrepartie stipule que l'occupant devra payer les frais du voyage ou des soins de son enfant<sup>181</sup>.

La question des stipulations est très importante en jurisprudence religieuse et dans le Code civil iranien, car la majorité des juristes religieux chiites imâmites pense que l'engagement primitif ne crée pas d'obligation et que si quelqu'un veut s'engager il devra le faire sous la forme d'un contrat nommé ou d'une stipulation. Cependant, d'autres juristes religieux chiites imâmites autorisent les conditions primitives.

De toute façon, actuellement les engagements qui ne sont pas sous la forme d'un contrat nommé sont conclus comme des stipulations. Les systèmes de droit des pays européens comme l'Angleterre ne voient pas les stipulations de la même façon que le Code civil iranien<sup>182</sup>, car pour ces systèmes tout engagement qui est pourvu des conditions de validité de la transaction, même s'il ne l'est pas sous la forme d'un contrat nommé, crée une obligation.

Toutefois ces stipulations sont reconnues dans le cadre des règles en vigueur. Par exemple, le droit anglais accorde différents degrés et importances aux stipulations. Les conditions matérielles et essentielles sont désignées comme conditions tandis que les moins importantes sont intitulées garanties<sup>183</sup>.

Le non-respect des conditions importantes crée un droit de rescision pour celui en faveur de qui la stipulation est faite tandis que le non-respect des conditions non importantes peut seulement créer un droit de dommage et non pas de résiliation.

En vertu du principe de la liberté contractuelle, les parties peuvent aussi introduire toute stipulation dans le contrat excepté celles qui sont illégales, immorales, impossibles ou contraires à l'ordre public<sup>184</sup>.

Pour comprendre le régime juridique français, il faut étudier les dispositions particulières du Code de la construction et de l'habitation à propos du renseignement du preneur sur les conditions du contrat<sup>185</sup>.

---

<sup>181</sup> Shahidi (M), Les Cours de Droit Civil III, p. 59 et 61

<sup>182</sup> Yaghubi Golurdi (R.) La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, pp. 24 et 25

<sup>183</sup> Walker (D.M), The Oxfords Companioto La, Oxford Université Édition, 1980, p. 121; Yaghubi Golrudi, La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; p. 25

<sup>184</sup> Walker (D.M), The Oxfords Companioto La, Oxford Université Édition, 1980, p 267; Yaghubi Golrudi, La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; p. 25

Il y a des Codes qui exigent du locataire de s'informer, d'assister au moment de la signature du contrat du bail. Nous pouvons en citer surtout à propos :

- De l'aide personnalisée au logement : CCH, art. R. 353-59, convention art. 16, art. R. 353-127, an. I, art. 8 et 14
- Des conditions de changement de loyer : art. R. 353-32 et R. 353-90, an. 4, art. 4
- De la résiliation et de l'annulation du contrat de bail : art. R. 353-32, ann. Art. 17 et R. 353-90, art. 19
- Des modifications sur l'immeuble : art. R. 353-90 conventions art.18
- Les travaux dont la réalisation n'est pas acceptée par le bailleur : art. R. 353-90, ann. Art. 11. Sur toutes ces conditions vous pouvez référer l'étude de Sylvie Mery in J. — cl. Bail à loyer, fasc. 510, n° 27 et s.

D'après l'article 5 de la loi française du 6 juillet 1989, si une tierce personne intervient lors de la conclusion du bail, ses honoraires se partagent entre le bailleur et le locataire. Cependant, si un état des lieux est préalablement établi, il faut considérer les dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

De plus, toutes les conditions imposées de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 devront être respectées dans le contrat ; et le bail ne devra pas inclure de « clause réputée non écrite » par l'article 4 de ce même article (commentaire à l'encontre de l'article 40, III).

Ainsi au moment du dépôt de garantie, il est nécessaire de consulter les règles posées par le Code de la construction et de l'habitation et de les appliquer.<sup>185</sup> Mais le dépôt de garantie ne sera pas demandé lorsque le loyer sera acquitté deux mois ou plus à l'avance.

Néanmoins si le preneur décide de payer mensuellement le loyer après la conclusion du bail, le bailleur a le droit de revendiquer un dépôt de garantie.

Selon l'article 4 de la loi du 1997 du rapport entre le bailleur et le locataire iranien, si le bailleur demande l'expulsion de locataire qui avait laissé une garantie, il doit d'abord déposer au Tribunal la somme que le locataire avait débitée, et après requérir l'annulation du contrat. Mais quand c'est le locataire qui voudrait évacuer la maison, il doit présenter une requête au Tribunal.

---

<sup>185</sup> Art. R. 353-38, art. R. 353-22, Ann. Art. 15. Arts. R. 353-70 et 353-59, ann. Art. 16 et 20, art. R. 353-97 et R. 353-127, Ann. I, art. 13

<sup>186</sup> Article R. 353-43, R. 353-102 et R. 353-137 et art. R. 353-22, convention, art. 20 et l'art. R. 353-127, convention, art. 20

Selon la notion de principe de liberté contractuelle (l'article 8.1 de CEDH), les parties peuvent mettre des clauses contractuelles d'après le consentement dans le contrat de bail d'habitation. L'intention mutuelle des parties à l'acte contractuel (§.1.) et l'accord des parties (§.2.) sont valables à la condition de ne pas être contraires à l'ordre public et l'intérêt commun.

### **§.1. L'intention mutuelle des parties à l'acte contractuel**

Que peut-on faire lorsqu'une partie tente de détourner la loi et empêcher l'autre de profiter du contrat en choisissant un autre titre pour leur convention ou en introduisant des conditions qui rendraient la loi inefficace ?

On en trouve un exemple dans la Loi iranienne Propriétaire-Locataire : dans la Loi Propriétaire-Locataire de 1997 et 1983, il est expressément stipulé que cette loi s'applique à tous les lieux mis à la disposition de l'occupant sous la forme de location, transmission des intérêts ou toute autre forme de location.

Cette disposition entend éviter les fraudes, car certaines personnes concluaient pratiquement le bail sous la forme d'autres contrats dans le but d'une expulsion rapide (particulièrement pour les lieux commerciaux ou les lieux d'habitation avant expiration du terme). De cette façon elles voulaient se libérer des règlements propriétaire-locataire. C'est pour éviter un tel détournement que le législateur a soumis ces cas aussi à la Loi Propriétaire-Locataire.

En effet, des cas étaient prévus où l'intention des parties était de conclure un bail tout en détournant la loi en choisissant une autre désignation pour leur contrat.

Compte tenu du fait que pour le droit, l'élément constitutif d'un contrat est l'intention de conclure, dans ces cas on peut dire que le seul contrat conclu est le bail et non pas transmission, emprunt, etc. Hélas, ces questions n'ont pas été prévues par la dernière loi (1998) et la voie de détourner la loi reste libre. Pour les lois de 1997 et 1983, le critère était la motivation principale des parties et non pas la désignation du contrat. Ce n'est pas le cas dans la loi de 1997.

Les stipulations montrent l'intention réelle des parties. Par exemple, lorsqu'il y a la durée et un montant mensuel payable à des dates fixes dans un contrat, on peut le considérer comme un bail. Il peut y avoir des exceptions, mais le tribunal aura moins de mal à qualifier le contrat.

## **§.2. L'accord des parties**

Comme nous venons de le dire, le bail d'habitation est un acte juridique. Pour qu'il soit réalisé, il est nécessaire qu'il s'agisse de deux volontés indépendantes. En réunissant ces deux volontés, on trouve une unité qui, grâce à l'accord des consentements, crée un contrat auquel les deux parties en échangeant leur consentement, seront tenues de l'exécuter, de sorte que, dans le cas de refus d'une de deux parties, l'autre puisse avoir un recours devant une juridiction civile.

En conséquence, pour former un contrat de bail d'habitation il faut d'abord constater l'accord de deux ou plusieurs volontés en vue de la création des effets de droit.

C'est pourquoi l'article 191 du Code civil iranien a prescrit que : pour constater la véracité de tout contrat, les conditions ci-dessous sont nécessaires :

«Accord des volontés des parties contractantes et les consentements ». Il s'ensuit que sans volonté, aucun contrat ne peut être formé. Donc la seule intention à former le contrat suivant la volonté de l'une des parties, ne suffit pas, mais la volonté doit être accompagnée par le consentement de l'autre partie à conclure un contrat.

Une volonté vicieuse n'aura aucun effet. Ce qui a été créé par une pareille volonté est une forme apparente d'un contrat vide au dedans. Cette volonté vicieuse annule le contrat. En d'autres termes, c'est l'accord des volontés des parties contractantes qui forme un acte (article 191 et 194 du Code civil iranien). Pour que l'acte soit formé il faut que la volonté soit déclarée. Cette déclaration de la volonté se fait par la partie offreuse ou son représentant légal ou contractuel.

Chaque partie peut envisager des préférences dans le contrat à condition qu'elles soient acceptées par l'autre partie. Selon la charia<sup>187</sup> cet accord ne peut pas être contradictoire à la nature du contrat de bail ou à l'ordre public. Ce principe est accepté par les régimes juridiques français et iranien.

Les contractants peuvent stipuler les conditions au sein du contrat de bail, mais les accords qui sont contradictoires à la Charia, sont frappés de nullité, ainsi que les conditions qui sont en conflit avec la nature du contrat.

Par exemple, si le contrat de bail d'habitation est conclu à la condition que l'habitant ait une relation sexuelle avec le propriétaire ou à la condition qu'il puisse vendre ou acheter des boissons alcooliques, il sera contraire à la charia. Dans ce cas, à cause de l'interdiction des actes par les Ordonnances islamiques, la nullité s'applique d'abord à la condition, et après au contrat.

Il faut donc renoncer à cette analogie trompeuse entre la loi et la loi contractuelle. La nature de celle-ci diffère de la première.

Selon l'article 1134 du Code civil français : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ». Cette disposition est similaire à celle de l'article 219 du Code civil iranien. D'après l'article 217 du Code civil iranien « dans le contrat, ce n'est pas nécessaire de préciser la mode d'utilisation mais dans le cas de la précision, elle doit s'accorder à l'ordonnance islamique légale<sup>188</sup> sinon le contrat est nul ».

Cette disposition est adaptée à la charia. Donc dans le régime juridique iranien, le consentement des parties d'un contrat de bail est limité aux exigences strictes impliquées par la charia<sup>189</sup>. Alors que selon les dispositions de droit de l'homme, le consentement des parties mérite plus de valeur et d'estime que l'ordonnance religieuse à condition qu'il ne soit pas contraire à l'intérêt commun ou à l'ordre public.

---

<sup>187</sup> IMAM KHOMEINY (R.), TAHRIR OL VASILE, tom II, question 1-8, P. 614 et 615

<sup>188</sup> L'équivalent de *mashrou*, dans la charia.

<sup>189</sup> L'article 4 de la Code constitutionnelle iranienne

Mais au contraire, on peut dire que selon les articles 6 et 1134 du Code civil français, les conventions, pourvu qu'elles soient valablement formées, constituent la mesure des obligations respectives des parties.

Nul besoin d'une loi étatique supérieure, ou d'un ordre objectif qui accepterait de leur déléguer une partie de son autorité. Bien au contraire, la loi contractuelle s'impose au respect de la loi, parce qu'elle procède d'une source supra-légale: le droit fondamental de l'homme à se gouverner par sa volonté. C'est ainsi que le Conseil constitutionnel a pu fonder sur le principe de liberté individuelle, énoncé à l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, l'obligation pour le législateur de respecter " l'économie des conventions et contrats légalement conclus " <sup>190</sup>. La procédure juridique française suivant l'arrêt de Mel Yedei du 5 mars 1996 <sup>191</sup> et en vigueur de l'article 8.1 de la convention EDH a prononcé que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent pas priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches. Par contre dans la charia, c'est le consentement des parties qui prime au respect de la vie privée et les contractants doivent exécuter les conditions stipulées dans le contrat <sup>192</sup>.

Ainsi, le contrat est obligatoire, non parce que la loi le veut bien, mais parce qu'il procède de l'exercice d'un droit fondamental, dont le respect s'impose au législateur. La convention et la loi n'entretiennent aucun rapport de hiérarchie. Elles opèrent dans deux ordres différents. À la première, les rapports entre les parties; dans ce domaine, la loi est supplétive <sup>193</sup>. À la seconde, l'intérêt général. Cette répartition est parfaitement exprimée par l'article 6 du Code civil français : " on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ".

---

<sup>190</sup> Cons. const., 10 juin 1998, décis. 98-401 DC, JO 14 juin 1998, p. 9033, RTD. civ. 1998, 796, obs. N. Molfessis

<sup>191</sup> RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser

<sup>192</sup> Shahid Sani, *Sharhe lome*, éd. Sorbi, tome 4, p. 250 ; *Javaherol kalam, Matajer*, p. 513 ; et pour voir l'idée contraire, Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *Molhaghat orvatolvosgha*, p. 146.

<sup>193</sup> Article 1107 du CODE CIVIL français : « Les contrats, soit qu'ils aient une dénomination propre, soit qu'ils n'en aient pas, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent titre.

Les règles particulières à certains contrats sont établies sous les titres relatifs à chacun d'eux ; et les règles particulières aux transactions commerciales sont établies par les lois relatives au commerce. »

La Cour européenne des droits de l'homme prend en compte la liberté contractuelle particulièrement en ce qui concerne le contrat d'habitation<sup>194</sup>. Mais la liberté contractuelle sera valable tant que son exercice n'est pas contraire à l'ordre public, aux bonnes mœurs, au principe du respect de l'homme et à la limitation légitime instituée par la loi des pays<sup>195</sup>.

Ainsi, nous constatons qu'il y a quelques engagements imposés par la loi qui sont masqués dans le contrat d'habitation dans la maison d'autrui.

À l'exception des accords contractuels, il existe certaines règles non rédigées, mais acceptées par le législateur français et iranien qui sont imposés aux contractants.

De ce fait notre étude dans cette section sera scindée en deux paragraphes, nous mettrons d'abord l'accent sur la pratique des accords entre les personnes physiques et les personnes morales couvrant chacune des particularités qui donnent la légitimité à la conclusion du bail d'habitation.

### **A. L'accord entre les personnes physiques**

Avant que l'accord entre les parties contractantes prenne forme dans le bail d'habitation, elles doivent remplir certaines conditions en tant que des personnes physiques. Une des conditions nécessaires c'est d'avoir atteint la capacité d'exercice ou la personnalité juridique. Selon les droits français et iraniens, la définition de la capacité ou de l'aptitude à être titulaire de droits et de devoirs est identique mais le code civil iranien a introduit le point de vue de la religion relatif à l'âge légal qui en fait sortir une catégorie compliquée. C'est pourquoi nous allons tenter de clarifier des définitions et des différences qui existent dans les droits juridiques de deux pays en soulignant que l'âge adulte donnant accès à faire l'acte contractuel est estimé 18 ans en Iran aussi bien qu'en France.

---

<sup>194</sup> C.E.D.H., 19 juin 2006, n° 3485/02 : RTD civ. 2006, p. 716 et C.E.D.H., 28 avril 2008, n° 35014/ 97 : RTD civ. 2008, p. 641 ; MARGUENAUD (J.P.), RDC- juillet 2011 « droit européen des contrats ».

<sup>195</sup> Cour EDH Grand Chambre 19 juin 2006, *Hutten-Czapska c/ Pologne*



### ***A.1 La capacité des contractants d'un bail d'habitation***

Tout contrat exige une certaine capacité des contractants. Chacun doit avoir la capacité d'exercer des actes juridiques selon la loi.

Le Code civil iranien qui vient de la loi islamique précise que la notion de capacité se divise en celle de jouissance et en celle d'exercice<sup>196</sup>. Le Droit français aussi connaît lesdites capacités. Donc la conception de la capacité est la même pour les deux droits mais il y a des nuances entre eux, nous allons les étudier tout de suite.

Selon l'article 958 du Code civil iranien, chaque individu peut jouir du droit civil. L'article 956 a ajouté que :

*« La capacité d'une personne commence à sa naissance et prend fin à sa mort ».*

Et d'après l'article 957 du même Code :

*« Le personne mineure jouit du droit civil à condition qu'il naisse viable ».*

Il en va de même le Code civil français qui donnait la définition par les articles 488, 1123 et 1124.

La conception des capacités dans les droits français et iranien est similaire. La capacité de jouissance est l'aptitude à être titulaire d'un ou plusieurs droits. La capacité d'exercice est l'aptitude à exercer soi-même un droit que l'on détient, sans avoir besoin d'être représenté ni assisté par un tiers. Dans le cadre de la présente thèse, il faut d'abord faire la vérification du domaine de la capacité dans les deux systèmes et étudier la capacité spécifique d'habiter dans la maison d'autrui; la capacité à contracter implique une exigence aux parties à la convention d'habitation.

#### ***A.1.1 La capacité de jouissance et d'exercice en droit français et iranien***

Pour conclure un contrat et pour avoir l'exercice du droit, la capacité de jouissance ne suffit pas, il faut aussi avoir la capacité d'exercice : la capacité de l'homme à exercer ses droits.

---

<sup>196</sup> Emami (S.H.), *le Droit civil*, Tome I, p. 127

L'article 958 du Code civil iranien formule ainsi :

*« Personne ne peut exercer ses droits, s'il n'a pas la capacité de les exercer ».*

Pour contracter, il faut pouvoir exercer ses droits : il faut que l'individu s'engage ou confère un droit à une autre personne.

C'est ce que nous expose l'article 211 du même Code :

*« Pour être capable, il faut être majeur, sensé et non faible d'esprit ».*<sup>197</sup>

Le Code civil français estime que pour la validité d'une convention, il est nécessaire de réunir quatre éléments. Chacun de ces éléments participe à « sa capacité de contracter »<sup>198</sup>. Donc, concernant le consentement de l'habitant et du propriétaire, si chacune des parties est incapable, le contrat est nul. D'autre part, d'après l'article 1123 du même Code toute personne a la capacité d'exercice sauf si elle a été exceptée par la loi<sup>199</sup>.

Les personnes qui sont frappées d'incapacité absolue de contracter ne peuvent même pas faire d'actes d'administration.

Elles ne peuvent donc pas faire de contrat d'habitation en principe et n'ont aucun droit à signer le contrat; de la même façon. Cette disposition a été prévue par le Code civil français et iranien.

Il en est ainsi pour un mineur non émancipé ou un condamné à la prison à vie. Ils sont en état d'interdiction légale, donc frappée d'incapacité absolue de contracter. C'est au curateur d'administrer ses biens et conclure le bail.

En droit iranien, l'intervention d'une assistance légale peut permettre à un incapable de conclure un contrat d'habitation s'il connaît la nature véritable du contrat. L'autorisation peut lui être donnée soit avant, soit après la conclusion du bail comme une confirmation d'un acte de mineur pour une durée d'un an ou plus.

---

<sup>197</sup> Selon l'avis de Département juridique de la justice, 7/934-1370/2/11 ou mai 1991 : l'âge de nécessaire pour tous les contrats est 18 ans.

<sup>198</sup> Article 1108 du Code civil français : « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :  
Le consentement de la partie qui s'oblige ;  
Sa capacité de contracter ;  
Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;  
Une cause licite dans l'obligation. »

<sup>199</sup> Article 1125 du Code civil français

En droit civil français, le contrat de l'habitation dans la maison d'autrui est considéré comme un acte d'administration, bien qu'il tende de plus en plus à conférer à l'habitant un droit sur la maison d'autrui, par exemple comme un locataire sur le bail. Il est similaire à la réglementation des articles 46,49 et 52 dans le domaine de l'usufruit et des articles 474 et 477 du Code civil iranien. Il en résulte que les administrateurs des biens d'autrui ont le pouvoir de donner à bail ; c'est le droit que la loi décide pour le tuteur<sup>200</sup> et pour l'usufruitier<sup>201</sup>.

Toutes les personnes qui ont la capacité de s'engager peuvent faire un contrat en général.

Selon l'article 210 du Code civil iranien, les parties des contrats d'habitation doivent avoir la capacité<sup>202</sup>.

Selon l'article 212 du Code civil iranien, on peut dire qu'une personne ayant moins de 18 ans ne peut pas s'engager par un contrat d'habitation ni comme donateur ni comme bénéficiaire à usufruit ni même comme bailleur ni comme locataire en tout état de cause. Cette approche juridique déduit de l'article 799 du Code civil iranien que la donation au mineur ou à un incapable nécessite l'acceptation du père.

Selon l'article 2045 du Code civil français, "pour transiger un acte avec l'autre partie, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction".<sup>203</sup> Donc il semble qu'il en va de la même façon dans le Code civil iranien. Mais la divergence entre deux régimes juridiques français et iranien réside dans la définition donnée à l'âge.

---

<sup>200</sup> Article 1718 du Code civil français : « Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 595 relatif aux baux passés par les usufruitiers sont applicables aux baux passés par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille. »

<sup>201</sup> Article 529 du Code civil français : « Sont meubles par la détermination de la loi les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société. Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers. »

<sup>202</sup> Selon l'article 211 du même Code, l'âge de puberté, le sensé et la majorité sont nécessaires pour la capacité contractuelle. Selon l'article 1210 du Code civil l'âge de puberté en garçon est 15 ans entier et en filles 9 ans entier (Lunaire).

<sup>203</sup> Article 2045 du Code civil français : « Pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction. »

Le tuteur ne peut transiger pour le mineur ou le majeur en tutelle que conformément à l'article 467 au titre " De la minorité, de la tutelle et de l'émancipation " ; et il ne peut transiger avec le mineur devenu majeur, sur le compte de tutelle, que conformément à l'article 472 au même titre.

Les établissements publics de l'Etat ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du Premier ministre ».

Sur cette matière, ce qui distingue le droit français du droit iranien, c'est que le bail n'est pas considéré comme un simple acte d'administration<sup>204</sup> dans ce dernier, mais comme un acte de disposition portant sur l'intérêt. Le tuteur peut aussi donner à bail sous réserve que ledit bail ne donne pas lieu à des opérations financières telles qu'un emprunt, ce qui est totalement interdit.

D'après l'article 450 du Code civil français,<sup>205</sup> le tuteur ne peut délivrer le bien loué d'un mineur sans l'autorisation d'un conseil de famille. On ne peut pas trouver la même construction dans le régime juridique iranien. Dans tous les cas, les actes du mineur ou de l'incapable dépendent de l'acceptation du père ou du grand-père en général<sup>206</sup> et en leur absence, c'est la mère qui est chargée à veiller sur le mineur d'après la confirmation de la Cour spéciale<sup>207</sup>.

Dans le cas où le tuteur légal d'une personne mineure ou handicapée mentale donne le bien à louer, selon l'opinion de certains auteurs islamiques, le contrat est valable jusqu'à ce que le mineur arrive à l'âge d'adulte ou que la situation du handicapé s'améliore, dès que l'objet des restrictions est enlevé, il est nécessaire d'établir le contrat suivant l'accord du propriétaire<sup>208</sup>.

Il semble que le contrat soit valable jusqu'à la durée précisée entre les contractants, si c'est le tuteur qui veille l'intérêt de personne protégée dans le contrat<sup>209</sup>.

Du point de vue de droit iranien, une personne en faillite n'a pas de capacité. Elle peut prendre une maison d'habitation dans la mesure où son administrateur gestionnaire s'engage le paiement du loyer, autrement dit le bailleur sera un créancier. Celui-ci est considéré comme un créancier privilégié.

---

<sup>204</sup> Civ. 2 décembre 1887. D. P. 861.128. 16 juin 1890. D. P. 92.20.209

<sup>205</sup> Article 450 du Code civil français : « Lorsqu'aucun membre de la famille ou aucun proche ne peut assumer la curatelle ou la tutelle, le juge désigne un mandataire judiciaire à la protection des majeurs inscrit sur la liste prévue à l'article L. 471-2 du code de l'action sociale et des familles. Ce mandataire ne peut refuser d'accomplir les actes urgents que commande l'intérêt de la personne protégée, notamment les actes conservatoires indispensables à la préservation de son patrimoine.»

<sup>206</sup> Les articles 1219, 1220 et 1221 du Code civil iranien

<sup>207</sup> La loi de famille du 1950

<sup>208</sup> Sheykh Tusi, *Mabsut*, tom. II, p. 159 ; Emam Mohammad Ghazali, *Ehyaol olum*, tom. II, p. 767, n° 175, cite par KATUZIAN (N.), *les droits civiles, les cours des contrats formels*, Ed. Ganj danesh, 2000, p. 37, n° 39-41.

<sup>209</sup> KATUZIAN (N.), *Translatifs des contrats*, vol. I, N° 247, PP. 367-368 éd. ENTESHAR, 5° éd. 2002 ; YAZDI,( SEYED Mohamad Kazem), ORVAT AL VOSGHA, éd. SEYDA, Vol. II, P. 212 ; NAIINI, Sous la ORVAT AL VOSGHA ; HAKIM ( SEYED Mohssen), MOSTAMSEK ORVATOL VOSGHA, Vol XII, P. 36

### *A.1.2 La notion de majorité et minorité selon le droit français et iranien*

Selon l'article 1210 du Code civil iranien, le mineur est celui qui n'a pas 15 ans révolus pour les garçons et 9 ans révolus pour les filles<sup>210</sup>. Mais selon l'arrêt de l'Assemblée plénière iranienne<sup>211</sup>, ledit article du Code civil concerne toutes les activités sauf les affaires de finances. Le contrat d'habitation est un acte financier même si ce contrat d'habitation est destiné à être l'objet d'une donation.

Le mineur émancipé est celui qui est assez intelligent pour défendre ses intérêts. Toutes les transmissions à titre onéreux des mineurs émancipés ou non, sont nulles et sans effet.

L'article 212 du même Code dit que le contrat conclu par un mineur est nul. Cependant, le mineur émancipé peut exceptionnellement conclure certains contrats à titre onéreux, mais le patrimoine ne peut courir de risques; il peut recevoir une donation ou posséder un bien pour une mise en valeur.

La majorité selon la loi est l'âge auquel une personne acquiert la pleine capacité d'exercer tous ses droits.

Selon la règle islamique, c'est au moment où l'enfant arrive à l'âge nubile qu'il a généralement une capacité suffisante pour contracter et s'occuper de commerce.<sup>212</sup> Dans les livres sacrés du Coran et de la sunna, les textes précisent : « examiner les enfants pendant le mariage ; s'ils ont une formation d'esprit suffisante pour s'occuper de leur patrimoine, donnez-le-leur ».

La majorité est l'âge à partir duquel une personne est pleinement responsable et capable. En droit iranien, l'âge de la majorité est 18 ans donc il est similaire du système juridique français.

---

<sup>210</sup> Il faut ajouter que la législation iranien décidera d'ajouter quelques mots à cet article et adopte l'âge de 18 ans pour la majorité pour fille et garçon. Et aussi l'Assemblée de discernement de l'intérêt du régime déclarait que l'âge pour le mariage est 13 pour les filles et 15 pour les garçons. Donc on à quelque l'âge pour majorité et nécessité adopte un seul âge.

<sup>211</sup> Arrêt de l'Assemblée plénière n° 30- 1364/10/3 ou janvier 1985

<sup>212</sup> آیت الله فاضل لنکرانی، جامع المسائل، ج 2252 مسئله توضیح المسائل مراجع، ج 30، ص 1 ; (les avis des doctrines chiite, Tome II<sup>ème</sup>, la question 2252 et Lankarani (Fazel), jame-o al-masael, Tome I<sup>ère</sup> p. 30)

Selon le Code civil français,<sup>213</sup> l'âge de majorité est 18 ans pour tous les actes financiers ou contrats par accord mutuel.

Les faibles d'esprit, les incapables, les fous ne peuvent louer de bien, ni être bailleur ni être preneur. La location d'un bien implique d'intervenir dans des affaires financières ; il faut donc avoir une capacité totale.

Généralement, le mineur non émancipé ne peut conclure ni résilier le contrat d'habitation sans l'intervention de son tuteur. Mais les mineurs émancipés peuvent occuper la maison en tant qu'habitation pour en assurer la rentabilité.

Il faut ajouter que le louage est en principe un acte d'administration soit par le bailleur, soit par le preneur, à l'exception des baux à long terme qui sont assimilés à des actes de disposition. Il suffit donc que les parties aient la capacité d'administrer. La capacité doit être envisagée au moment de la conclusion.

### ***A.1.3 Les limitations contractuelles pour un contrat d'habitation des incapables et des aliénés en droit français et iranien***

Au droit traditionnel des incapacités s'est substitué celui des *personnes protégées*. D'après le droit islamique lorsque les facultés d'une personne sont diminuées par l'âge ou la maladie, le droit la déclare incapable en limitant sa liberté d'action soumise à une représentation ou à une assistance par un tiers comme son parent ou une tutelle.

D'après l'étymologie de capacité, *attise*, faculté de contenir, qui a une certaine contenance, lui-même dérive du verbe *capio*<sup>214</sup>. Cette incapacité a toujours été et resté exceptionnelle : la capacité est la règle de principe dans le Code civil français et iranien parallèlement<sup>215</sup>.

---

<sup>213</sup> Article 414 du CODE CIVIL Modifié par Loi n°2007-308 du 5 mars 2007 - art. 7 JORF 7 mars 2007 en vigueur le 1er janvier 2009 : « La majorité est fixée à dix-huit ans accomplis ; à cet âge, chacun est capable d'exercer les droits dont il a la jouissance. » selon l'ancien réglementaire de l'article 25 de la Loi n° 74-631 du 5 juillet 1974 : « Les condamnés âgés de plus de vingt et un ans au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, qui ont été placés sous le régime de la mise à l'épreuve par une décision d'une juridiction spéciale aux mineurs, demeurent soumis aux dispositions des articles 739 à 744-1 du code de procédure pénale. »

<sup>214</sup> Massip (j.) ; les incapacités (étude technique et pratique), préfaces CARBONIER (J.) éd. Defrénois, 2002 ; la préface des incapables majeurs est reproduite dans CARBONIER (J.), écrits, PUF, 2008, 64 ; BAUER (M.) et FOSSIER (TH.), les tutelles. Protection juridique et sociale des enfants et des adultes, éd. ESF, 1999

Depuis les lois du 3 janvier 1968 et 5 mars 2007, le législateur français a remplacé le mot « incapacité » jugé humiliant <sup>216</sup> par ceux de « personne protégée », changement qui ne présente d'intérêt pratique que pour les majeurs dont certains désormais sont protégés sans être incapables. Selon l'article 8 du Code civil français « tout français jouira de ses droits civils » cette règle est reprise par des dispositions satellites : contractants <sup>217</sup>, libéralités <sup>218</sup>.

Le mineur peut faire seul, c'est-à-dire sans avoir besoin d'être représenté ni autorisé, les actes conservatoires et ceux de la vie courante, tel que les menus achats. Consacrant une jurisprudence antérieure, le Code civil français le dit maintenant expressément, en se référant aux « cas dans lesquels la loi ou l'usage autorise les mineurs à agir lui-même » <sup>219</sup>.

On peut montrer la protection du mineur avec le régime juridique français dans un arrêt contre la caisse épargne <sup>220</sup>.

Pour la première fois dans le droit iranien, en mai 1932, le législateur iranien a codifié un article unique spécifique : « la loi de capacité des contractants ». Cet article particulier dans son genre décide qu'à partir de la mise en exécution de cette loi, les cours et les administrations publiques doivent connaître toutes les personnes de tout sexe non adulte, homme ou femme, ayant moins de 18 ans pour tous les types de contrats à l'exception du mariage et du divorce sauf si leur croissance et leur maturité étaient admises par le magistrat.

Toute personne majeure de 18 ans, a en droit, une pleine capacité civile, qui est, en fait, restreinte compte tenu des ressources personnelles. Aussi, dans la pratique, s'il n'a pas de

---

<sup>215</sup> Article 1123 du CODE CIVIL français et l'article 1207 du CODE CIVIL iranien

<sup>216</sup> LEROYER (A.M.), les incapacités ; TERRE (FR.), Dalloz 2008, P. 178 sp. 180

<sup>217</sup> Article 1123 du Code civil français

<sup>218</sup> Article 902 du Code civil français

<sup>219</sup> Article 408, al. 1 nouv., 389-3, al. 1 et 450, al. 1 anc., L. 1964

<sup>220</sup> Le mineur de plus de 16 ans peut se faire ouvrir un compte d'épargne-logement (L. 10 juillet 1965) ou un livret à la caisse d'épargne. Il peut obtenir un permis de chasse. Afin d'attirer la clientèle des « jeunes », les banques françaises leur proposent plusieurs opérations. L'autorisation des parents permet à un mineur à partir de 12 ans de faire eux-mêmes des retraits d'argent, notamment aux distributeurs automatiques de billets à partir de 16 ans d'avoir un compte chèque et un chéquier. La pratique a ainsi spontanément retrouvé l'accès progressif à la majorité qui caractérisait le droit romain. La Cour de cassation a rendu un arrêt obscur : un mineur s'était fait ouvrir un compte en banque en mentant sur sa date de naissance : la cour d'appel, lors de sa majorité, l'avait condamné à rembourser le découvert, avec intérêt légal. Cassation : la cour d'appel n'avait pas caractérisé « de manœuvres dolosives, ni recherché si l'ouverture d'un compte bancaire avec remise de carnet de chèques ou d'une carte bleue sans autorisation de son représentant était un acte de la vie courante, ni constaté que ce qui avait été payé avait tourné à son profit ». L'ouverture d'un compte en banque devrait pouvoir être consentie à un mineur pourvu de discernement, sans qu'il ait besoin d'autorisations, car elle est conforme à l'usage ; une faculté de retraits limités pourrait aussi lui être accordée, non l'usage d'un chéquier ni d'une carte de crédit. Des clubs d'investissement font participer des mineurs à leurs activités, de façon à les préparer à leur majorité et à leur donner l'habitude de la bourse ; v. J. HUET, « Détournement (bancaire) du mineur. D. 1987, chr. 215.

patrimoine suffisant, il ne pourra obtenir de crédit que s'il obtient le cautionnement de ses parents, ce qui indirectement rétablit une autorisation parentale pour les actes les plus importants. Bien qu'il continue pendant un certain temps à bénéficier de la protection de la loi fiscale et de la loi sociale, comme s'il était mineur ; à cet égard, l'accès à la majorité se fait par paliers pour ce qui demeure résiduel.

En droit français ainsi, peuvent être rattachés au foyer fiscal de leurs parents, les enfants de moins de 25 ans qui poursuivent des études<sup>221</sup> et tous ceux de moins de 21 ans ; de même, les mineurs de moins de 26 ans bénéficient de la sécurité sociale étudiante lorsqu'ils poursuivent leurs études<sup>222</sup>. Le droit iranien comme le droit français institue une limite d'âge pour que les enfants bénéficient des droits fiscaux et sociaux. Selon l'article 58 du Code de la sécurité sociale iranien, peuvent être rattachés au foyer fiscal de leurs parents les enfants de moins de 18 ans dans tous les cas, mais pour les filles seulement à la condition de ne pas être mariés à 20 ans ou au moment de leurs études.

Mais dans les cas qui nous venons d'étudier, la capacité contractuelle n'a pas d'autre condition que celle d'avoir 18 ans révolus en général. C'est un principe dans les deux pays. Ce principe a été prévu par l'article 1123 du Code civil français et les articles 210 et 211 du même code iranien.

L'article 211 du Code civil iranien a ajouté trois autres conditions : l'âge mental, l'âge nubile et la majorité. Ces conditions sont les mêmes que celles du Code civil français dans l'article 1123.

Donc d'après le régime juridique français et iranien, quand une personne mineure (qui a moins de 18 ans) conclut un contrat d'habitation soit à titre de propriétaire soit à titre d'habitant dans la maison d'autrui, le consentement n'a pas de valeur juridique sauf si la convention a été acceptée par ses parents en France ou son père en Iran et en l'absence de son père par son grand-père et enfin par sa mère en cas d'absence de ces derniers. Et ce, conformément à une ordonnance islamique qui a pour but de protéger le mineur.

---

<sup>221</sup> CGI, art. 6,3

<sup>222</sup> CSS, art. R. 381-5



## **B. L'accord entre les personnes morales: association de bailleur et association de locataire**

Le régime juridique français organise la préparation d'un comité spécialisé des rapports locatifs au sein du conseil départemental de l'habitat décidée dans l'article L. 364-1 du Code de la construction et de l'habitation. C'est *au sein* de ce comité spécialisé que des accords collectifs de location pourront être signés. Ce comité spécialisé rassemble des délégués des associations de bailleurs, de locataires, mais aussi de gestionnaires. Ces associations doivent être représentatives au plan départemental.

La loi n'explique pas comment la « représentativité » des groupements représentés au sein du comité est estimée. L'article 43 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 français établit les conditions de représentativité, mais il ne porte que sur les organisations qui se trouvent à la commission nationale de concertation. Néanmoins il paraît qu'elle suit les mêmes principes d'application<sup>223</sup>.

Les accords collectifs départementaux peuvent être traités par « une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires ». Ces accords peuvent être conclus dans n'importe quels « secteurs locatifs » déterminés par l'article 41 ter, mais ils doivent toucher « un même secteur locatif ». Les entretiens s'effectueront entre les bailleurs de plusieurs secteurs locatifs et une ou plusieurs organisations de locataires<sup>224</sup>. On constatera qu'il n'est pas nettement exigé que l'organisation de locataires soit « représentative » ou qu'elle s'associe à la commission nationale de concertation. La substance des accords départementaux est complètement la même que celle des accords nationaux<sup>225</sup>.

Le régime juridique iranien n'a pas la même organisation. Seulement l'alinéa 4 de l'article 9 de la loi 1983 a apporté quelque précision sur les habitants qui avaient émigré à cause de la guerre et qui vivaient à l'époque dans les lieux publics, les villes et les villages sous la

---

<sup>223</sup> J.Cl. Bail à loyer, Fasc. 610 ou civil Code, art. 1708 à 1762 et notarial répertoire ou répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, Fasc. 610

<sup>224</sup> Article n°. 86-1290, 23 December. 1986, art. 41 ter, al. 1<sup>er</sup>

<sup>225</sup> Article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986, l'objet des accords collectifs est notamment :

- Les suppléments de loyer pour les organismes HLM
- La grille de vétusté
- L'amélioration des logements et des parties communes
- Les locaux résidentiels à usage commun tar

protection de l'organisme restructuration de guerre. Une telle organisation ressemble à l'association de locataire en droit français.

### **C. L'accord entre les bailleurs et les associations de locataires en régime juridique français et l'absence d'association de locataires en Iran**

À l'extérieur des accords collectifs qui peuvent être fixés dans le cadre du comité départemental des rapports locatifs, entre les organisations de bailleurs et de locataires, la loi française met à la portée des bailleurs la possibilité de conclure individuellement « avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux » et à propos de « tout ou parties de leur patrimoine ». En Iran, cette disposition a été seulement mise en application pendant la guerre avec l'Iraq et après elle s'est résolue.

L'intention de ces accords que l'on peut appeler « de patrimoine » est partiellement le même que celle des accords nationaux. On se reportera donc sur ce point à ce qui a été dit plus haut. Néanmoins la loi annonce qu'ils peuvent encore concerner « les loyers »<sup>226</sup>.

La loi tente à préciser, à rendre net leur contenu :

- Ils peuvent être fixés pour une « durée déterminée ou indéterminée »
- Ils doivent préciser « les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision »<sup>227</sup>.

Les conventions déjà mentionnées sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus :

- Soit par une ou plusieurs organisations présentant au moins le tiers des locataires concernés ;
- Soit par une ou plusieurs organisations présentant au moins 20 % des locataires concernés et rattachés à un organe ayant le siège à la commission nationale de concertation.

Néanmoins, la loi dispose aussi pour les locataires qui ne sont pas liés aux associations la possibilité de refuser l'accord déposé. La procédure se fait de manière suivante :

---

<sup>226</sup> L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 l'article. 42, al.1<sup>er</sup>

<sup>227</sup> L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 l'article. 42, al 4

- Le bailleur devra informer personnellement l'accord à chacun de ses locataires ;
- Si dans le mois de cette information un « plus grand nombre de locataires » demande par écrit à le contester, il ne pourra insister à l'obligation de sa demande ;
- Dans la condition où l'accord n'est pas contesté, il deviendra obligatoire non seulement pour l'organisation et ses membres, mais encore pour tous les locataires des immeubles en question<sup>228</sup>.

Si l'accord collectif porte sur les baux conclus avant une date précise, il ne peut pas destiner les baux qui ont fait l'objet d'un renouvellement du contrat ultérieurement à cette date, puisque le renouvellement du contrat tacite provoque à conclure un nouveau bail<sup>229,230</sup>.

---

<sup>228</sup> L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 l'article. 42, al 2

<sup>229</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 juin 1995 : Juris-Data n° 1995-001495 ; JCP N 1995, n° 48, II, p. 1697 ; RJDA août-septembre 1995, n° 959

<sup>230</sup> JACQUES LAFOND, Les baux d'habitation .7<sup>e</sup>édition, LITEC page 18, n° 40 ou 45

## *Titre II*

### **L'exécution du contrat de bail d'habitation**

La relation transactionnelle des parties nécessite d'être étudiée dans le régime juridique des deux pays parce que l'exécution du contrat de bail a des liens directs avec les obligations et les droits des contractants. Cette étude fait appel à des notions sur lesquelles il convient de s'expliquer d'avantage : de quels droits les parties contractuelles disposent-elles et quelles obligations doivent-elles remplir? Par suite, la question de l'obligation des parties contractuelles nous conduit à envisager une autre piste: est-ce qu'il y a des conditions qui ébranlent ladite obligation?

Nous tenterons au premier chapitre dans la mesure du possible d'analyser certaines de ces questions en nous nous référons aux opinions des conseillers et aux arrêts rendus pour expliquer la jurisprudence en vigueur dans ce domaine.

Dans un second temps, en établissant une relation directe avec les obligations des parties, il se pose la question des obligations créées suite à l'intervention d'une tierce personne à l'instar des actes juridiques de la vente ou de la sous-location qui font gratifier le propriétaire ou le locataire de la propriété ou de la jouissance de celle-ci en transigeant toujours une relation contractuelle quant à la location de la maison d'autrui.

Quel effet aura le décès du preneur, du bailleur ou l'aliénation de la propriété à un tiers qui n'a pas une relation contractuelle directe avec l'habitant? Qui est-ce qui aura le droit au transfert du bail? Le second chapitre abordera ces questions en mettant en exergue l'efficacité des arrêts tels que l'arrêt Mel Yédéi et celui de Zéline tout en mettant en comparaison le système juridique français et iranien. Ainsi, pour relativiser les ressemblances et les différences existantes entre les systèmes juridiques français et iraniens à l'exécution du contrat de bail d'habitation, tout au long de ces chapitres, nous allons mettre l'accent sur les conditions mise en œuvre des *droits et des obligations des parties du contrat de bail d'habitation* (chapitre premier) et *des modifications substantielles* (chapitre second).

## **Chapitre premier : les droits et les obligations des parties du contrat de bail d'habitation**

Les contractants dans la maison d'autrui sont obligés, par la nature du contrat de bail d'habitation à faire jouir convenablement l'autre partie. Pendant la durée du bail, la maison est délivrée en bon état au preneur dans un cadre juridique-social.

Il existe quelques obligations naturelles qui ne nécessitent aucune stipulation particulière. De cela découle une prise de conscience internationale d'un besoin de protection de la partie la plus faible. Cette volonté est intégrée aussi bien par le droit français que le droit iranien.

Le bail d'habitation était à l'origine le contrat de louage d'immeubles et de locaux revêtant un caractère d'habitation et permettant l'exercice d'une vie privée et familiale<sup>231</sup>.

Le besoin de stabilité et de protection de la vie privée ainsi que la nécessité de stabilisation de la situation familiale, a motivé le législateur à exclure le bail dont il fait l'objet de la réglementation de droit commun, sans l'en évincer totalement.

L'ensemble des dispositions du statut des baux d'habitation converge en vue de l'octroi de cette stabilité géographique. A cette fin, le législateur français a permis l'opposabilité d'un droit au renouvellement du bail au profit du preneur<sup>232</sup>. Néanmoins, l'ensemble du statut favorise l'équilibre du contrat en tout point.

D'ailleurs, ledit contrat est dérogatoire au droit commun en raison de l'intérêt social qu'il revêt. Bien qu'il puisse paraître relever d'un ordre public<sup>233</sup> de protection du contractant d'habitation, il n'en est ainsi qu'en regard à la qualité d'habitation du preneur.

Le preneur ne bénéficie de celle-ci que par incidence. Cette protection est toutefois obligatoire puisqu'en principe le preneur d'une maison d'habitation est une partie d'une société humaine. Cependant, le bail d'habitation connaît un champ d'application particulièrement large. Dans

---

<sup>231</sup> JOZANII,(M.), Le contrat de bail, éd. KEYHAN, 2000, Téhéran, p. 114

<sup>232</sup> Art. 10 de la loi du 6 juillet 1989 français

<sup>233</sup> Art. 2 de la loi du 6 juillet 1989 français

cette perspective, il est possible d'affirmer que cette réglementation dérogatoire vise à protéger la vie privée, précisée par l'article 8 de la Convention EDH.

Dans le Code civil iranien, il n'existe aucun équivalent de ces lois. Manifestement, la protection assurée aux contractants par le droit commun est insuffisante dès lors que le motif de la location immobilière est l'habitation.

Dans les relations juridiques, une telle disposition est salutaire pour l'Etat de droit<sup>234</sup> qui avait besoin de règlements afin d'assurer d'une part la protection de la vie privée et d'autre part la liberté contractuelle. Il faut bien en effet adopter un mode de raisonnement permettant de soumettre concrètement les actes juridiques aux droits fondamentaux. Ce n'est qu'à cette condition que l'on pourra effectuer un contrôle des premiers au regard des seconds.

Il est évident que les droits et les obligations du bailleur (section I) prennent forme à l'égard des droits et des obligations du locataire (section II). En tenant compte leur singularité et leur influence, l'étude comparative desdits droits déduit clairement les avantages et les inconvénients des deux systèmes différents tout en portant un regard critique sur certaines positions jurisprudentielles.

## **Section I : les droits et les obligations du bailleur**

A la base du contrat de bail d'habitation et suivant la règle selon laquelle tout contrat synallagmatique reconnaît un engagement par les deux parties contractantes, les législateurs français et iranien imposent des obligations au bailleur.

Selon l'article 1719 du Code civil français, l'obligation essentielle du bailleur est d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail<sup>235</sup>.

---

<sup>234</sup> Cubertafond (B.), La création du droit, éd. Ellipses, 1999, p. 41 ; Rolland (P.), La protection des libertés en France, D. 1995, p. 35

<sup>235</sup> Article 1719 du Code civil français : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur le bien loué et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir ce bien en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

Il en est de même en droit iranien : le bailleur a des obligations à respecter sauf dans certains cas et pour certaines circonstances.

Ces obligations peuvent prendre divers aspects :

- Délivrer le bien loué au preneur<sup>236</sup>. (l'article 1719 du Code civil français)
- Remettre le bien loué en bon état au moment de l'entrée en jouissance. (l'article 1720 du C.C. français)<sup>237</sup>

Dans les paragraphes suivants, nous allons étudier les obligations essentielles et convergentes du bailleur prévues par les deux systèmes juridiques français et iranien. Si le bailleur remplit ses obligations, aucune violation du droit de locataire ne sera pas mise en place. Les obligations les plus importants du bailleur sont : la délivrance de la maison au locataire (§.1.), la réparation et l'entretien du bien loué (§.2.). Et en fin il se pose la question du rôle du bailleur face aux troubles causés par la tierce personne (§.3.). La première obligation est nécessaire pour la validité du contrat de bail tout au début du rapport contractuel et la deuxième et la troisième obligation seront étendues jusqu'à la fin de l'acte contractuel.

## **§.1. La délivrance de la maison au locataire**

Selon les Codes civils français et iranien, le bailleur est tenu de délivrer la maison louée au preneur, sinon il peut y être obligé. Si cela n'est pas possible, le preneur aura la faculté de résilier le contrat du bail. Bien que le bailleur doive délivrer le bien loué au preneur dans un état favorable à la jouissance. L'impossibilité de telle sorte de délivrance entraîne la nullité de l'acte.

---

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations ».

<sup>236</sup> RDC 2010/3, Cyril GRIMALDI, Gwendoline LARDEUX et Jean-Baptiste SEUBE : C) le bailleur ne peut, même à titre onéreux, se décharger sur le locataire de son obligation de délivrer un logement décent ; Cass. 3e civ. 3 février 2010, n° 08-21205 : D. 2010, AJ, p. 442, note Y. Rouquet ; ibid., 1192, F. Niboyet.

<sup>237</sup> Article 1720 du Code civil français : « Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

Cependant, si le bailleur refuse de délivrer la maison louée dans tel état que le preneur puisse favorablement jouir, on peut l'obliger de le faire conformément aux articles 219, 220 et 237 du Code civil iranien. Il sera tenu donc d'accomplir son engagement légal et dédommager le preneur<sup>238</sup>.

Selon l'article 376 du Code civil iranien et l'article 1719 du Code civil français, la délivrance se définit comme la remise d'un bien à la disposition du preneur afin qu'il puisse le posséder et en jouir ; par ce moyen, celui-ci a une maîtrise sur le bien.

Selon le régime juridique français et iranien, cette délivrance est rattachée à deux personnes : « *le bailleur qui délivre et le preneur qui prend possession* ».

Le but du bail, c'est d'exiger une libre disposition du bien au preneur, de lui éviter toutes complications dans la jouissance de ce bien et que ce dernier ne soit pas usurpé par un tiers.

Le bailleur doit mettre son bien à la disposition du preneur quoique celui-ci n'en prenne pas possession. Mais dès que le bien est mis entre les mains du preneur, la délivrance est réalisée sans qu'il y ait prise de possession par le preneur.

L'obligation de remettre l'immeuble loué à la disposition du preneur est essentielle. Dans la base du contrat, le bailleur est tenu de délivrer le bien loué à la date fixée sur le contrat ou par l'usage local<sup>239</sup>.

Il suffit que le preneur soit avisé de la date où aura lieu la remise des biens loués et soit informé du mode de la délivrance.

Le preneur peut dispenser le bailleur de l'obligation de délivrance soit par convention expresse ou tacite<sup>240</sup>.

L'article 474 du Code civil iranien précise que :

---

<sup>238</sup> Selon l'article 219 du Code civil iranien " les contrats conclus conformément la loi seront obligatoires pour les deux parties contractantes, à moins qu'ils ne soient résiliés par les deux parties contractantes ou par la loi

Article 220: " Les contrats obligent non seulement les deux parties contractantes, mais ils s'engagent également à tous les effets issus du contrat par coutume.

Article 237- si on stipule une condition de fait contre une personne qui s'en oblige , celle ci sera tenue de l'exécuter sinon, la partie intéressée peut se présenter devant le tribunal et y demande la condamner à exécuter la condition de fait.

<sup>239</sup> Trib. Seine, 3 Mai 1907 D. P. 1908, 9. 2 Tet infra n° 590 p. 833, note 5 et n° 602 p. 847, note 2.

<sup>240</sup> Paris 29 nov 1892, D. 93.2.473- v. req. 13 juin 1925.1.302



« Le bailleur a l'obligation de livrer le bien loué au preneur, car la jouissance de l'intérêt du bien est transmise par effet du bail au preneur et la jouissance de celui-ci ne pourra être possible que par la possession du bien loué ».

Si le bailleur livre le bien loué au preneur, ce dernier ne pourra pas par la suite refuser de payer le prix du bail, car le prix est en contrepartie de la jouissance de l'autre contractant. En refusant de prendre le bien, il n'en jouira pas, mais la faute ne revient pas au propriétaire qui a déjà rempli son obligation.

Si le bien est indivis et que l'un des copropriétaires a l'intention de louer sa part, la délivrance, selon l'article 475 du Code civil iranien sera faite avec le consentement de tous les copropriétaires ; car la jouissance du bien est indivisible et pour qu'un copropriétaire transmette son droit, il faut l'accord des autres.

Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur le bien loué, et s'il s'y refuse, il y sera certainement poursuivi par la sentence du Tribunal. Mais s'il ne peut délivrer le bien, soit parce qu'elle a été détruite, soit que cela lui est impossible, le preneur est libre de mettre fin au contrat.

L'article 476 du Code civil iranien dit à cet effet : « *le bailleur doit délivrer au preneur le bien loué. S'il se refuse à en faire la délivrance, il y sera contraint et s'il est impossible de l'y contraindre, le preneur pourra résilier le contrat* ».

La délivrance du bien loué doit être telle que le preneur puisse l'utiliser entièrement. À cet effet, les dispositions de l'article 477 du Code civil iranien établissent ce qui suit :

« *Le bailleur est tenu de délivrer l'immeuble loué dans un état tel que le preneur puisse en tirer le profit envisagé* ».

Le bien loué doit être délivré au preneur en bon état et sans vices<sup>241</sup>. Aux termes des prescriptions du Code civil iranien et des sources juridiques de l'Islam, il y a deux sortes de vices.

- 1- Vices ou défauts apparent
- 2- Vice caché

---

<sup>241</sup> Cass. Iranien, semble général, 784-3-33/77 ; Mirzaii (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

Les Code civil français et iranien contiennent au sujet des vices du bien loué des dispositions que nous rapportons comme suit :

1- Le vice est un défaut du bien loué qui fait que la possibilité d'en tirer profit complètement est supprimée ou diminuée. Dans ce cas, d'après le régime juridique iranien le preneur est en droit de résilier le contrat ou d'accepter l'objet du bail tel qu'il est, en payant le loyer convenu, mais d'après le régime juridique français, le bailleur est tenu de l'indemniser<sup>242</sup>.

Il y a une différence essentielle entre les deux systèmes juridiques. Selon le Code civil français, le bailleur est obligé d'indemniser, mais le système iranien a prévu le droit de la résiliation du locataire. La solution du régime français est plus pratique que celle du régime iranien. Il faut ajouter que le locataire iranien d'après la loi de la responsabilité civile avait le droit de demander des dommages et d'intérêts suivant ledit droit, en revanche, le Code civil français les a prévu au bénéfice du locataire par la nature du contrat du bail d'habitation.

D'après le régime juridique iranien, si le bailleur peut faire disparaître le vice sans causer de préjudice au locataire, celui-ci n'aura pas le droit de résiliation.

Les articles 478 et 479 du Code civil iranien exposent ainsi la question :

S'il apparaît que le bien loué avait un vice lors de la conclusion du contrat, le preneur peut, soit résilier le bail, soit garder le bien en payant tout le loyer convenu<sup>243</sup>.

Puis selon l'article 479 du même Code, il est stipulé que : « le vice qui donne lieu à la résiliation c'est celui qui fait diminuer la jouissance ou cause une difficulté à sa réalisation ».

2- Quant à l'apparition du vice, on peut supposer les trois cas suivants :

- Le vice a existé au moment de la signature du bail, mais n'a pas été remarqué par le preneur (vice caché) ;
- Le vice a été causé après la conclusion du bail, mais avant l'entrée en jouissance du preneur ;

---

<sup>242</sup> Article 1721 du CODE CIVIL français ; l'alinéa b de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989

<sup>243</sup> Article 478 du Code civil iranien : « cependant, si le bailleur fait disparaître le vice sans que le preneur en supporte un dommage quelconque, celui-ci ne pourra plus résilier le contrat »

- Et enfin, durant le bail.

Dans ces cas le preneur est en droit de dénoncer le bail. Dans le premier cas, nous avons vu la solution donnée par les articles 478 iraniens et 1721 français des Codes civils. Les deux autres cas sont prévus par les articles 480<sup>244</sup> iraniens et 1722 français des mêmes Codes.

Mais si le preneur n'exerce pas son droit de la résiliation, est-il tenu ou non de payer le loyer intégralement ?

Le droit iranien et la jurisprudence ne disent rien à ce sujet. Cependant, d'après les régimes juridiques de deux pays le preneur aura le droit de demander une réduction du loyer à cause de l'existence du vice dans le bien loué (l'article 1722 français et l'article 483 iranien des Codes civils).

- 3- D'après le régime juridique iranien, si la maison louée a un vice qui la rend inutilisable ou si le vice est irrémédiable, le contrat devient nul, mais d'après le régime juridique français, le bail est résilié de plein droit (les articles 1722 du Code civil français et 481 du Code civil iranien).

D'après la Charia, s'il s'agit d'un nouveau vice, c'est le preneur qui doit le restituer. Si le vice irréparable apparaît pendant la durée du bail le preneur aura le droit de résilier le contrat pour la suite de la durée du bail. De ce fait, le bail est un acte provisoire, et sa jouissance dépend du temps qui passe. Par conséquent, si suivant les nouvelles conditions, il apparaît que le preneur est empêché de jouir du bien, on ne peut l'obliger à continuer l'habitation, et il aura donc la faculté de résilier le contrat.

Dans ce cas-là, le contrat du bail n'est pas un élément essentiel nécessaire à la validité du bail si l'une des conditions du contrat n'est pas exécutoire<sup>245</sup>. Pour résoudre ce problème, le législateur français a choisi une autre solution. Il a prévu un droit de la résiliation pour le locataire. Le locataire a deux facultés : soit résilier le bail soit diminuer le loyer. Il semble que la solution du législateur français soit plus pertinente que celle du système iranien.

---

<sup>244</sup> Le vice survenu après le contrat, mais avant l'entrée en jouissance, donne droit à résiliation. Si le vice survient durant le bail, le droit de résiliation existera pour le reste de la durée.

<sup>245</sup> Cass. Civ. iranien, 4 Chambre civ. l'arrêt n° 644- 1 juin 1938 ; Mirzaii (A.R.), les lois sur le rapport entre bailleur et locataire, éd. Bahramii, p. 13

Cependant si la maison louée constitue une entité d'une espèce déjà délivrée (une des maisons dans un immeuble appartenant au même propriétaire) tandis qu'elle était affectée d'un vice, le preneur peut revendiquer du bailleur à la remplacer par un bien similaire. Mais si ce dernier n'en a pas la possibilité, le preneur aura le droit de résilier le contrat.

A l'occasion de ces deux cas, le Code civil iranien traite les articles 481 et 482.<sup>246,247</sup>

Les deux cas sont à déterminer soigneusement quand l'exemplaire délivré par le bailleur est affecté d'un vice, dans cette situation le preneur ne peut point résilier le bail<sup>248</sup>. La date de délivrance est la date prévue par les contractants.

Comme nous l'avons déjà dit, selon l'article 1721 du Code civil français, le bailleur doit garantir tous les vices ou défauts de la maison louée qui empêchent l'usage de preneur (soit les vices apparents soit les vices cachés). Cette disposition a été adaptée par le régime de la procédure juridique française<sup>249</sup>.

Selon le principe de la liberté de la volonté contractuelle, il doit respecter des buts des deux parties du contrat. Le motif que le preneur suit et qui est mentionné au contrat du bail est bien important. Si le vice existant au moment de la conclusion du contrat rend difficile la jouissance du bien loué par le preneur ou s'il a un effet négatif sur la jouissance de sorte que la balance de l'actif et du passif est déséquilibrée, le preneur aura le droit de le résilier : « le vice qui paraît après la date de conclusion du contrat et avant la possession du bien loué par le preneur, donne une option de résiliation. » (Article 480 du Code civil)

La solution est similaire entre les systèmes, au cas où une autre partie en est profitable, le preneur aura la faculté de résilier le contrat ou réduire le loyer en proportion de la partie profitable. Le locataire peut résilier le contrat à condition que le bien loué fût impartageable.

Théoriquement, l'objet du bail n'est pas fongible de manière à ce qu'il soit consommé par l'usage et puisse être remplacé par une chose analogue comme des denrées et si le logement

---

<sup>246</sup> Article 481 du CODE CIVIL iranien : «si par suite d'un vice quelconque, locataire ne peut plus jouir de l'immeuble loué et si le vice est irrémédiable, le contrat de bail devant nul »

<sup>247</sup> Article 482 du CODE CIVIL iranien : «Si le bien loué est déterminée quant à son espèce seulement, et si l'exemplaire délivré par le bailleur se trouve affecté de vice, le preneur ne peut point résilier le bail ; il peut obliger le bailleur à changer le bien. Au cas où il y aurait impossibilité de faire ce changement, il peut résilier le contrat »

<sup>248</sup> Cass. Iranien, Chambre 4<sup>ème</sup>. 644- 11/3/1317 ou mars 1938 ; MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

<sup>249</sup> Civ. 3<sup>e</sup> 8 avr. 2010 : D. 2010. Actu. 1076 ; AJDI 2010. 726, note Rouquet ; Loyer et copr. 2010, n° 156, obs. Vial-Pedroletti ; Rev. Loyers 2010. 276, obs. Rémy ; Administrer août-sept. 2010. 35, obs. Canu

qui a été loué, est vicié, le preneur n'aura pas le droit de résilier le contrat du bail mais il aura le droit de demander le remplacement du bien par une chose analogue. S'il n'est pas à la disposition du bailleur à en donner une qui est susceptible d'être l'objet d'une jouissance pour le preneur, il ne reste qu'à résilier le contrat du bail.

## **§.2. La réparation et l'entretien du bien loué**

Le bailleur est tenu de faire les réparations nécessitées par l'immeuble loué et de le remettre en bon état pour permettre au preneur de l'utiliser pendant toute la durée du bail, à moins que les deux parties n'aient convenu de mettre ces réparations à la charge du preneur, ou n'aient choisi une autre solution, suivant les coutumes et les usages pratiqués localement.

L'article 486 du Code civil iranien prescrit à cet effet ce qui suit : « à moins de stipulations ou d'usages locaux contraires, les réparations, et toutes dépenses qui seraient nécessaires pour rendre possible l'usage du bien loué, sont à la charge du propriétaire.

Il en est de même des instruments et ustensiles nécessaires pour pouvoir jouir du bien loué ».

Le droit français fait peser sur le bailleur des obligations qui offrent une grande ressemblance avec celles que lui impose le Code civil iranien.

Malgré la fixation du loyer lors de la conclusion du bail, il peut accepter des changements et la valeur du bien se relève ainsi. Pourtant l'existence de cette possibilité met le bailleur face à d'autres clauses.

Le principe de la législation insiste sur le caractère des clauses du loyer. Mais en droit français nous constatons des exceptions envisagées par la loi de 1989. La loi offre au bailleur deux possibilités lors de la rédaction du bail pour estimer le prix du loyer.

L'article 17 de la loi de 1989<sup>250</sup> détermine la clause d'indexation et la clause de travaux engageant le locataire à les accomplir. La clause d'indexation est « une modalité accessoire

---

<sup>250</sup> Article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : « à Le loyer :  
- des logements neufs ;

concernant le paiement d'un prix contractuel, jouant soit lorsque le paiement est prévu à terme, soit dans les contrats à exécution successive, et assurant la variation du prix contractuel en fonction d'un parallélisme avec variations d'un ou plusieurs indices économiques de

---

- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;

- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

référence »<sup>251</sup>. La clause de travaux permet au locataire de baisser le loyer à l'échange de l'acceptation des travaux pour un temps déterminé et accordé par le bailleur...

### §.3. Des troubles causés par la tierce personne

Le bailleur est tenu non seulement de procurer au preneur toutes les facilités d'une jouissance complète de l'immeuble loué, mais il doit aussi s'abstenir de lui créer des ennuis et en cas de difficultés provenant de tiers ou de leurs prétentions quant au bien loué, prendre la défense du preneur<sup>252</sup>.

**Premier cas** : troubles causés par le bailleur.

L'article 484 du Code civil iranien dispose à cet effet : « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, apporter à la chose louée des transformations qui seraient incompatibles avec le but envisagé par le preneur quand il a contracté le bail ».

Si une personne a deux maisons contiguës et en loue une, il ne pourra plus pratiquer entre elles une porte communicante durant toute la durée du bail, même si le principe du droit de propriété semble dire le contraire. En effet, puisque le bailleur a, par le contrat de bail, passé au preneur les fruits, ce qui comprend aussi la prise de possession, de l'immeuble loué, il perd le droit d'y exercer des actes de possession pouvant causer des troubles au locataire<sup>253</sup>.

L'article 485 du Code civil iranien prévoit cependant une exception aux prescriptions de l'article 484 en ces termes :

*"Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations qui ne puissent pas être différées sans causer un préjudice au bailleur, le preneur ne peut se refuser à les souffrir quoiqu'il soit privé totalement ou partiellement de la jouissance de l'immeuble loué pendant toute ou partie de la durée des réparations."*

---

<sup>251</sup> BOCCARA (B.), « Définir l'indexation », J.C.P.G, 1985, I, 3187, n°4

<sup>252</sup> Cass. Iranien, n° 1135-1365-7/10/1308 ou janvier 1929 ; MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

<sup>253</sup> MOCHIIR (S.M), Thèse pour droit privé, 1976, p.34

Les prescriptions que nous venons de rapporter en les commentant tendent à sauvegarder les intérêts des deux parties du contrat puisqu'elles établissent que :

- 1- Le bailleur n'a pas le droit de faire dans le bien loué des travaux pouvant porter préjudice au preneur.
- 2- Le preneur, de son côté, ne peut légalement s'opposer à ce que le propriétaire entreprenne des travaux que nécessite l'état de l'immeuble loué, même si ces travaux devaient l'empêcher de jouir à sa satisfaction, en partie ou totalement, de l'objet du bail.
- 3- Si, cependant les réparations envisagées sont indispensables pour empêcher que le bien loué tombe en ruine ou subisse de graves dégâts, le locataire a le droit de résilier le contrat, s'il juge ne pas pouvoir les souffrir.

Un point est à mentionner ici. Si le propriétaire veut vendre le bien loué durant la période du bail, il peut le faire visiter par les acheteurs ou l'expert, et le locataire n'a pas le droit de s'opposer à leur entrée dans les locaux loués. Mais dans l'exercice de ce droit, le propriétaire ne doit aucunement sortir des limites raisonnables et en usage et il est tenu d'éviter de créer des dérangements ou ennuis au locataire.

En plus, le bailleur non seulement n'a plus le droit de faire acte de possession sur l'immeuble loué, d'une manière incompatible avec le but envisagé par le preneur quand il a loué la propriété, mais il ne doit pas pouvoir non plus faire un acte de possession incompatible avec les intentions du preneur.

Par exemple si, un propriétaire a donné en location une chambre pour l'habitation d'un malade, il n'a pas le droit de louer la chambre contiguë à un chaudronnier, un tel exercice de droit de propriété sur l'objet du bail est contraire au but du locataire de la chambre d'à côté.

**Deuxième cas** : trouble venant de tierce personne.

Comme il a été précédemment dit, le bailleur est tenu non seulement de ne pas causer des troubles au preneur, mais encore de le défendre le cas échéant de ceux venant des tiers.



Le trouble de tiers est de deux sortes :

1- Trouble de fait

2- Trouble de droit

1- Le trouble étant causé sans aucune prétention de la part du tiers à un droit sur le bien loué, le bailleur n'est pas obligé à l'égard du preneur et celui-ci doit se défendre personnellement contre la personne qui a causé le trouble et lui demander de cesser son action.

Mais si le trouble est apporté avant la délivrance du bien loué, le preneur peut résilier le bail, ou encore, s'il le désire, recourir en justice contre le tiers et lui réclamer un dédommagement pour le trouble ou préjudice subi.

L'article 488 du Code civil iranien prescrit à ce sujet :

*« Si des tiers provoquent un trouble à la jouissance du preneur sans d'ailleurs prétendre à aucun droit sur le bien loué ou sur ses fruits, le preneur peut résilier le bail si le trouble est provoqué avant la délivrance du bien, à moins qu'il ne préfère recourir contre les tiers même pour faire cesser le trouble et réclamer le dédommagement. Et si le trouble est apporté après la délivrance, le preneur n'aura pas le droit de résilier le contrat et pourra seulement agir contre celui qui a provoqué le trouble ».*

2- Quand le tiers prétend à un droit sur l'immeuble loué ou sur ses fruits et apporte ainsi du trouble au preneur en lui demandant<sup>254</sup>, par exemple d'évacuer le bien immobilier, il incombe naturellement au bailleur de répondre au tiers. Mais pour sauvegarder les droits du preneur, le législateur prescrit que la personne qui cause le trouble, doit prouver le bien-fondé de ce qu'il prétend et recourir contre le propriétaire et le locataire conjointement, sans quoi tout procès intentée par l'une ou l'autre des parties du contrat sera considéré légalement comme nul et non avenu.

L'article 489 du Code civil iranien précise à cet effet :

---

<sup>254</sup> L'avis de juges de Cour d'appel, 16/6/1367 ou septembre 1988 ; l'avis de semble général Cass. 812-30/6/1312 ou septembre 1933 ; MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. BEHNAMMI, 2011

« Si le tiers qui cause un trouble prétend à un droit quelconque sur le bien elle-même ou sur ses fruits, il ne peut évincer le preneur à moins d'exercer son action et d'établir son droit contre le propriétaire et le preneur à la fois ».

## Section II : les droits et les obligations du preneur

Selon le régime juridique iranien, le preneur doit faire du bien loué un usage courant et habituel<sup>255</sup>. Il en va de la même manière en droit français, ainsi que le précise le Code civil.<sup>256</sup>

Selon la charia, « *tàadi* », l'« abus »<sup>257</sup>, est un usage excessif et accoutumé sur un bien ou un droit appartenant à autrui, par contre « *tafrit* » consiste en cessation de toute action nécessaire au maintien du bien d'autrui conformément à ce que le contrat stipule, ou à ce que l'usage exige.

Car, ce que le contrat de bail d'habitation exige, c'est de respecter la volonté des parties contractantes, et de réaliser le contrat conclu. Si le contrat de bail détermine expressément la méthode, ou la nature de la jouissance de la maison louée, le preneur s'engage à en respecter les termes.

S'il n'y est pas d'article exprès, il faut renvoyer le problème à la volonté du bailleur sur la base de laquelle le contrat a été conclu. A défaut, l'on se réfère à la coutume (articles 224, 225 du Code civil iranien).

Si le preneur commet l'abus et la détérioration sur l'immeuble loué, et que le bailleur ne peut l'en empêcher, ce dernier pourra résilier le contrat de bail.

Les engagements du locataire dépendent de ceux du bailleur. Certaines obligations respectives des contractants sont positives quand d'autres sont négatives<sup>258</sup>. Les obligations positives du locataire sont précisées par l'article 1728 du Code civil français, et par l'article 490 du Code civil iranien. Les engagements du locataire sont développés à travers les paragraphes suivants.

---

<sup>255</sup> Article 490 du Code civil iranien.

<sup>256</sup> Article 1729 du Code civil français ; article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>257</sup> Article 951 du Code civil iranien.

<sup>258</sup> Quant à ce sujet, une obligation peut couvrir la non exécution d'un acte; par exemple le preneur accorde qu'à l'échange du droit d'habitation, il ne va pas installer pendant deux dans à une distance de 2000 m<sup>2</sup>, le même secteur public où le bailleur gère son activité professionnelle.

## §.1. L'utilisation de la maison louée

Le preneur ne peut utiliser la maison louée que dans limites du contrat de bail d'habitation, car c'est la volonté des contractants qui régit leurs relations. Le respect de cette volonté exige que les deux parties agissent selon les termes de leur accord. Mais si cette utilisation de la maison d'autrui et ses limites ne sont pas mentionnées au contrat, il faut les déduire des circonstances et de la volonté tacite des parties au contrat ainsi que le prévoient les articles 490 du Code civil iranien et 7 de la loi française du 6 juillet 1989.<sup>259</sup>

D'après le droit iranien, si l'utilisation de la maison louée est déterminée par le contrat de bail sans qu'il y soit, par ailleurs, fait mention de ses limites, le preneur peut utiliser le bien de sorte que son utilisation soit équivalente à celle qui est mentionnée au contrat, ou qu'elle soit moindre (article 491 du Code civil)<sup>260</sup>. Mais, si aucune utilisation n'est déterminée par le contrat de bail, le preneur se trouve libre d'utiliser la maison conformément à la coutume en usage. Il sera considéré donc comme un homme de confiance et devra respecter l'intérêt du bailleur. A défaut, ce dernier aura le droit de résilier le bail. C'est ce que prévoit l'article 492 du Code civil<sup>261</sup>. Cette disposition iranienne est en conflit avec les notions de « liberté » et de « vie privée », mentionnées à l'article 8 de la Convention EDH. Il en va de même de l'article premier de la loi française du 6 juillet 1989 déclarant que le droit au logement est un droit fondamental :

*« Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.*

*L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. »*

---

<sup>259</sup> Article 952 : La « dissipation », dans son sens légal, est constituée lorsqu'il n'est pas satisfait à l'action, exigée par le contrat ou par la coutume, qui est nécessaire à la protection d'un bien appartenant à autrui.

<sup>260</sup> Article 220 : Les actes conclus entre les deux parties contractantes engagent non seulement celles-ci à les respecter, mais aussi à respecter tous les effets de ces actes issus de la loi ou de la coutume.

<sup>261</sup> Article 224 : Les mots employés par les actes sont traduits selon le sens coutumier. La conformité d'une chose avec la coutume de sorte que l'acte s'y réfère sans la mentionner expressément, c'est comme de la mentionner à l'acte.

Autrement dit, selon le régime juridique français, influencé par la CEDH, le bailleur n'a pas le droit d'émettre des conditions qui sont en contradiction avec le droit au logement, entendu comme un droit fondamental.

Le législateur français vient d'insister sur l'importance de ce droit, et de mentionner les types de violations qui peuvent lui faire obstacle. Nulle personne ne peut violer le droit au logement du locataire par n'importe quel moyen, direct ou indirect, en tous les cas.

L'article premier de cette loi précise que les actes suivants sont interdits.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de :

- son origine,
- son patronyme,
- son apparence physique,
- son sexe,
- sa situation de famille<sup>262</sup>,
- son état de santé,
- son handicap,
- ses mœurs,
- son orientation sexuelle,
- ses opinions politiques,
- ses activités syndicales,
- son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Aussi, les droits et les obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles, comme dans leurs relations collectives.

Donc, l'existence de toute condition venant perturber l'équivalence entre les situations des bailleurs et les locataires est interdite.

Tout de même, le droit iranien se mêle aux affaires du public au nom de la nécessité de conseiller le bien et d'interdire le mal. La relation entre deux sexes identiques est interdite et

---

<sup>262</sup> Selon l'article 1031 du Code civil iranien, il y a deux types d'alliance familiale : le lien par le sang et le lien par le pacte de mariage islamique. Une relation est légale dans la seule condition de la conclusion du pacte de mariage.

sanctionnée par la mort<sup>263</sup> d'après la charia et le Code pénal islamique iranien<sup>264</sup>. Le régime juridique de la loi du 3 mai 1983<sup>265</sup> influencé par la charia<sup>266</sup> est en conflit avec les termes de l'article premier de la loi du 6 juillet 1989 française<sup>267</sup>.

Du fait de l'ordre délivré par le Cours de Strasbourg<sup>268</sup> relatif à la reconnaissance du droit successoral dans le cas où le locataire original est décédé sans avoir des successeurs et son homosexualité est attesté, l'attitude du tribunal indique le changement des normes en vue des exigences nouvelles<sup>269</sup>. Autrement dit, son compagnon sera bénéficiaire dudit droit. La différence du système législatif iranien soumis aux ordonnances de la charia et le système français influencé de "CEDH" est visiblement marquée.

Dans les pays musulmans, en suivant des croyances religieuses, non seulement la loi ne protège pas des citoyens ayant des relations homosexuelles mais encore elle les blâme et les condamne gravement alors que les pays européens comme la France les protègent ou les pays laïques comme la Turquie n'envisagent pas de punition. Du fait que ce type de relation est condamné à mort en Iran, les personnes qui en ont tendance habitent clandestinement dans une maison sans l'annoncer publiquement. Quant à ce sujet, le système juridique iranien influencé par la charia est en contradiction avec la juridiction française qui suit l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme et son principe de la laïcité qui fait distinguer le pouvoir politique des organisations religieuses.

Dans ce cas on ne peut s'attendre à évaluer l'exactitude de chaque procédure parce que la jurisprudence est fondée sur des valeurs sociales et religieuses en Iran, et sur le respect aux principes approuvés par la Convention européenne des droits de l'homme en France.

---

<sup>263</sup> Les articles 110 et 111 du Code pénal islamique iranien

<sup>264</sup> Les articles 114 - 126 du Code pénal islamique iranien

<sup>265</sup> L'alinéa 2 de l'article 8 de la loi du 8 mai 1983 iranien : si le locataire profite du bien immobilier comme un centre de corruption, dès qu'il soit prouvé au Tribunal, le locataire sera expulsé suivant la demande du bailleur.

<sup>266</sup> Article 4 du Code constitutionnelle iranien : Toutes les lois doivent être adaptées aux ordonnances islamiques.

<sup>267</sup> « - son orientation sexuelle »

<sup>268</sup> Karner c/Autriche du 24 juillet 2003 : Marguénaud (J.P.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 804.

<sup>269</sup> *Idem.*

## §.2. Le paiement du loyer

D'après les droits français et iranien, le locataire est dans l'obligation de payer le prix du bail dans le délai qui lui est accordé par le contrat, et qui est l'objet d'un accord entre lui et le bailleur. La clause 3 de l'article 490 du Code civil iranien, et les articles 3 et 7 de la loi française du 6 juillet 1989, traitent de l'échéance du paiement et viennent limiter l'obligation du locataire au paiement du prix de la location à l'échéance déterminée.

Seulement, les obligations du locataire concernant le prix du bail ne sont pas limitées à cette seule issue. Certes cette clause concerne aussi, implicitement, l'obligation de payer, mais, encore, au cas où il y aurait aussi une clause portant sur la manière ou le mode du paiement, il faudrait bien sûr réaliser cette obligation.

Les dispositions relatives au prix de loyer ont été prévues par le paragraphe 3 de l'article 492 et par les articles 501 et 505 du Code civil, mais les articles 494 et 504 ne parlent que de l'indemnité de possession. On n'y parle guère, cependant, de la cause de cette dénomination et du délai de paiement. Selon l'article 6 de la loi iranienne du preneur et du bailleur, votée en 1977<sup>270</sup>, et l'article 7 de la loi française du 6 juillet 1989<sup>271</sup>, le preneur s'engage à payer le loyer au terme mentionné dans le contrat de bail, et à la date de cessation de contrat, le bailleur paie l'indemnité de possession estimé normalement au prix d'un loyer. Il le paie dans un délai de 10 jours à partir de la fin de possession.

Selon l'article 6 de la loi iranienne de 1977, le législateur prévoit que si le montant du loyer n'est pas déterminé dans un contrat de bail oral, l'indemnité de possession consiste en une somme équivalente au loyer d'immeubles semblables.

Par conséquent, si le contrat de bail a été oralement conclu, le montant sur lequel on s'était accordé doit être payé au bailleur, et à l'expiration du bail oral, on paie l'indemnité de possession conformément à ce que l'expert a estimé.

Ainsi en disposent les lois iraniennes de 1977 et française du 6 juillet 1989, il paraît que cette dénomination dépend de l'accord des deux parties contractantes, la durée et l'expiration n'y ont pas d'effet.

---

<sup>270</sup> La loi du 24 juillet 1977

<sup>271</sup> Loyers et copr. 2005, n° 88, obs. écrit Vial-Pedroletti ; Paris, 11 oct. 1996: D. 1997. Somm. 268, obs. CRDP Nancy 2 ; Loyer et copr. 1997, n° 2, obs. crit. Vial-Pedroletti.

Lors de l'affaire de Scollo Francesco Salvatore<sup>272</sup>, la Cour de Strasbourg a condamné le gouvernement italien à verser une indemnité, même pour préjudice moral, conformément à la violation de l'article 1 du Protocole et à celle de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, malgré l'application des règles internes au profit de l'intérêt collectif et afin d'enrayer la crise du logement en Italie suivant lesquelles le propriétaire de l'immeuble loué ne peut pas expulser le preneur rebelle. Alors que suivant le droit iranien, nul règlement exécutoire ne garanti la condamnation d'un preneur indiscipliné. Pourtant, si les parties contractuelles stipulent une condition qui donne lieu à la résiliation du contrat de bail suivant le non-paiement du loyer, le bailleur peut recourir au tribunal pour demander l'expulsion de l'habitant. La charia reste silencieuse sur cette question<sup>273</sup> et ne connaît pour le bailleur que le droit de bénéficié du loyer.

Etant considéré que la loi de relation entre propriétaire et locataire de 1997 n'estime pas de pénalité appliquée au locataire rebelle pour le non-paiement du loyer, les parties contractantes suivant l'article 10 du code civil<sup>274</sup> peuvent stipuler une clause conditionnelle suivant laquelle le bailleur peut avoir le droit de résiliation si le locataire n'acquitte pas le loyer à l'échéance. Par conséquent, suite à la cessation du contrat, le propriétaire peut demander l'expulsion du locataire. Cette lacune juridique relative à la location des lieux d'habitation et le manque d'une législation spéciale et complète ont fourni une prétexte donnant lieu à d'autres moyens afin de punir le locataire indiscipliné. Bien que le protocole 1 de la convention européenne des droits de l'homme insiste sur le respect de la propriété privée mais l'expulsion du locataire exige la disposition des lois particulières sinon les bailleurs en profitant de cette carence et en conciliant des conditions contractuelles imposent ladite obligation au preneur.

La loi iranienne de 1997 reste toujours lacunaire sur cette question mais compte tenu de cette faute, les bailleurs au moment de la conclusion du contrat de bail stipuleraient la réclamation des dommages-intérêts suite au non-paiement du loyer par le locataire et la résiliation du contrat. Alors, les tribunaux iraniens selon la stipulation conclue mettent fin au bail et prononcent l'expulsion du locataire.

---

<sup>272</sup> Scollo Francesco Salvatore c/ Italie, 28 septembre 1995, *Requête n° 19133/91*.

<sup>273</sup> Immam Khomeini dans *Tahrir ol vasile*, sur la question de la location ne mentionne nulle part la résiliation du contrat de bail suivant le non-paiement du loyer, mais le preneur en est toujours redevable à bailleur.

<sup>274</sup> Cet article déclare que toutes les clauses d'un contrat sont valides s'ils ne sont pas contraire à la loi

### §.3. Des engagements et des responsabilités du preneur

Selon les régimes juridiques français<sup>275</sup> et iranien<sup>276</sup>, le preneur n'est pas le garant du bien loué<sup>277</sup>. Donc, si la maison louée a subi une perte, sans que le preneur ait commis un abus ou une dissipation, celui-ci n'en sera pas responsable. Mais si cette perte de l'immeuble loué a subi une perte à cause de l'abus ou la dissipation du preneur, celui-ci sera responsable.

Dans les relations entre le bailleur et le preneur, ce dernier doit donc se comporter en homme de confiance. Il sera tenu, comme tous les hommes de confiance, de faire attention au maintien de la maison louée en l'état. Cet engagement diffère de celui découlant d'un dépôt car ce fait oblige seulement à maintenir ce bien en l'état, sans avoir, par ailleurs, l'autorisation de l'utiliser<sup>278</sup>.

Le bail d'habitation ne fait pas nécessairement mention de cet engagement du preneur de maintenir en l'état le bien loué, mais sa responsabilité s'en trouverait néanmoins engagée en cas de défaillance car le motif du contrat du bail, c'est de faire usage de la maison louée, qui doit être légalement mise à la disposition du preneur.

L'utilisation de la maison louée exige nécessairement la possession du preneur. Celui-ci est donc tenu de faire attention à ce que la maison louée soit dans un état utilisable, comme au moment de la conclusion du contrat.

L'amortissement de la maison louée dépend de la nature d'utilisation, de la durée de possession et de l'ancienneté de l'édifice. Il est naturel que le preneur paie un loyer qui correspond à la valeur du bien et qu'il ait la jouissance du bien immobilier en contrepartie.

Selon l'article 1383 du Code civil français, et l'article 953 du Code civil iranien, dont les dispositions sont similaires, la faute comprend l'abus et la dissipation, intitulés selon la charia *tàadi* et *tafririt*. Le preneur est considéré comme un homme de confiance pendant toute la durée où il n'a commis ni abus, ni dissipation, c'est-à-dire pendant qu'il utilise la maison louée dans les limites de l'autorisation donnée par le bailleur, ou pendant qu'il l'utilise conformément à la coutume. Si, en respectant ces dispositions, la maison louée se réduit à un

---

<sup>275</sup> Article 7 de la loi française du 6 juillet 1989.

<sup>276</sup> Article 493 du Code civil iranien.

<sup>277</sup> Katuzian (N.), les contrats spéciaux, éd. Enteshar, Téhéran, 2004, tom, II, page 146.

<sup>278</sup> Les articles 607 et 612 du Code civil iranien<sup>278</sup>, et les articles 1915 et 1917 du Code civil français.



état non utilisable, par exemple par un fait naturel ou par un tiers, le preneur n'en sera pas responsable. La perte d'une partie de la maison louée est soumise aux mêmes règles que sa perte totale.

Si le preneur commet l'abus ou la dissipation, il sera considéré comme un traître, et il sera donc responsable de tout défaut de l'immeuble loué, même si ce défaut a été fait par un tiers. Cela ne porte pas atteinte au droit du preneur que de porter plainte contre celui qui l'a causé.

Il n'est pas nécessaire que la perte ou le défaut soient produits directement en violation des engagements acceptés par le preneur. La seule violation du preneur suffit pour lui imposer cette responsabilité.

#### **§.4. Les droits particuliers**

D'après les dispositions communes existant entre les régimes juridiques français<sup>279</sup> et iranien<sup>280</sup>, si un tiers empêche le preneur d'utiliser la maison louée avant même que ce dernier en prenne possession sans prétendre un droit, il pourra résilier le bail. A l'inverse, si cela se fait après sa prise de possession, le preneur n'aura pas droit de le résilier, mais il pourra s'adresser à celui qui l'a empêché d'utiliser la maison.

Cette disposition ne regarde pas le bailleur, car si le bailleur empêche le preneur d'utiliser la maison, il sera obligé de respecter le droit du preneur. Si cette obligation est inutile, le preneur pourra résilier le contrat<sup>281</sup>.

Le tiers, c'est celui qui n'a pas participé à la conclusion du contrat et n'y a joué de rôle à l'exception du suppléant ou du représentant qui ne sont donc considérés comme des tiers.

Au regard des dispositions des Codes civils des deux pays, pour le cas où un tiers s'empare de la maison louée sans avoir de droit sur celle-ci, qu'il s'agisse d'empêchement ou d'usurpation, l'effet est le même : c'est l'impossibilité, pour le preneur, d'utiliser le bien ainsi qu'il a été

---

<sup>279</sup>Les articles 1719 et 1725 du Code civil français ; Civ. 3<sup>e</sup>, 9 oct. 1974 : Bull. civ. III, n° 345 ; l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>280</sup>L'article 488 du Code civil iranien ; Cass.6<sup>em</sup> n° 812-20 septembre 1933 ; Mirzaii (A.R.), CODE CIVIL, éd. Behnamii, 2006, p. 176.

<sup>281</sup> Selon l'article 476, le bailleur doit mettre l'immeuble loué à la disposition du preneur. Si le bailleur s'y refuse, il peut y être obligé, sinon le preneur aura le droit de résilier le bail.

mentionné au contrat. Si l'empêchement date d'avant la possession, le preneur pourra résilier le contrat, car la première condition, réside dans la possibilité de faire usage de la maison louée. L'empêchement, puisqu'il ne laisse pas au preneur cette possibilité d'entrer en possession de son logement, met corrélativement le bailleur dans l'état de ne pouvoir exécuter les engagements qu'il a pris à l'égard de son cocontractant. Dans ce cas, obliger celui qui empêche le preneur de faire usage de la maison louée ne relève pas des engagements de ce dernier.

La résiliation du contrat est donc ouverte au preneur. Mais il ne s'agit là que d'une faculté : le preneur peut porter plainte contre celui qui l'empêche d'entrer en possession du logement, ou contre celui qui s'est emparé de la maison louée, sans s'adresser au bailleur. Il paraît que cette action du preneur de porter plainte ne peut porter atteinte au droit du bailleur à réclamer l'indemnité de possession. Car cela relève de la responsabilité du bailleur que de mettre l'immeuble loué à la disposition du preneur.

Il a reçu le loyer sans mettre la maison louée à la disposition du preneur. Il est en droit de le recevoir conformément au contrat de bail. Il paraît aussi que le montant de l'indemnité de possession est égal à celui du loyer.

Si l'empêchement survient après l'entrée en possession, le bailleur a donc accompli son engagement contractuel, et le preneur ne peut que porter plainte contre celui qui l'a empêché de faire usage de la maison louée, sans qu'il lui soit par ailleurs possible de résilier le contrat. En tout cas, si celui qui empêche le preneur de faire usage de la maison louée prétend être dans son droit, il ne pourra faire sortir l'immeuble de la possession du preneur qu'après avoir prouvé son droit dans une action civile intentée en justice contre le preneur et le bailleur. Car le contrat de bail est un acte défini et, si le tiers ne peut faire sortir la maison louée de la possession du preneur qu'après avoir prouvé son droit, il ne peut non plus être arbitre de son affaire. S'il prétend détenir un droit sur la maison louée ou sur les effets qu'elle contient, il peut intenter une action en justice afin de prouver son droit.

## A. Le droit d'habitation du locataire

En ce qui concerne la protection de la vie privée mentionnée par l'article 8 de la Convention EDH, elle recouvre deux notions principales. D'une part, une notion générale comprend la garantie pour les habitants d'une liberté totale quant au choix de leur mode de vie (privée) ; d'autre part, cette notion est une garantie pour les habitants contre toute forme de violation soit par la loi, soit par les autres parties au contrat d'habitation. Mais, avant, il faut bien entendu que l'habitation dans la maison d'autrui soit légitime<sup>282</sup>.

Le droit d'habitation obéit aux mêmes règles que le droit d'usage, dont il n'est qu'une variante. Il est limité à l'habitation de son titulaire et de sa famille, sous réserve d'une délimitation plus précise, ou différente, par le titre qui l'a établi<sup>283</sup>.

Le droit d'habitation du locataire s'applique, en principe, à la maison elle-même et à tous ses accessoires et ses dépendances nécessaires à l'agrément ou à la commodité de l'habitant, comme un jardin attenant<sup>284</sup>, sans toutefois inclure l'exploitation de terres pour en retirer un revenu<sup>285</sup>. Retenant une interprétation stricte, la jurisprudence exclut, sauf stipulations contraires, que le titulaire d'un droit d'habitation puisse exploiter le domaine rural entourant sa maison sur le fondement de l'article 633 du Code civil français<sup>286</sup>. Malheureusement, le droit iranien ne contient aucune définition du droit d'habitation, sauf à se référer à un seul article du Code constitutionnel. Mais sans qu'il soit nécessaire que la loi interne le précise, le droit d'habitation est un droit fondamental.

De même, les juges interdisent-ils l'occupation d'un local, même à titre gratuit, par un tiers étranger à la famille du bénéficiaire,<sup>287</sup> sous peine de déchéance du droit d'habitation pour abus de jouissance<sup>288</sup>.

---

<sup>282</sup> Arrêt Mel Yedei du 5 mars 1996 : RTD civ. 2003.383, Marguénaud (J.P.) et Remy-Corlay (P.) RTD civ. p. 722, n° 2 ; l'arrêt zéline, civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 2006, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud.

<sup>283</sup> Article 628 du CODE CIVIL français.

<sup>284</sup> Aubery et Rau, op. cit. § 237, n° 464; GIVERDON, op. cit. n° 53.

<sup>285</sup> Pau, 30 novembre 1874, s. 1875.2.111.

<sup>286</sup> Selon l'article 633 du CODE CIVIL français : « Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille. », Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 1991, Bull. civ. III, n° 173, Defrénois, 1991, 1014, obs. SOULEAU ; Rev. dr. imm., 1992, 49, obs. BERGEL (J.L.).

<sup>287</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 1988, Bull. civ. III, n° 158, D. 1990, som., p. 90 obs. ROBERT (A.) ; note VION ; Rev. dr. imm., 1989, obs. BERGEL (J.L.) ; RTD civ. 1990, 309, obs. ZENATI (F.).

Cela est contre l'arrêt Mel Yedei et la juridiction iranienne. Le régime juridique iranien ne précise pas que le locataire a le droit de loger sa famille comme co-locataire. Il prescrit seulement que l'usage du bien doit être fait comme bon père de famille. Pourtant la différence qui existe entre les lois de baux d'habitation et l'arrêt de Mel Yedei consiste à ce que l'idée des juristes iraniens repose sur des croyances religieuses et des coutumes (Mahram et na Mahram) dont nous allons en parler dans la seconde partie.

L'absence de ce principe est un point négatif pour la codification iranienne par rapport au régime de codification français.

## **B. La clause de garantie du locataire selon la charia**

Elle est une question sur laquelle les juristes civils et religieux ne se mettent pas d'accord. Certains pensent que la clause de garantie va à l'encontre des exigences du bail et qu'elle devient l'objet de nullité pour la clause et le bail<sup>289</sup>.

Parmi eux, certains croient que la nullité de la clause concerne seulement la location des choses et non pas des personnes<sup>290</sup>. Par exemple, la clause de garantie est valable relatif à un bien d'autrui qui détient un artisan.

Certains d'autres ne considèrent pas que la clause de garantie aille à l'encontre des exigences du bail, mais ils affirment néanmoins qu'elle est contraire à la charia, et donc nulle<sup>291</sup>.

Et enfin certains auteurs pensent que la clause de garantie du bailleur n'est contraire ni aux exigences du bail, ni à la charia, et qu'elle est valable en vertu du principe de la souveraineté et de la volonté, de l'article 10 du Code civil iranien<sup>292</sup>.

---

<sup>288</sup> BERGEL (J.L.), BRUSCHI (M.) et SIMAMONTI (S.), Droit civil, les biens, éd. LGDJ, 4<sup>e</sup> éd. PP. 284-285, n<sup>o</sup> 279- 281.

<sup>289</sup> Shahid Sani, *Sharh lomea'*, Tom. IV; p 331; Massalak Ol afham; Tom. I; p 321; Maître Mahmoud Shahabi, Règles de Feqh; p 59.

<sup>290</sup> Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Oltaleb; Vol. II, p 114; Mohmmad Taghi Sinaei; *Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires* ; An X ; no. 5 ; Article Clause de Garantie du Locataire ; p 47.

<sup>291</sup> Cheikh Mohammad Hassan Najafi, *Javaher Olkalam*, Vol. 27; p 217.

Selon la jurisprudence française, le bailleur n'encourt, en principe, aucune responsabilité en raison du vol commis par un tiers, au préjudice du locataire, dans les locaux faisant l'objet du bail<sup>293</sup>.

Selon l'article 1725 du Code civil français, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du préjudice qui fait troubler sa jouissance résultant de voie de fait commis par des tiers. Si ces derniers n'assument pas la responsabilité, d'ailleurs, ayant le droit sur la maison louée, c'est au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

L'article 488 du Code civil iranien prévoit une solution autre. Le législateur iranien a été confronté à deux cas. Dans le premier cas, la délivrance de la maison au locataire n'a pas encore été effectuée. Dans le second, la délivrance a eu lieu. Dans le premier cas, le locataire dispose d'un droit de résilier son bail. Dans le second, le locataire se trouve dans l'impossibilité de résilier, il ne peut que demander réparation de son dommage au tiers qui en est à l'origine.

D'une manière générale, d'après les auteurs islamiques, on peut répartir ces opinions en deux catégories. Le premier groupe<sup>294</sup> fait de la clause une cause de nullité, car elle est irrationnelle, tandis que le second groupe<sup>295</sup> la considère comme étant valable.

Incompatibilité entre la garantie et la qualification du dépôt :

La garantie est formée par une clause soit en conservant l'aspect de dépôt de la possession du locataire soit en l'affectant de façon à la transformer la possession du locataire en une possession de non-dépôt, ce qui ferait de la clause de toute façon une clause irrationnelle<sup>296</sup>.

---

<sup>292</sup> Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei, *Arvat Olvasqa*, Vol. 1; p 535; Mohammad Movahaedi Lankarani; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location; p 410; Sahaeb Riaz Vol II, p 3 : Seyed Hassan Emami; Droit Civil; Vol. II, p 40.

<sup>293</sup> Il en est autrement dans le cas seulement où la perpétration du vol se rattache, par un lien direct de causalité, à une faute déterminée dudit bailleur ou de ses préposés. Civ. 8 avril 1941 : *D.* 1945. 13, note Tunc; Rémy; obs. civ. 1988. 373.

<sup>294</sup> Irrationalité de la clause de garantie du locataire : Certains juristes religieux affirment que la clause de garantie du locataire est irrationnelle. Najafi Cheikh Mohammad Hassan, *Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislam*; Vol. II, p 214; Edition Dar Ehya Ol tarat Ol arabi; Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

<sup>295</sup> Lankarani Mohammad Movahaedi; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location; p 412.

<sup>296</sup> Mirza Naeini et Mousa Khansari, *Maniat Ol taleb*; Vol. II, p 116; Mohmmad Taghi Sinaei; *Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires* ; An X ; no. 10 ; Article Clause de Garantie du Locataire ; p 49.

Dans le premier cas, la possession du locataire subsiste, en dépit de la clause irrationnelle, parce que la qualification de dépôt ne peut coexister avec la garantie.

Mais dans le second cas, la clause est irrationnelle, car la garantie est fondée sur l'aspect non dépositaire de la possession du locataire, et non pas sur la clause de garantie de ce dernier.

Il semble que cette opinion n'ait de raison d'être que si l'on postule non seulement la validité de la clause, mais si l'on croit aussi à l'obligation de remplir son engagement, et leurs implications réciproques. Il faudra que l'on renonce au principe de la volonté des parties, qui est un principe rationnel, car d'après ce principe les parties sont libres d'introduire dans leur convention n'importe quelle clause, soit de fait ou de conséquence, et lorsqu'une telle clause est formulée ces derniers devront la respecter en vertu du principe du respect des clauses convenues. Ceci est plus compatible avec la logique juridique.

Pour certains, le bail est en réalité un contrat de vente, mais un contrat de vente spécial qui existe pour une durée limitée<sup>297</sup>. Selon ce regard, la clause de garantie du locataire n'est pas une clause rationnelle, car elle implique que le locataire soit le garant de son propre bien, ce qui est irrationnel.

Autrement dit, le locataire est le propriétaire des intérêts du bien loué pour un certain temps et, par conséquent, il est tenu de restituer le bien au propriétaire à l'expiration et, même si ce n'est pas expressément prévu par le contrat, la convention exige que le bien soit restitué tel qu'il était loué. On ne peut donc comparer le bail avec un contrat de vente, car ceci dénaturerait la location.

Incompatibilité de la clause de garantie avec la nullité du bail pour cause de perte du bien loué :

La clause de garantie est incompatible avec l'opinion de ceux qui pensent que la perte du bien loué est une cause de nullité du bail, car l'effet de la clause de garantie du locataire sera l'obligation de ce dernier de restituer l'équivalent ou le prix en cas de perte du bien loué tandis que, selon les juristes religieux, la perte du bien loué est une cause de nullité du bail et

---

<sup>297</sup> Katuzian (N.), *Les contrats spéciaux*, Tom II, éd. Enteshari, P. 167.

si celui-ci est annulé il n'y aura plus l'obligation de satisfaire les stipulations qui restent obligatoires tant que le contrat principal survit<sup>298</sup>.

Ainsi, en cas de nullité ou de dissolution du contrat principal, la clause sera aussi annulée. La nullité du contrat principal cause la nullité de la stipulation et le respect des engagements n'a, dès lors, plus de sens.

Non-conformité de la clause de garantie du locataire avec la stipulation :

Selon certains juristes religieux<sup>299</sup>, on ne peut stipuler contre le locataire dans le bail. Car la clause de garantie ne fait pas partie des clauses et, de façon générale, les clauses sont valables et obligatoires pour celui contre qui elles sont stipulées lorsqu'elles comportent une obligation religieuse.

Lorsque le locataire doit faire, ou ne pas faire certaines actions conformément à la clause, dans ce cas, la clause est une clause de fait et non pas de conséquence. Par exemple, un bailleur stipule : « je te loue la maison contre une telle somme, car tu es un peintre habile et tu dois peindre une telle peinture sur le mur de mon salon sinon tu devras payer 200 euros de pénalité ».

Or, on n'introduit pas une stipulation dont il découle une nouvelle stipulation. Deuxièmement, les causes de garantie sont énumérées par la charia et la stipulation n'en fait pas partie. Alors, on ne peut établir une garantie par une clause. Les clauses de conséquence se divisent en deux types : certaines se réalisent dès la stipulation comme procuration ou testament, et les autres nécessitent une cause spécifique telle que le mariage ou le divorce, ce qui exige que les formalités correspondantes à la conclusion et à l'enregistrement soient remplies<sup>300</sup>.

Contradiction de la nature de garantie du locataire avec la nature du dépôt:

---

<sup>298</sup> Mirza Naeini et Mousa Khansari, *Maniat Ol taleb*; Vol. II, p 116; Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires ; An X ; no. 10 ; Article Clause de Garantie du Locataire ; p 49.

<sup>299</sup> Cheikh Mohammad Hassan Najafi, *Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislamm* Vol. II, p 217; Edition Dar Ehya Oltarat Olarabi; Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

<sup>300</sup> Article 236 du Code civil iranien.

La clause de garantie du locataire contredit la nature du dépôt, car la garantie est incompatible avec le dépôt. Il faut rappeler qu'il y a deux sortes de dépôt :

Dépôt selon la charia<sup>301</sup>: c'est à dire le contrôle du bien d'autrui par l'ordre d'islam comme le contrôle exercé par un père sur le bien de son enfant mineur<sup>302</sup> ou le contrôle de celui qui trouve un bien sur celui-ci, des cas où le propriétaire n'a pas de son gré remis son bien au tiers.

Dépôt de propriété, ou dépôt contractuel : dans ce type de dépôt, le propriétaire met de son plein gré son bien à la disposition d'un tiers et les rapports propriétaire-possesseur sont soumis aux dispositions de leur convention. Parfois, il peut prendre la forme d'une subrogation pour la garde du bien tel qu'un contrat de dépôt<sup>303</sup> où un déposant<sup>304</sup> met son bien à la disposition d'un dépositaire pour le lui garder.

C'est le sens spécifique du contrat de dépôt. Là, la possession du dépositaire est comme celle du propriétaire. Le dépôt peut aussi donner le contrôle d'un bien, avec le consentement de son propriétaire, à quelqu'un dans le but de l'exploitation des intérêts, jouissance ou location. Dans ce cas, le possesseur est censé être le dépositaire du propriétaire comme le bien loué en location ou le bien mis en hypothèque.

En dépit du fait que dans le dépôt légal ou religieux la possession est de dépôt, la clause de garantie ne se pose pas, car il n'y pas de contrat et le dépôt se réalise par l'ordre du législateur.

---

<sup>301</sup> Tabatabaei Seyed Mohammad Kazem; Arvat Olvasqa; Tom I, p. 537; Movahaedi Lankarani Mohammad; Tafsil Ol sharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location; p 410.

<sup>302</sup> Qualification de dépôt du contrat conclu entre un père et son fils, dans une hypothèse relevant de l'article 1348 du Code civil français, à partir de l'aveu par le père du fait matériel du dépôt, d'une déclaration d'un tiers et de la constatation que les meubles ne garnissaient pas des lieux à usage privatif, mais étaient entreposés dans un grenier à usage exclusif du père propriétaire de l'immeuble. Civ. 1<sup>er</sup>, 16 décembre 1997 : Bull. Civ. I, no. 374.

<sup>303</sup> Article 1915 du Code civil français: Le dépôt, en général, est un acte par lequel on reçoit le bien d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature.

<sup>304</sup> La charge de restituer en nature la chose remise est un élément essentiel du contrat de dépôt. Ne peut être qualifié de dépôt la livraison de marchandises avec réserve de propriété du fournisseur jusqu'à leur paiement, le contrat ne prévoyant en aucun cas la restitution au fournisseur des marchandises par lui livrées. Com. 17 février 1981 : Bull. civ. IV, no. 86.



Dans le bail, la principale intention des parties contractantes est l'appropriation des intérêts du bien loué par le locataire, et non pas de faire de ce dernier un dépositaire ayant la charge de garder le bien.

Or, il arrive que le locataire exploite les intérêts du bien loué tandis que celui-ci reste toujours en possession du propriétaire, par exemple un propriétaire loue son jardin à un tiers en stipulant qu'il devra y rester comme jardinier, ou, autre exemple, un autre propriétaire stipule qu'il ne loue sa voiture qu'à la condition d'être le chauffeur du locataire.

Par conséquent, le contrôle matériel et physique sur le bien loué ne fait pas nécessairement du locataire un dépositaire qui a la charge de le garder. Par « contrôle sur le bien loué pour l'exploiter » on entend un contrôle nominal, et non pas matériel.

Contradiction entre la clause de garantie du locataire et l'effet et la nature du bail :

L'un des arguments importants évoqués afin de démontrer la nullité de la clause de garantie du locataire est celui-ci : cette clause est en contradiction avec la nature du bail et, par conséquent, c'est une cause de nullité non seulement pour la clause, mais aussi pour le bail<sup>305</sup>.

Par exemple, si quelqu'un loue sa maison en stipulant que le locataire ne doit pas exploiter les intérêts de la maison, cette clause va à l'encontre de la nature du bail, et annule aussi bien la clause que le bail, car la nature principale du bail est l'exploitation des intérêts du bien loué par le locataire. Une telle stipulation contraire à la nature du bail empêchera sa réalisation et, par conséquent, la formation même du bail<sup>306</sup>.

Cependant, si une clause est contraire à l'un des effets du contrat elle ne constituera pas une cause de nullité de la clause ni du contrat.

Par exemple, si un bailleur ou un propriétaire loue ou donne en jouissance les intérêts d'une propriété à un locataire et qu'il stipule que ledit locataire n'a pas le droit d'y faire entrer son amante cette clause sera valable et elle ne constituera pas une cause de nullité du bail, car la nullité d'un bail comportant une clause contraire à ses exigences est due à la contradiction

---

<sup>305</sup> Shahid Sani (Mohammad Ibn Jamaeddin Maki Olameli), *Sharh lomea'*, Edition Darolfekr Iran, Qom; Vol. IV, p 331; Maître Shahabi, idem, p 59.

<sup>306</sup> Emami (S.H), *Droit Civil*, Vol. I, p 278 et 279; Katuzian (N.), *Les Règles Générales des Contrats*, Vol. III, p 175 ; Shahidi (M.), *Les cours de Droit Civil III*, Université Beheshti ; p 65.

entre la clause et la nature du bail dans lequel chacun neutralise les effets de l'autre, mais une clause contradictoire ne neutralise pas certains effets du bail et les autres effets restent valables<sup>307</sup>.

Il semble que cet argument a des défauts, car si l'on arrive à neutraliser un effet du contrat par une clause, elle influence l'effet principal.

Toutefois, si la clause ne neutralise pas les effets principaux du contrat, elle pourra être acceptée. C'est le cas dans le bail où le locataire n'a pas le droit de transférer les intérêts à un tiers tandis que l'objet du bail est bien le transfert des intérêts. On voit que cette clause n'annule ni le bail, ni la clause elle-même.

## **Second chapitre : les modifications substantielles**

Le décès de chacun des contractants n'est pas une cause juridique du dénouement du contrat de bail d'habitation. Il n'y a pas de divergence entre des systèmes juridiques français<sup>308</sup> et iranien sur cette matière.

En principe, la protection du contrat conclu contre tout fait de dissipation relève de la responsabilité des deux parties au contrat. Au moment de l'exécution du contrat et du règlement du différend, les tribunaux y font attention. Il y a deux clauses stipulées au contrat: soit la condition de faire, soit de ne pas faire une chose. Après avoir stipulé un engagement dans le contrat de bail d'habitation, les parties sont obligées d'agir d'après les termes de leur accord. En cas de défaillance de l'une des parties, l'autre partie pourra tenter une affaire devant le tribunal et demander l'exécution de l'obligation contractée de la part de celui qui s'oblige<sup>309</sup>.

Par conséquent, les régimes juridiques des Codes civils des deux pays trouvent nécessaire d'obliger celui qui s'y refuse à exécuter l'obligation acceptée dans le contrat. Pendant tout le temps que cette obligation est possible, il n'y a pas lieu de résilier l'acte contractuel.

---

<sup>307</sup> Emami (S.H), *op.cit.*, pp. 279-280.

<sup>308</sup> Article 1742 du Code civil.

<sup>309</sup> Article 237 du Code civil iranien.

Aussi, si les contractants ont stipulé une condition de faire une chose mais qu'il n'est pas possible d'obliger la partie défaillante à exécuter cette obligation de faire, cependant que celle-ci peut être exécutée par autrui, le tribunal peut décider de faire exécuter l'obligation de faire par ce tiers aux dépens de celui qui s'y était obligé conventionnellement<sup>310</sup>.

La loi du 23 septembre 1997 a accepté, par l'article premier, les dispositions du Code civil. C'est un retour à la domination du Code civil et du consentement des parties. Aussi, l'article deuxième de la loi française du 6 juillet 1989 n'indique pas à référer au Code civil dans le cas des lacunes. Il semble que les dispositions du Code civil soient toujours en convergence avec la loi spéciale et il arrive parfois que les dispositions du Code civil ont été enfreintes par la loi suivante par exemple, l'interdiction de cession du bail d'habitation, ou de la sous-location, est en contradiction avec les dispositions du Code civil.

Car tout ce qui a été réglé par les Codes civils a été intégré à la loi iranienne du 23 septembre 1997 et à la loi française du 6 juillet 1989. On n'a donc aucun besoin d'expliquer le régime d'exécution du contrat de bail. Le fait de rappeler les articles du Code civil est fait afin d'élucider les dispositions du Code civil.

D'autre part, dans le cas d'ambiguïté ou d'obscurité de la loi, ou dans les cas où la loi n'a pas prévu de dispositions, on peut s'adresser au Code civil pour régler la différend. Dans certains cas, le législateur prévient des dispositions au chapitre consacré au bail, mais il n'y a pas prévu tous les cas et on n'en sentait pas la besoin, ni la nécessité.

Car le Code civil, comprend toutes les dispositions générales sur le bail d'habitation et sur les conditions de validité des contrats. Si, donc, le Code civil n'a pas prévu un cas spécial au chapitre du bail, on peut régler le différend à l'aide des autres articles du Code civil et éclairer les obscurités. La possibilité en est offerte par l'article 1 de la loi votée en 1997<sup>311</sup>, car cet article a renvoyé en général aux dispositions du Code civil, et l'on ne peut limiter ce renvoi au bail d'habitation. Toutes les défaillances que l'on a expliquées sont dues à l'influence de la religion sur le droit iranien.

---

<sup>310</sup> Article 238 du Code civil iranien.

<sup>311</sup> A partir de l'application de la loi, le bail de tous les lieux commerciaux, les logements, les boutiques, les magasins, les établissements et les instituts d'enseignement, les cités-dortoirs pour les étudiants, les bâtiments d'Etat, etc., s'effectue par le contrat authentique du bail, ou par le contrat sous seing-privé. Ils seront soumis aux dispositions du Code civil, de la Loi du bailleur – preneur, et des conditions stipulées au contrat de bail.

En revanche, la loi française du 6 juillet 1989 a été présentée comme une collection de toutes les dispositions régissant les rapports entre le bailleur et le locataire dans le domaine du bail d'habitation. A ce jour, le bail d'habitation a un cadre différent de celui des autres types de baux. Le système juridique iranien ressent, lui, la nécessité d'une telle loi qui répondrait aux questions sur le bail d'habitation.

De plus, la Cour de Strasbourg ayant un rôle très essentiel pour contrôler, veiller et influencer les lois internes en Europe, le système judiciaire français profite des arrêts issus des chambres de la Cour de Strasbourg comme une référence légale. Par exemple la notion du droit d'habitation et de logement dans l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 est basée sur le même palier et connaît toujours le même droit fondamental que les articles 2 et 8 de la convention EDH.

Etant considéré que la structure du conseil de l'Europe est supranationale et intergouvernementale, le fondement jurisprudentiel de chaque pays diffère de l'autre à l'instar des pays influencés par des idées communistes<sup>312</sup> ou des pays démocratiques comme La France et l'Allemagne. Il est évident que les tribunaux nationaux sont tenus de se conformer aux lois nationales. Néanmoins, si une personne réclame la violation de ses droits par le droit interne, la Cour de Strasbourg en tenant compte des règles logiques et loin des croyances et des attitudes particulières ratifie une arrêté définitive étant considéré comme une référence juridiquement contraignante pour les Etats membres.

Par conséquent, les conditions générales pour conclure un bail d'habitation, le motif et le but du contrat, les conditions nécessaires du prix et de l'objet du contrat, le congé donné par le bailleur et son acceptation, et enfin les évènements qui découlent du bail, ou les conséquences du décès de l'une des parties au contrat, ou celles de la vente de la maison louée à un tiers, tous ces éléments sont prévus au chapitre du bail du Code civil, ou expliqués dans les livres juridiques.

Pour montrer quelles modifications ont des influences sur le contrat du bail d'habitation, il est nécessaire d'aborder une étude sur des faits juridiques tels que le décès des parties au contrat de bail d'habitation (section I) ou celle des actes juridiques comme la vente de la maison louée par le bailleur et la sous-location par le locataire (section II).

---

<sup>312</sup> L'affaire Hutten-Czapska c./Pologne.

## **Section I : le décès de l'une des parties au contrat de bail d'habitation**

Le décès de l'une des parties au bail d'habitation n'a aucune influence sur le contrat qu'il s'agisse du bailleur ou du locataire. Les dispositions de l'article 1742 du Code civil français sont tout à fait claires sur cet événement. Selon le régime juridique iranien, le décès des parties du contrat de bail n'est pas une cause de résiliation du bail.

L'article 497 du Code civil iranien, qui prévoit l'hypothèse du décès de l'un des contractants, présente deux exceptions :

**La première :** si, le bailleur a disposé d'un droit d'usage sur le bien loué pendant sa vie,

**La seconde :** si le contrat de bail contient une disposition précisant que le locataire ne peut utiliser le bien loué qu'à titre personnel, après sa mort ses héritiers ne pourront pas utiliser le bien loué.

De toute façon, ces exceptions ne contrarient pas les dispositions de l'article 1742 du Code civil français. Les droits français et iranien présentent donc une position similaire sur ce sujet.

De ce fait, l'étude de l'influence du décès des parties sur le contrat du bail d'habitation sera scindée en deux volets, l'effet du décès de l'un des contractants (§.1.), la consistance et la destination du contrat de bail suivant le décès des parties (§.2.).

### **§.1. L'effet du décès de l'un des contractants**

Comme nous avons déjà dit, selon les régimes juridiques français<sup>313</sup> et iranien<sup>314</sup>, la mort de l'une ou l'autre partie au bail d'habitation n'est pas la cause de la résiliation du contrat. Mais le Code civil iranien a précisé deux exceptions sur l'influence du décès du bailleur ou du

---

<sup>313</sup> Article 1742 du Code civil français.

<sup>314</sup> Article 497 du Code civil iranien.

locataire en cours de bail. Dans le premier cas, le locataire peut bénéficier du bien loué durant la vie du bailleur qui a un droit d'usage. De ce fait la jouissance du locataire est limitée à la durée de la vie du bailleur. Cette condition est évidente, puisque dans ce cas le bailleur n'a plus le droit de jouir de sa maison dont l'usage est transféré à autrui.

La seconde exception (si, suivant l'agrément des contractantes dans le contrat de bail, une stipulation précise que le locataire ne peut utiliser le bien loué qu'à titre personnel) est aussi une évidence puisque, dans ce cas, la destination des parties est l'habitation du locataire. Si les parties sont accordées sur une utilisation personnelle du locataire, cette condition est valable et n'est pas illicite.

En cas de décès du propriétaire de la maison, le droit de jouissance de l'habitant ne sera pas modifié. Les successeurs, légataires universels ou particuliers du défunt remplacent le propriétaire en titre selon les règles des droits successoraux.

Il en est de même en cas de décès de l'habitant. La convention sera transmise à ses héritiers ou à ses successeurs.

Il y a une différence essentielle entre les systèmes juridiques des deux pays. En France, le contrat d'habitation pourrait être transmis à concubin<sup>315</sup> du défunt. Par contre, en droit iranien, qui est dérivé des règles islamiques, l'institution du concubinage n'est pas reconnue. Le seul certificat de vie commune reconnue est le mariage, d'après la charia.

Quand le contrat inclut ainsi l'indivision de la propriété successorale, il reste à diviser la jouissance du bien, à l'exception de l'attribution de la part préférentielle.

Les conditions déterminées par le régime juridique français et iranien ne sont pourtant pas absolues.

Premièrement, il est autorisé à les transgresser en prétendant que le contrat est intransmissible. L'intransmissibilité est associée à une condition *intuitu personae* relative à la nature du contrat, par exemple, dans le contrat de bail d'un logement de fonction.

Surtout, le principe est d'application limitée dans le statut du bail d'habitation. Selon la loi française, les contrats d'habitation assujettis à la loi du 6 juillet 1989 sont transmis lors du décès du locataire de la façon suivante (article 14 de la loi) :

---

<sup>315</sup> Article 14 de la loi du 6 juillet 1989 français.

- « À son époux survivant qui ne peut tirer avantage des dispositions de l'article 1751 du Code civil ;
- À ses successeurs qui habitent avec lui depuis au moins un an avant la date du décès ;
- À son partenaire attaché au locataire selon un pacte civil de solidarité ;
- À ses ascendants, à son concubin notoire ou aux personnes à charge, qui habitent avec lui depuis au moins un an avant la date du décès ;
- À la suite de même article, on désigne que certains locataires doivent remplir les conditions prévues à l'article précédent. Alors, le contrat de location sera rapporté juridiquement par le décès du locataire. »

De même, la loi du 13 juillet 2006 a transformé la réglementation des baux établis par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 (article 85) : bien qu'en cas de manque du congé appelé « de pure forme », il est certain que le bail était transmissible aux mêmes conditions aux successeurs, mais il est possible qu'il soit « résilié de plein droit par le décès d'habitant » ou « en cas d'abandon du domicile par l'habitant ».

Selon le pouvoir de la loi française du 6 juillet 1989, dans la condition de congé donné, le droit au maintien dans les lieux est attribué à ceux qui seraient bénéficiaires de la transmission de ce droit suivant l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

De cette façon le titre d'occupation en tant que le droit au maintien dans les lieux est transmissible au conjoint, et au partenaire de PACS, et quand ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, on ajoutera les ascendants, les personnes handicapées jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs, etc.

Il en est de même pour la location meublée ou d'autre type de location sauf la location de la maison principale; le contrat ne sera pas résilié avec le décès de l'habitant à moins qu'une clause du consentement le précise, sinon le contrat est transmis aux successeurs licites du défunt.

Quand le contrat d'habitation est reporté après un décès sans donner immédiatement suite à transférer, ou transmettre l'objet loué aux successeurs,

- le dépôt de garantie doit être rendu aux personnes qui ont droit du défunt selon le règlement de la succession ;
- soit il est déposé chez le notaire chargé de la succession ;

Il l'insère dans le règlement de la succession, soit à l'héritier titulaire de l'acte de partage ou de succession.

Si le contrat d'habitation est transféré ou transmis au successeur, l'acte de règlement de la succession nécessite la conservation du dépôt de garantie ; la propriétaire le conserve en tant que le nouveau titulaire du consentement et le lui remboursera au moment de son départ.

La Cour de cassation française<sup>316</sup> atteste la résiliation de plein droit du contrat en cas de décès de l'habitant. L'héritier est conjecturalement l'occupant. La Cour de cassation considère que l'occupation des lieux par le successeur est postérieure au décès du locataire, ce qui exclut toute indemnisation<sup>317</sup>.

Mais le régime juridique iranien/islamique est en conflit avec le régime juridique français/CEDH dans le domaine de l'héritage en général.

L'article 861 du Code civil iranien présente un principe. Selon ce principe, l'héritage d'un conjoint de la communauté est conditionné à l'accomplissement de certains actes :

- Il doit vivre auprès de sa conjointe.
- D'après l'article 880 du même Code dressé de la charia, un conjoint peut hériter de l'autre s'il n'est pas interdit d'hériter par la loi. Par exemple, il ne peut pas hériter de son conjoint s'il le tue<sup>318</sup>.
- Et enfin la dernière condition est que chaque conjoint ne convertit pas d'Islam. (L'article 881 du même Code)

Il faut ajouter qu'après la mort du locataire, selon l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 français, tous les droits de locataire seront transférés à ses descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an avant la date du décès : au conjoint, au partenaire lié au locataire par

---

<sup>316</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> ch. civ. Décembre 2008, n° 07-19320

<sup>317</sup> Neu-Janicki (G.), Le blog immobilier du cabinet NEU-JANICKI, 21/12/2008

<sup>318</sup> Imam Khomeiny (R.), *Tahrir Ol Vasile*, tome IV, éd Entesharate eslami, question 1, P. 13



un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à son charge.

Le même article poursuit en indiquant qu' « à défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire [...].

Notons que la loi "ENL" du 13 juillet 2006 a aussi modifié le régime des baux soumis à l'article 85 de loi du premier septembre 1948 alors qu'en absence de délivrance du congé dit (de pure forme), le bail était transmissible presque sans limitation aux héritiers. Il sera désormais, comme sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989, « résilié de plein droit par le décès du locataire » ou « en cas d'abandon du domicile par le locataire ». Toutefois, le droit au maintien dans les lieux est reconnu à ceux qui, si le bail avait fait l'objet d'un congé, transformant le titre d'occupation en droit au maintien dans les lieux auraient bénéficié de la transmission de ce droit conformément à l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948. Le bénéficiaire de ce droit pourrait être le partenaire de PACS lorsqu'ils vivaient effectivement ensemble depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées ainsi que les enfants mineurs jusqu'à leur majorité.

Selon les dispositions du Code civil iranien et d'après les dispositions de la charia sur le régime d'héritage, en cas de contrat d'habitation meublé, le contrat ne cesse de fonctionner avec le décès du locataire que si une clause du bail le stipule, autrement dit le bail est transmis à ses héritiers.

Il y a une différence entre des deux systèmes juridiques: selon le système juridique français aux termes de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, les personnes qui vivent avec le locataire deviennent le successeur dans la location. Mais le régime iranien qui est influencé par la charia, ne mentionne pas de condition sur les héritages (son héritier à la location doit habiter avec lui depuis une durée déterminé). Il semble que le législateur français dans la soucie d'envisager la solidarité entre les habitants ne la connaît pas pour les héritiers qui n'ont pas vécu avec locataire avant le décès.

Quant même, selon le régime juridique français, lorsque le bail est résilié à la suite du décès de locataire (cas où il n'est pas transféré, ou transmis par succession), le dépôt de garantie

doit être restitué aux personnes ayants droit du défunt en vigueur de règlement de la succession.

Il semble que les législateurs iraniens n'ont pas aperçu la nécessité de reformer le régime d'héritage, parce que dans la loi du 23 septembre 1997, ils n'ont pas été prévu aucune disposition sur la matière de dépôt.

## **§.2. La consistance et la destination du contrat de bail suivant le décès des parties**

En cas de substitution d'habitant, le lien contractuel entre le propriétaire et l'habitant initial disparaît au profit d'un lien avec le nouvel habitant qui admet l'ensemble des obligations et dettes résultantes du contrat d'habitation dans la maison d'autrui.

Cela peut arriver à cause de la mort. Selon le droit commun, le décès de l'habitant entraîne la transmission du contrat au profit de ses successeurs et peut être l'objet d'un partage de jouissance.<sup>319</sup> Quant aux situations du bail rural<sup>320</sup> et du bail d'habitation, ils suivent une dévolution successorale particulière.<sup>321</sup>

De la même manière, l'abandon du domicile par l'occupant ne fait pas reprendre le contrat d'habitation au profit de certains bénéficiaires par la loi<sup>322</sup> ; dans cette situation le contrat d'habitation sera forcément résilié.

---

<sup>319</sup> Article 1742 du Code civil français

<sup>320</sup> Article L. 411-34 du Code rural prévoit la transmission du bail rural au profit du conjoint, des ascendants et descendants qui participent à l'exploitation. L'article 14 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que, lors du décès du locataire, le bail d'habitation est transféré au profit du conjoint survivant, du partenaire lié au preneur par un PACS (L. 15 nov. 1999), aux descendants, aux ascendants, au concubin notoire. Aux personnes à charges qui cohabitaient depuis au moins un an ; en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. L'introduction du partenaire « pacsé » dans cette nomenclature met en échec la jurisprudence qui refusait au compagnon homosexuel le bénéfice de ce texte même au titre de concubin notoire, Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 décembre 1997 : D. 1998, p. 111, concl. WEBER (J. F.), note AUBERT (J.L.) ; Refrénaïs 1998, p. 404, note BENABENT (A.) ; A défaut des précédents bénéficiaires, le bail d'habitation est résilié de plein droit (L. 6 juillet 1989, art. 14)

<sup>321</sup> ANTONMATTEI (P.H.) et RAYNARD (J.), Droit civil contrats spéciaux, éd. LITEC 6<sup>e</sup> éd. 2008, pp. 252- 254, n<sup>o</sup> 338

<sup>322</sup> Article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ; Cass. Soc. 14 mai 1956 : JCP 1956, II, 9516, J.G.L.

Elle peut provoquer aussi une substitution d'habitant (collocation) ; ainsi le propriétaire initial ne perd pas forcément sa qualité d'occupant, et continuera à ce titre d'être tenu des loyers par exemple.

La substitution d'habitant vivant provoquera la transmission du contrat d'habitation. D'après le droit commun, celle-ci est principalement autorisée sauf s'il existe des dispositions contraires<sup>323</sup>. Néanmoins les statuts particuliers des contrats d'habitation viennent encore éliminer les dispositions du Code civil.

La cession du bail n'est pas admise dans le bail d'habitation « sauf avec l'accord écrit du bailleur »<sup>324</sup>; l'interdiction de la cession du bail rural est principalement la seule convention expresse désormais admise<sup>325</sup> sous conditions particulières au bénéfice d'un descendant ou du conjoint du fermier...<sup>326</sup>.

Par contre selon les droits patrimoniaux, dans le cas du bail de commerce, la cessibilité du contrat de commerce est nécessaire quelle qu'en soit la raison :

« Les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail... à l'acquéreur de son fonds de commerce ou entreprise »<sup>327</sup>; le prix de cette transmission est généralement indiqué. Le prix du « pas-de-porte » est réglé par le successeur-cessionnaire au commerçant. Tout comme le bail emphytéotique, le contrat à construction peut aussi être transmis ; le bail au caractère réhabilitable est transférable « nonobstant toute convention contraire. »<sup>328</sup>

Selon l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi iranienne de 1977, le décès du locataire entraîne la transmission du contrat au profit de ses successeurs, ledit contrat peut être l'objet d'un partage de jouissance entre eux, même si ses successeurs peuvent demander la résiliation du contrat d'habitation. On peut donc dire que, eu égard au régime juridique identique aux deux pays, le contrat d'habitation sera valable jusqu'à la fin de la durée précisée par les contractants.

Ce principe n'a pas été réinterprété dans la loi iranienne de 1999, d'après l'alinéa 10 de cette loi, les héritiers du locataire et du bailleur leur succèdent légitimement.

---

<sup>323</sup> Article 1717 du Code civil français

<sup>324</sup> Article 8 de la loi du 6 juillet 1989

<sup>325</sup> Article L. 418-1 de Code rural français

<sup>326</sup> Article 411-35 et s. de Code rural français

<sup>327</sup> L'article L. 145-16 de Code commerce français

<sup>328</sup> CCH, art. L. 252-2, al. 2

Les conditions de la transmission du contrat d'habitation, quand elle est possible, découle en tout cas de la procédure de la cession de contrat : ce ne sont pas les dettes, surtout le loyer du locataire-cédant à l'égard du bailleur, mais bien davantage. Notamment quand à la condition de maintien en jouissance, elle incite le bénéficiaire à l'occasion d'une transmission de bail à exiger le respect des procédures de l'article 1690 du Code civil français destinées à procurer « l'opposabilité » de la cession au débiteur cédé, dans le cas présent, le bailleur.<sup>329</sup>

Le contrat peut encore soumettre la régularité de l'opération à des procédures spécifiques (soumission d'acte authentique de cession dont une copie sera délivrée au bailleur, concours du bailleur à l'acte de propriétaire, voire consentement par celui-ci du bénéficiaire, assujetti au jugement du tribunal [...]).

Les conséquences de la cession du contrat d'habitation seront évaluées en fonction des rapports entre les protagonistes. Dans le rapport entre l'habitant-cédant et l'habitant-cessionnaire, la cession d'un contrat de l'habitation respecte le régime de la réglementation de la classe à laquelle elle est attachée :

En droit iranien, quoi que ce soit l'objet de contrat - la vente, l'échange<sup>330</sup> ou la transcription d'une donation<sup>331</sup> - la nature de la propriétaire du bien met en place<sup>332</sup>, le droit de cession soit à titre onéreux soit à titre gratuit.

Selon l'article 795 du Code civil iranien : la donation est un acte par lequel une personne transfère un bien à l'autrui à titre gratuit, et d'après l'article 893 du Code civil français :

« La libéralité est l'acte par lequel une personne dispose à titre gratuit de tout ou partie de ces biens ou de ses droits au profit d'une autre personne.

Il ne peut être fait de libéralité que par donation entre vifs ou par testament ».

En droit français, il est précisé que la donation ne peut être réalisée qu'entre vifs, alors qu'en droit iranien, le donateur doit être détenteur de la capacité juridique. Donc la donation

---

<sup>329</sup> Cass. Ass. Plén., 14 février 1975 : D. 1975, 349 ; Gaz. Pal. 1975, 1, p. 342, note BRAULT (J.-H.) ; RTD com. 1975, p. 472, obs. PEDAMON (M.) ; tirant argument de l'originalité de la cession de contrat qui ne s'épuiserait pas en une addition de la cession d'une créance et d'une dette, certains critiquent cette exigence, MALAURIE (Ph.), ANYES (L.) et GAUTIER (P.-Y.), n° 697 ;

<sup>330</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 mai 1979 : Bull. civ. III, n° 101

<sup>331</sup> L'article 795 du Code civil iranien

<sup>332</sup> Selon une dialectique qui prend appui sur la double nature de l'obligation : le contrat est un lien, le contrat est aussi un bien, ANYES (L.), in les clauses de circulation du contrat, les principales clauses des contrats conclus entre professionnels, PU Aix-Marseille, 1990, p. 131 et s.; SERIAUX (A.), Les obligations, PUF, 2<sup>e</sup> éd. 1998

consiste essentiellement dans l'aliénation gratuite, en disposant tout ou une partie des biens ou des droits au profit d'une autre personne.

Néanmoins, selon l'article 801 du Code civil iranien, la donation peut être une somme ou faire l'objet d'une opération licite ou juridique par le bénéficiaire, pour le donateur ou un tiers.

De plus, le décès du donateur ou du bénéficiaire avant la délivrance, entraîne la nullité<sup>333</sup> de la donation.

Quant aux rapports propriétaire-cédé, l'habitant-cessionnaire, le processus se poursuit comme si ce dernier remplace l'habitant-cédant au premier contrat d'habitation ; les créances et les dettes du cédant lui seront transmises en même temps.

Il obtient immédiatement le droit du maintien en jouissance, le droit au renouvellement et le droit de préemption éventuel, en assumant la responsabilité du paiement de la valeur pour bénéficiaire du lieu et des autres engagements du consentement originaire<sup>334</sup>.

En ce qui concerne la cession du contrat, elle fait transférer des dettes et des créances de l'habitant-cédé à l'habitant-cessionnaire et le rend le nouveau débiteur des valeurs. Il reste une question :

En cas d'absence de ce dernier, le propriétaire peut-il tenter de poursuivre le cédant pour toucher des loyers échus après la cession du contrat ? Une doctrine protégée par certains règlements apprécie spontanément que le cédant demeure « garant » de son cessionnaire<sup>335</sup>.

Par contre la Cour de cassation française a condamné à plusieurs reprises la résolution contraire en déboutant le propriétaire qui voulait percevoir des loyers échus après la cession qu'il avait faite contre le cédant<sup>336</sup>.

L'intégration d'une clause envisageant l'obligation solidaire du cédant du bail à payer ses dettes, et sa validité n'est pas discutable de même manière le bail commercial a bien résolu le différend.<sup>337</sup>

---

<sup>333</sup> Les articles 798 et 801 du Code civil iranien

<sup>334</sup> CCH. art. L. 251-3, al. 3- Pour le bail rural (article L. 411-64 de Code rural français),

<sup>335</sup> Benabent (A.), n° 350- Collart Dutilleul (F.) et Delbecque (Ph.), n° 476- comp. Malaurie (Ph.), Aynes (L.) et Gautier (P.-Y.), n° 695- Remy (Ph.) : RTD civ. 1990, p. 677 (obs. sur CA Paris, 1<sup>er</sup> mars 1990) et la jurisprudence citée

<sup>336</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 jui. 1988 : Bull. civ. III, n° 125; RTD com. 1989, p. 217, obs. PEDAMON (M.) 15 janvier 1992, JCP 1993, I, 234, n° 18, obs. IZORCHE (M. L.), 4 mars 1998 : JCP E 1998, p. 582

## **Section II : la vente de la maison louée et la sous-location**

Quant le bailleur transfère son droit de propriétaire à une tierce personne par un acte juridique, la question se pose de savoir de la consistance du contrat de bail à la durée restante. Et, également, quant le locataire transfère le droit de la jouissance de lieu à un tiers par un contrat secondaire. Nous allons étudier dans cette section quelles procédures juridiques suivent les deux pays vis-à-vis de ces actes contractuels.

Les actes juridiques faits par les parties d'un contrat de bail d'habitation ont des effets sur le contrat. Selon les régimes juridiques français et iranien la vente du bien loué en cours du contrat de bail est possible. Aussi, nous allons voir dans cette section comment les réglementes spéciaux sur le bail d'habitation en deux systèmes procèdent deux méthodes différentes quant à la sous-location dressée par le locataire.

De ce fait, l'étude de ces actes juridique par des parties d'un contrat sera scindée en deux volets distincts dans cette section. La vente de la maison louée (§.1) par le bailleur et la sous-location (§.2.) exécutée par le locataire.

### **§.1. La vente de la maison louée**

Selon les régimes juridiques français et iranien, le bailleur peut vendre le bien loué en cours de bail. Selon le régime français le preneur bénéficie d'un bail de 3 ans qui lui permet de profiter personnellement du bien loué ou de le faire bénéficier aux membres de sa famille jusqu'à 3<sup>e</sup> degré inclus. Si le bailleur reprend le bien loué, il est tenu de l'exploiter personnellement ou de ne le vendre qu'à des membres de sa famille. Cette interdiction de la vente dure 3 ans. Lorsque le bailleur veut vendre un bien loué, le droit de préemption du locataire lui fait obstacle sauf s'il veut donner la possession du bien aux personnes mentionnées ci-dessus.

Mais comme déjà indiqué, le législateur iranien n'a pas précisé de durée minimum. Selon l'article 498 du Code civil iranien, le bailleur peut transférer la maison pendant le bail, mais ce transfert n'a aucun impact sur le locataire.

---

<sup>337</sup> Remy (Ph.), préc. Adde Paris, 28 mars 1995, préc. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 février 2007 : Rev. loyer et copr. N° 78. La clause est réputée non écrite au cas de cession du bail imposée par le tribunal dans le cadre d'une procédure collective, c. com. Art. L. 622-15

Le droit du locataire sur l'immeuble loué a un caractère purement personnel et mobilier<sup>338</sup>. S'il n'y a pas de stipulation sur le montant des dommages- intérêts, le preneur évincé a droit à une indemnité égale au tiers du bail pour tout le temps qui reste à courir jusqu'à l'expiration normale de celui-ci. Le locataire ne peut être expulsé avant d'avoir reçu soit du bailleur, soit de l'acquéreur, les dommages-intérêts auxquels il a droit. Si ces dommages-intérêts sont payés par l'acquéreur, celui-ci a un recours contre le vendeur pour se faire rembourser.

D'après le système juridique iranien, le propriétaire peut transmettre la propriété du bien même pendant le bail, sauf s'il a été conclu une stipulation contraire, car le titre de propriétaire lui attribue le pouvoir de développer son droit sur cette manière.

Cependant, cette transmission ne supprime pas le droit du locataire, car la transmission de l'origine d'un bien n'est pas incompatible avec l'exploitation de son intérêt durant le bail. À ce moment-là, le prix du bail reste encore à la charge du propriétaire précédent. Ce dernier peut encore en jouir jusqu'au terme normal du bail résilié, car il a transmis l'origine du bien à l'acquéreur, mais il n'a pas transmis son intérêt pour la durée du bail. Si lors de la transmission de la maison, l'acquéreur ne savait pas que la maison était louée, il aura le droit de demander la résolution du bail. La solution est la même que pour la découverte d'un vice caché.

En effet, comme en cas de vice, l'acquéreur ne pourra pas exploiter ni jouir de la maison ; il pourra donc demander la résolution du bail. Il ne peut garder la maison et réclamer une indemnité, car ce n'est pas prévu par la loi. Mais si l'acquéreur connaissait l'état de l'immeuble lors de l'achat, il ne pourrait pas résilier le bail. L'erreur de l'acquéreur sur la durée du bail ne lui donnera pas non plus le droit de résolution.

Si après avoir acquis le bien, l'acheteur apprend que le bien qu'il vient d'acheter est loué, il pourra demander la résiliation du contrat de vente, car cela est considéré comme un vice caché<sup>339</sup>.

Comme déjà indiqué, le droit de préemption que le législateur français a prévu pour le locataire de la maison dont le propriétaire vient d'être décédé, n'existe pas dans le régime juridique iranien, mais pour faire connaître les deux systèmes juridiques français et iranien, il

---

<sup>338</sup> Req. 4 Mai 1925, D.P. 1926 2 141

<sup>339</sup> Emami (S.H.), *op.cit.*, p. 31.

est nécessaire d'envisager, successivement, la détermination du contenu de la préemption et ensuite la cession des biens préemptés du bail d'habitation en veillant à ce qu'il y ait une comparaison entre la nature de deux systèmes juridiques.

Il en va de même pour le droit de préemption du locataire. Le régime juridique iranien n'a pas prévu de droit de préemption au profit du locataire. Selon la charia, le droit de la préemption concerne seulement la vente, et n'existe pas s'agissant du bail.

Dans chacune des affaires Scollo et Spadea et Scalabrino, les nouveaux propriétaires avaient demandés des ordres d'expulsion contre les locataires. La Cour a déclaré:

*[E]n adoptant des mesures d'urgence, ... le législateur italien pouvait raisonnablement estimer, compte tenu de la nécessité de ménager un juste équilibre entre les intérêts de la communauté et le droit des propriétaires et du requérant en particulier, que les moyens choisis convenaient pour atteindre le but légitime.*<sup>340</sup>

En appliquant cette norme, la Cour a abouti à des résultats différents. Dans l'affaire Scollo c. Italie A315-C (1995), le requérant avait acheté à Rome un appartement résidentiel en juin 1982 occupé par un locataire tandis que le propriétaire était au chômage et frappé d'un taux d'invalidité de 70% et qu'il avait besoin de son bien pour l'usage personnel. Le juge d'instance a prononcé l'expulsion en avril 1983. Pourtant, l'exécution a été suspendue par l'Etat dans le cadre de la prorogation des baux en cours. Finalement, le locataire a quitté l'immeuble de son gré presque douze ans après la date où le requérant avait suivi la procédure. La Cour a conclu que les restrictions à l'utilisation de son bien immobilier étaient en une violation de l'article 1 du Protocole no 1. La politique de l'Etat en matière de logement l'avait privé de son droit de propriétaire en privilégiant l'intérêt du locataire.

En revanche, dans l'affaire Spadea et Scalabrino, la Cour a prononcé en faveur du locataire. Les requérants avaient acheté les appartements pour les occuper sans avoir nécessité d'occupation, alors que les locataires étaient des femmes âgées aux ressources modestes. C'est pourquoi dans quelques affaires, la Cour a tenu compte de la réglementation de l'usage de bien et la privilégie à l'usage que le propriétaire entendait en faire.

---

<sup>340</sup> Arrêt Scollo du 28 septembre 1995, Série A n° 315-C.



## §.2. La sous-location

La sous-location est un nouveau bail consenti par le preneur et portant sur la totalité ou sur une partie de l'exploitation qu'il a reçu à bail. Les sous-locations sont soumises aux mêmes règles que les locations. On doit les prouver par écrit. La loi les interdit à cause de la spéculation<sup>341</sup>. La sous-location est comme un contrat de « louage, c'est-à-dire une opération de même nature que la convention principale intervenue entre le bailleur et le premier preneur ».

Il existe donc, à l'inverse de la cession du louage de choses, deux conventions : l'une conclue entre le bailleur et le locataire principal, que l'on dénomme contrat original, et l'autre signée entre le sous preneur et le locataire principal, qui, dans cette relation, prend l'apparence d'un bailleur. Le contrat de sous-location apparaît comme le reflet du contrat original, puisque le sous-locataire est redevable des obligations découlant de cette dernière convention<sup>342</sup>. Cependant, ce reflet est le plus souvent imparfait, car les parties au sous-contrat peuvent prévoir d'autres obligations, ou aménager celles existantes, comme, par exemple, augmenter le loyer, sans pour autant remettre en cause celles du contrat original. *M. J. Néret*<sup>343</sup> a mis l'accent sur le lien existant entre ces deux contrats : « le groupe formé par le contrat original et le contrat en second rang est composé de deux éléments superposés, et, à ce titre, il apparaît immédiatement comme fortement hiérarchisé.

La première convention est à l'origine de la seconde, et les relations qui se créent sont toutes d'antériorité et de hiérarchie ». Ce même auteur relève, par ailleurs, l'ambiguïté du lien ainsi créé. En effet, « le sous-contrat, s'il est conditionné par le contrat original, n'est cependant pas totalement confondu en lui. Certes il lui doit sa naissance, et son existence lui est subordonnée. Certes également, son objet et, en principe, sa nature juridique sont identiques à ceux de la convention d'origine. Mais ces convergences, si elles sont essentielles, sont aussi les seules. En dehors d'elles, le sous-contrat peut revêtir des caractéristiques propres

---

<sup>341</sup> Giffard : Sous-location et cession de bail au repert. Gén. Notariat 1943. 26677 (art.), soc. 9 juin 1951 (Consorts Layrec André layre), Carbonnier ; Rev. Trim. Droit civil 1949, p. 96 et Savatier D. 1949 889-V.

<sup>342</sup> Selon L. Guillouard (De la sous-location et de la cession de bail : *Rev. Critique*, 1882, n° 15, p. 186) « le droit de sous-louer (...) n'entraîne pas le droit pour le preneur de changer le mode de jouissance qui lui a été imposé par son bail : il devra donc imposer au tiers qu'il se substituera l'obligation de respecter l'usage ordinaire de l'immeuble loué, et, en un mot, ne pas concéder sur ce bien d'autres droits que ceux qu'il a lui-même ».

<sup>343</sup> Le sous-contrat, *LGDJ*, 1979, préface P. Catala, n° 4, p. 7.

étrangères à celles du contrat principal »<sup>344</sup>. La sous-location est donc caractérisée, non seulement par sa dépendance à l'égard du bail d'origine<sup>345</sup>, mais aussi par son autonomie<sup>346</sup>, ce qui en fait une opération globale particulièrement complexe.

La sous-location pose une dérogation importante par rapport au droit commun du louage de choses, puisque l'article 1717 du Code civil autorise par principe la sous-location.

Mais lorsque le preneur s'éloigne de sa demeure pour des raisons de force majeure, il pourra se faire remplacer par un membre de sa famille ou un ami. Dans ce cas-là, la sous-location est permise, car elle ne peut être l'objet de spéculation<sup>347</sup>.

Mais en principe, la sous-location est interdite ; s'il ne bénéficie pas directement ou indirectement, en cas de force majeure il doit renoncer au bail.

La sous-location est contraire à la bonne exploitation ; le preneur peut sous-louer avec le consentement du bailleur à ses enfants ou à ses petits enfants à condition qu'ils soient majeurs<sup>348</sup>.

S'il loue sans le consentement du bailleur, le bail sera immédiatement résilié et la sous-location sera considérée comme nulle. Les effets de la nullité seront absolus quelles que soient les raisons invoquées par les intéressés<sup>349</sup>.

La loi en prohibant ceci par des dispositions d'ordre public a suffisamment indiqué la nature de la bonne exploitation du fonds. Donc aucune sous-location ne peut être acceptée même si elle avait été régulièrement conclue à l'origine, car elle a été déclarée illicite par l'intérêt social. S'il existait une sous-location, et que le sous-locataire et le bailleur principal décident de passer entre eux un contrat de bail, par suite de la disparition du preneur, il n'y a aucun

---

<sup>344</sup> J. Néret, th. Préc., n° 181, p. 147.

<sup>345</sup> V. sur le sujet, J. Néret, th. Préc., n° 119, p. 97. Selon la jurisprudence « la résiliation, à la requête du bailleur, du bail principal pour sous-location irrégulière entraîne nécessairement la résiliation de celle-ci et la transforme en occupation sans droit ni titre » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 19 juin 1970 : *Rev. Loyers*, 1970, p. 399).

<sup>346</sup> Katuzian (N.), *Les contrats formels*, Tom II, p. 87

<sup>347</sup> Savatier (R.), *Rev. Fermage*, 1949, p. 328, Tp pan Rouen 1 Avril 1949

<sup>348</sup> FRYDMAN Benoit, (professeur à l'université libre de Bruxelles (ULB), séminaire de philosophie du droit 2006-2007/ 11<sup>ème</sup> séance, 21 mai 2007

Giffard : Sous-location et cession de bail au repert. Gén. Notarait 1943. 26677 (art.), soc. 9 juin 1951 (Consorts Layrec André layre), Carbonnier ; *Rev. Trim. Droit civil* 1949, p. 96 et Savatier D. 1949 889-V.

<sup>349</sup> Soc. 9 Juin 1951 (Consorts Layre. C. André Layre)

motif de leur refuser ce droit puisqu'ils vont dans le sens que la loi a voulu favoriser et que d'une situation que celle-ci condamne, ils passent à une situation juridique qu'elle protège.

En droit civil iranien<sup>350</sup>, la sous-location n'est pas interdite sauf stipulation contraire<sup>351</sup>, le preneur peut sous-louer le domaine tout le temps qu'il veut : la jouissance du locataire et son exploitation du bien sont libres.

Si dans le bail principal, les parties ont stipulé que l'exploitation du domaine serait faite par le fermier, le bail a un caractère *intuitu personae*. Si le caractère n'est pas respecté, au terme de l'article 496 du Code civil iranien, le bailleur aura le droit de résoudre le bail.

Si les contractants n'ont rien stipulé, le locataire pourra sous louer pour la durée du bail. S'il prolonge cette durée, le bail sera alors considéré comme un bail de bien d'autrui.

Pour ce qui excède la durée initialement prévue, il faudra qu'il obtienne le consentement du propriétaire.

L'article 497 du Code civil iranien précise que si le locataire est propriétaire de l'intérêt du domaine pour toute sa vie, s'il loue pour une durée plus longue que sa vie, la sous-location sera résiliée à son décès.

En cas de bien de mainmorte qui s'appelle « *habs* », si le grevé a donné à bail le domaine pour une durée supérieure à sa vie, le bail sera résilié à sa mort sauf dans le cas où le grevé est le tuteur ou le curateur de l'héritier subséquent.

Au terme de l'article 500 du Code civil iranien, dans le bail, le preneur peut sous-louer le domaine pour la durée du bail. Mais si dans le contrat de bail, il y a une clause résolutoire au profit du propriétaire, le bail et le contrat de sous-location seront résiliés par l'exercice de la clause. Selon l'article 8 de la loi française du 6 juillet 1989, la sous-location est interdite<sup>352</sup>.

---

<sup>350</sup> Article 474 du CODE CIVIL iranien

<sup>351</sup> Cass. L'arrêt n° 3497- 18 janvier 1941 ; Mirzaii (A.), la loi des rapport entre bailleur et locataire, éd. Behnamii, p. 11

<sup>352</sup> Article 8 de la loi de 6 juillet 1989 n° 89-462: «Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer la maison sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

L'article 474 du Code civil iranien prévoit que :

« *Le preneur a le droit de sous-louer, sauf stipulation contraire du contrat* ».

En conséquence, l'article cité établit le principe du droit du preneur à sous-louer la maison à autrui, à moins que le contrat ne lui interdise expressément.

Ce principe admis, les légistes iraniens se sont demandé si le preneur peut aussi aliéner ou non à autrui le bénéfice de la maison louée, sous forme de donation provisoire ou d'entente par conciliation. Du fait que le droit iranien est muet à ce sujet, certains juristes sont d'avis que le preneur n'a pas le droit.

Cependant le plus grand nombre d'entre eux pensent que du fait que le contrat donne au preneur la propriété des « *fruits civils*<sup>353</sup> » de la maison louée et lui assigne des obligations et des droits à l'égard du bailleur, il s'ensuit qu'en vertu du principe général selon lequel toute personne est autorisée à faire des actes de possession dans ses droits et ses profits, le transfert du bien loué par le preneur à un tiers est un acte légitime, sous quelque forme que ce transfert ait lieu.

Les conséquences de la sous-location, avec transfert du droit de jouissance de la maison louée, ou de tout autre contrat, ne sont pas identiques du point de vue légal.

En effet, lorsque le premier locataire sous-loue la maison à un autre locataire, les rapports de ce second locataire avec le premier locataire, qui est le second bailleur, se trouvent par le fait même soumis aux prescriptions régissant le louage<sup>354</sup>.

Par conséquent, le sous-locataire aura le droit, en cas d'apparition de vices dans la maison louée, de résilier le bail. Mais si le premier locataire a transféré la jouissance des fruits civils de la maison en vertu d'un contrat autre que le louage, le bénéficiaire ne pourra se réclamer, dans ses rapports avec le bailleur, des règles régissant les contrats de bail.

Par contre, si le premier preneur a transféré ses droits au sous-locataire au moyen d'un bail d'habitation régulier, celui-ci pourra réclamer de lui livrer la maison dans un état susceptible de lui donner, à lui le second preneur, la jouissance qu'il attend de l'immeuble loué.

---

<sup>353</sup> Article 584 du Code civil français : les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes

<sup>354</sup> Emami (S.H.), *Le droit civil*, Tom III, éd. ESLAMI, n° 18

Mais si le transfert est fait par un contrat différent, le premier locataire pourra livrer la maison dans l'état même où elle est au moment de la conclusion du bail d'habitation»<sup>355</sup>.

Suite à l'application de la majoration considérée par l'article 27, alinéa 5 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, la sous-location est caractérisée quand l'occupant réclame une certaine somme à l'échange d'une part des lieux. Il n'importe pas que la somme lui soit conférée par un versement en espèces ou par une prestation en nature<sup>356</sup>.

On constate ainsi que le législateur a simplifié l'application de la majoration en question en envisageant une présomption de sous-location dans l'alinéa 9 de l'article 27 ; ce dont nous pouvons faire résulter et supposer en termes de ce texte, des caractéristiques de sous-locataire, sauf preuve contraire : « les personnes qui vivent une longue période en domicile du locataire tandis qu'ils n'ont aucun lien de parenté ou d'alliance et qu'il ne prend pas la responsabilité de leur charge »<sup>357</sup>.

Il convient donc en la matière d'emprunter légèrement la méthode des statistiques et des sciences expérimentales, c'est-à-dire de se fonder sur l'étude des « échantillons ».

Divers textes du louage autorisent le locataire à sous-louer, et même à céder son bail à une tierce personne.

L'article 474 du Code civil iranien décide que « le preneur a le droit de sous-louer, et même à céder son bail à un autre ».

Par la suite, l'article 10 de la loi des rapports entre bailleur et locataire du 24 juillet 1977 décide que « le preneur n'a le droit de sous-location, en tout ou partie qu'à la condition prévue dans le contrat ».

Il est clair que la sous-location étant un bail, les rapports transactionnels entre le preneur et le sous-locataire, sont exactement ceux qui existent entre le bailleur et le preneur.

---

<sup>355</sup> Shahidi (M.), *Les notes de la cours de Droit civil*, 1999-2000, université Shahid Beheshti

<sup>356</sup> Cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 31 mai 1978 : rev. Loyers 1978, p. 375, note J.V.

<sup>357</sup> Juris classeur Bail à loyer, fasc. 137 : Bail d'habitation. Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

Le preneur devient à son tour, bailleur (sous bailleur) et le sous-locataire, preneur (sous preneur). La doctrine et la jurisprudence sont absolument d'accord sur ce point, et il n'y a pas de difficultés soulevées devant les juridictions française et iranienne<sup>358</sup>.

Le preneur est garant de celui auquel il a été cédé ou sous-loué l'immeuble d'habitation. Attendu qu'il ne cesse pas d'être tenu lui-même envers le locataire de toutes les obligations résultant du contrat. Il cesse d'être tenu :

- Lorsque le locataire a touché directement, et sans faire aucune réserve contre le preneur, le prix du louage des mains du sous-locataire ou cessionnaire.
  
- Lorsque le locataire a accepté formellement la sous-location ou la cession, sans aucune réserve contre le preneur.

Par ailleurs, la loi donne au bailleur, la faculté de contraindre et même d'anéantir (ou plus exactement d'interdire) le droit qu'a le locataire de sous-louer ou de céder son bail d'habitation. Mais ces aménagements sont une source de nouvelles difficultés. On s'en convaincra en examinant les dispositions des parties contractantes sur le droit du preneur de sous-louer ou de céder son bail d'habitation. Il importe, pour s'en rendre compte, d'envisager successivement l'une et l'autre hypothèse.

#### **A. Un fondement découvert dans l'autonomie de la volonté**

L'autonomie de la volonté est l'une des théories les plus importantes du droit civil<sup>359</sup>. En vertu de celle-ci, la volonté est considérée comme la source principale des obligations.

Il ne fait aucun doute que la sous-location d'habitation, tout comme la sous-location de l'article 1717 du Code civil français, sont fondées sur cette théorie, puisque dans ces deux hypothèses, la loi laisse aux parties le soin de créer un lien d'obligation. L'existence d'un

---

<sup>358</sup> En conséquence, le sous-bailleur joint vis-à-vis du sous-preneur de tous les droits accordés par la loi au bailleur : 1) recevoir le loyer. 2) il est en droit, d'exiger du sous-preneur qu'il jouisse de l'immeuble d'habitation suivant sa destination et son entretien etc., MAZEAUD : op. cit. n° 1223 et s.; PLANIOL-RIPERT : loc. cit.

<sup>359</sup> F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, op. cit., n° 20, p. 30.

principe d'interdiction de sous-louer n'enlève pas toute portée à l'autonomie de la volonté. L'important est qu'une exception soit accordée par la loi. Il est seulement nécessaire que les parties soient libres de laisser le preneur conclure une sous-location.

L'autonomie de la volonté comporte un certain nombre de conséquences. L'un est la liberté contractuelle. Elle permet à une personne la puissance de prendre ou de refuser la conclusion d'une convention en posant le principe de l'interdiction de la sous-location.

Selon l'article 8 la loi du 6 juillet 1989, il faut respecter la liberté contractuelle des parties. Cette disposition ne semble pour lui en rien contraignante. Par contre, la liberté du preneur principal est plus entamée<sup>360</sup>, puisqu'il ne peut conclure un contrat de sous-location sans l'autorisation du bailleur qui n'est pas partie à l'acte. Une telle solution se comprend facilement. Procéder à la conclusion d'une sous-location permet au locataire principal de faire exécuter la plupart des obligations du contrat originaire par un tiers. L'autorisation apportent une sécurité indéniable au bailleur.

La question se pose de savoir si les limites de la liberté contractuelle posées par le statut sont véritablement contraires au droit commun des contrats ? Est-ce que la liberté contractuelle est considérée comme absolue ? De nos jours, la réponse saurait être négative. En faite, selon MM. F. Terré, Y. Lequette et P. Simler<sup>361</sup>, elle « *s'exerce dans les limites fixées par le législateur. Et l'espace ainsi laissé au libre jeu des volontés individuelles peut aller s'accroissant ou se rétrécissant au gré de ce que celui-ci estime bon pour les intérêts dont il a la charge* ». <sup>362</sup>

---

<sup>360</sup> Si la sous-location est réalisée sans respecter les prescriptions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, elle demeure valable entre les parties, mais inopposable au propriétaire. Le comportement du preneur principal pourra cependant être sanctionné par la résiliation (Cass. Com., 19 juin 1956 : Bull. civ. III, n° 187.- Cass. com., 20 mars 1963 : Bull. civ. III, n° 170.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 octobre 1980 : Gaz. Pal. 1981, 1, Somm. p. 26.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 mars 1990 : *Rev. Loyers*, 1990, p. 399) ou même par un refus de renouvellement pour un motif grave et légitime au sens de l'article L. 145-17 du Code de commerce (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 novembre 1982 : *Loyers et copr.* 1983, n° 69.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 mai 1985 : *Loyers et copr.* 1985, n° 347.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 mars 1991 : *Rev. Loyers* 1991, p. 283).

<sup>361</sup> Op. cit., n° 29, p. 35.

<sup>362</sup> En ce sens, F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *Les obligations*, préc., n° 266.

De ce fait, la limitation de la liberté contractuelle du preneur, ne fait pas déduire le caractère intuitu personae<sup>363</sup> du bail d'habitation ? En effet, grâce à l'autorisation, le bailleur peut choisir la personne qui va exécuter les obligations du contrat principal.

En plus, d'après M. J. Néret<sup>364</sup>, « la présence d'une clause dans le contrat limitant ou prohibant le recours à la substitution traduit la volonté des parties d'y voir une convention marquée d'intuitu personae ». Pourtant, plusieurs arguments constituent une raison à l'absence de tout caractère intuitu personae dans le bail d'habitation, ce qui le rapproche alors du droit commun du louage de biens<sup>365</sup>.

Ladite clause a le rapport avec la finalité de l'interdiction de sous-louer posée par le statut des baux d'habitation. Certains s'accordent pour souligner qu'elle avait pour but d'enrayer toute idée de spéculation<sup>366</sup>.

En effet, avant cette réforme, le preneur originaire se permettait de conclure un sous-contrat afin d'en retirer un profit, en stipulant un loyer plus élevé à celui qu'il devait acquitter au propriétaire. L'interdiction de sous-louer venait ainsi mettre fin à cette pratique.

Et puis, l'interdiction de sous-louer n'est pas d'ordre public. Il est donc laissé à la volonté libre des parties d'inscrire dans le bail d'habitation une autorisation de sous-louer et une renonciation à concourir<sup>367</sup>. De même, la jurisprudence admet l'autorisation écrite du bailleur. Il est pourtant nécessaire qu'elle soit certaine et non équivoque<sup>368</sup>. J. Derruppé, R. Maus, G.

---

<sup>363</sup> V. sur la définition de ce concept, D. Houtcieff, Contribution à l'étude de l'intuitu personae, Remarques sur la considération de la personne de la caution : *RTD com.* 2003, p. 3.

<sup>364</sup> Th. préc., n° 102, p. 85.

<sup>365</sup> Selon L. Guillaouard (art. Préc., n° 1, p. 178), « le droit du preneur, dans le contrat de louage du bien immobilier n'a, en thèse générale, rien de personnel : le but que le bailleur se propose, est d'obtenir un revenu de le bien qu'il loue, et c'est en contemplation de ce revenu, et non de celle de la personne du preneur, qu'il a consenti à louer son bien » ; A. Vitu, art. Préc., p. 284 ; J. Chevassus, L'obligation de conservation et de restitution du preneur dans le louage d'immeuble, Thèse Dijon, 1969, n° 147, p. 148 ; J. Néret, th. Préc., n° 82, p. 70 ; J. Huet, op. cit., n° 21136, p. 710.

<sup>366</sup> Selon J. Archevêque, J. Legrand, P. de Belot (op. cit., n° 203, p. 165), le décret a voulu assainir l'économie en supprimant « l'intermédiaire qu'est le locataire principal ». De même pour J. Derruppé, R. Maus, d'après G. Brière de L'Isle et P. Lafarge, (op. cit., n° 179, p. 102) « en sous louant, le locataire commerçant démontre que les locaux sous-loués ne sont plus nécessaires à son activité et donne l'impression de vouloir réaliser un profit avec son droit au bail ».

<sup>367</sup> V. par exemple, l'autorisation expresse par une clause du bail originaire, CA Paris, 18 mars 1998 : *D. Aff.* 1998, p. 1037, obs. Y. Rouquet ; *Loyers et copr.* 1998, n° 164, obs. P.-H. Brault et C. Mutelet ; *Rev. Administrer*, octobre 1998, p. 48, obs. B. Boccara, D. Lipman-Boccara et M.-L. Sainturat. Dans cette affaire les juges du fond rappellent que le propriétaire, en renonçant à la formalité de concours, ne peut « remettre en cause a posteriori les sous-locations auxquelles il est irréfugablement réputé avoir donné son agrément ».

<sup>368</sup> Cass. com., 17 janvier 1966 : Bull. Civ. III, n° 25 (pour une connaissance insuffisante). Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mars 1969 : Bull. Civ. III, n° 197 (pour une tolérance prolongée insuffisante). CA Paris, 19 septembre 1991 : *Loyers et copr.* 1992, n° 31, n° 31, obs. P.-H. Brault : « La renonciation à se prévaloir des dispositions d'un texte impératif



Brière de L'Isle et P. Lafarge<sup>369</sup> ont simplement résumé la situation en précisant que l'autorisation de la sous-location n'est pas assez bien caractérisée si le propriétaire l'a « *simplement connue, subie ou tolérée* ». La seule information de la sous-location, délivrée par le preneur originaire au propriétaire, ne donne pas lieu à une autorisation tacite.

La jurisprudence, par l'acceptation de la renonciation écrite facilite ainsi la conclusion de la sous-location, et donc éloigne *intuitu personae* du bail d'habitation qui sous-tend au contraire la présence d'une autorisation.

La sous-location connaît son fondement dans la théorie de l'autonomie de la volonté. La conclusion de ce type de contrat dépend de la volonté du preneur et du bailleur. Pourquoi ce dernier devrait-il intervenir quant il n'est pas partie à ce sous-contrat ? C'est parce que le sous-locataire devra à son tour exécuter les obligations du contrat principal. C'est pour cette raison que la liberté contractuelle du preneur est limitée. Pourtant, il ne faut pas y voir la preuve du caractère *intuitu personae*. Et encore, de nombreuses questions permettent de retenir la position inverse.

## **B. Une convergence au sein des régimes de la sous-location et de la sous-location de droit commun**

Après avoir analysé les règles relatives au régime de la sous-location prévues par le statut des baux d'habitations (1-1), il conviendra de rechercher les éléments de rapprochement avec le droit civil (1-2).

### ***B.1 L'analyse du régime de la sous-location***

La sous-location comporte plusieurs traits caractéristiques, qui semblent ne pas se retrouver dans le sous-bail de l'article 1717 du Code civil français et l'article 474 du Code civil iranien.

---

ne peut se présumer et droit résulter d'agissements précis et non équivoques ; que ni la simple connaissance de la sous-location ni même une tolérance prolongée ne peuvent être assimilées à une renonciation ».

<sup>369</sup> Op. cit., n° 183, p. 104.

Tout d'abord, l'article 8 de la loi de 6 juillet 1989 a prévu une procédure de rajustement du loyer. Il peut arriver en effet que le sous-contrat comporte un prix supérieur à celui du bail originaire.

Ensuite, le sous-bail, étant le reflet du contrat originaire, doit être qualifié de bail d'habitation. Le statut a donc dû mettre en place un certain nombre de règles afin que le sous-locataire puisse bénéficier du renouvellement de son contrat. L'article 8 de la loi de 6 juillet 1989 lui permet en effet d'obtenir la poursuite de son contrat selon deux modalités.

Tout d'abord, le sous-locataire peut revendiquer le renouvellement à l'habitant originaire. En vertu de cette opération, ce locataire principal est qualifié le bailleur apparent. C'est à lui donc à renouveler le bail. Mais le sous-locataire doit encore suivre de nouveau les conditions d'application du statut. Le preneur principal peut ne pas renouveler le sous-contrat sauf si le sous-locataire respecte lui-même le contrat principal<sup>370</sup>. Donc, le renouvellement du sous-bail par l'occupant principal dépend d'une part de sa relation avec le sous-locataire et d'autre part de son propre statut au renouvellement du contrat principal.

A l'échéance de ce dernier, le preneur originaire devra solliciter son renouvellement si le bailleur ne lui accorde pas spontanément, pour pouvoir à son tour renouveler le sous-contrat, quand il sera lui-même arrivé à terme<sup>371</sup>. La dépendance du renouvellement de la sous-location, par rapport à l'existence du bail principal est accentuée par le fait que le sous-locataire ne peut demander directement le renouvellement au propriétaire, que si ce dernier est expiré.

Le sous-locataire ne peut agir en renouvellement directement à l'encontre du propriétaire « alors que le bail principal avait été renouvelé dès avant l'expiration de la sous-location »<sup>372</sup>.

---

<sup>370</sup> Katuzian, (N.), *Les contrats formels*, tome 1, La lecture et la pratique, n°13, Ed Gange Danesh, p. 588.

<sup>371</sup> Les deux contrats n'ont pas besoin d'avoir, en effet, les mêmes dates d'échéances. La Troisième Chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 24 février 1988 (Bull. Civ. III, n° 44 ; *Rev. Loyers*, 1988, p. 316) a rappelé que « la loi n'impose pas une coïncidence entre l'expiration de la sous-location et celle du bail principal ».

<sup>372</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 1968 : Bull. Civ. III, n° 339 ; *JCP*. 1969, G, II, 15721, note B. Boccara.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 décembre 1972 : Bull. Civ. III, n° 664 ; *D.* 1973, p. 439, note J. Ghestin ; *JCP*. 1974, II, G, 17639, note B. Boccara ; *Gaz. Pal.* 1973, 1, Somm. p. 16 ; *Rev. Loyers*, 1973, p. 393 ; *Rép. Defrénois*, 1974, p. 1101, obs. J. Viatte.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1977 : Bull. Civ. III, n° 432 ; *Rev. Loyers*, 1978, p. 96, note J. Viatte.- Cass. 3<sup>e</sup>

« Aussi longtemps que le locataire principal est en mesure de maintenir la relation résultant du sous-contrat, c'est à lui d'assurer le droit au renouvellement du sous-locataire »<sup>373</sup>. La règle de dépendance de la sous-location commerciale ne présente aucune originalité par rapport à celle de l'article 1717 du CODE CIVIL français. Il ne s'agit là en effet que de l'application d'un principe existant pour tous les sous-contrats.

Deuxièmement, le propriétaire et le sous-locataire, n'ayant pas échangé directement leurs consentements, sont considérés comme des tiers l'un par rapport à l'autre, même s'il existe un lien de dépendance entre les deux contrats. Le sort du sous-contrat dépend en effet de celui du contrat principal, puisque la disparition de ce dernier entraîne de plein droit celle de la sous-location<sup>374</sup>. Ce faisant, l'absence de lien contractuel direct entre le propriétaire et le sous-locataire est préjudiciable pour ce dernier, puisque cela l'empêche d'exiger du premier l'exécution de ses obligations. Seule l'existence d'une action directe permettrait au sous-locataire d'obtenir cette exécution.

Selon les auteurs français<sup>375</sup>, « dès lors que le débiteur intermédiaire [...] et le sous débiteur [...] sont liés par un contrat, l'action directe permet à son titulaire [...] qui est un tiers à son égard, de se prévaloir de certains des effets obligatoires qui en découlent ». Or, le statut des baux d'habitations, dans l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 accorde expressément au profit du sous-locataire une action directe, ce qui lui permet d'agir à l'encontre du propriétaire afin que ce dernier renouvelle sa convention, mais seulement en cas d'expiration du bail principal<sup>376</sup>. La doctrine s'est d'ailleurs demandée si ce renouvellement emportait continuation

---

civ., 20 mars 1984: Bull. Civ. III, n° 71; *Rev. Loyers*, 1984, p. 309. - Cass. 3° civ., 7 décembre 1987 : Bull. Civ. III, n° 432.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 avril 1992 : Bull. Civ. III, n° 122.

<sup>373</sup> F. Auque, op. cit., n° 167, p. 181.

<sup>374</sup> V. en ce sens, J. Néret, art. Préc., n° 168, p. 134. Cependant, « la disparition du bail principal résultant de l'acquisition des murs par le locataire principal n'entraîne pas la résiliation de la sous-location » (Cass. 3° civ., 2 octobre 2002 : *AJDI*. 2003, p. 27, obs. J.-P. Blatter).

<sup>375</sup> Op. cit., n° 1083, p. 1163. ; MM. J. Ghestin, M. Billiau et C. Jamin

<sup>376</sup> V. sur le caractère subsidiaire, J. Derruppé, R. Maus, G. Brière de L'Isle et P. Lafarge, op. cit., n° 326, p. 178 : « Ce droit direct, qui joue à l'encontre du propriétaire et met à sa charge une indemnité d'éviction s'il refuse le renouvellement de la sous-location, ne s'exerce que si le locataire principal ne peut satisfaire au renouvellement, c'est-à-dire s'il ne dispose pas encore lui-même d'un titre de location d'une durée suffisante pour que la sous-location qu'il a consentie puisse être renouvelée. En ce sens, ce droit direct est le débiteur que si le locataire principal ne peut « répondre » de son obligation de renouveler, en raison de l'insuffisance de durée de son bail » ; F. Auque, op. cit., n° 168, p. 181. Par exemple la résiliation du contrat principal permet au sous-locataire de faire valoir son droit direct (CA Paris, 2 mai 1969 : *Rev. Loyers*, 1969, p. 372.- CA Paris, 16 juin 1994 : *Loyers et copr.* 1994, n° 392). D'ailleurs, peu importe la cause de l'expiration. Cela fut rappelé par la Cour d'appel de Paris dans une décision du 3 novembre 2000 (*RJDA*. 2001, n° 277) : « Le droit direct au renouvellement d'une

du sous-contrat ou, au contraire, permettait la conclusion d'un nouveau bail entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier devenant ainsi locataire principal.

Cette position est tout à fait justifiée. Un sous-contrat ne peut prospérer que s'il existe un contrat principal sur lequel il peut se greffer. La disparition de ce dernier a pour effet de provoquer celle du sous-contrat. Si le sous-locataire reste dans un rapport contractuel, ce n'est que par l'effet du renouvellement. Mais ce rapport s'est modifié du seul fait de la disparition du bail principal.

Le propriétaire devient le bailleur du sous-locataire, qui lui prend la qualité de preneur originaire. On a donc bien la création d'un nouveau contrat principal. L'existence d'une telle action directe au profit du sous-locataire est-elle une dérogation par rapport au droit civil ? Pour répondre à cette question, il faut s'appesantir plus longuement sur le régime de la sous-location mis en place par l'article 1717 du Code civil.

## ***B.2 Les éléments de rapprochement avec le droit civil***

Le régime de la sous-location en droit civil et celui de la sous-location de l'article 1717 du Code civil ne sont pas fondamentalement différents. D'une part, le droit civil s'applique dans de nombreuses hypothèses (1.2.1). D'autre part, l'action directe issue du statut pourrait trouver son origine dans le droit civil (1.2.2).

### ***B.2.1 Une application privilégiée du droit civil***

Le bailleur principal peut-il agir directement à l'encontre du sous-locataire ? Le statut est sur ce point lacunaire. Il ne prévoit pas l'existence d'une telle action directe. En revanche, plusieurs dispositions du Code civil lui permettent d'agir contre le sous-locataire.

---

sous-location naît à l'expiration du bail principal quelle que soit la cause de la cessation des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire principal ».

Tout d'abord, il peut exercer l'action oblique de l'article 1166 du Code civil<sup>377</sup>. Cependant, elle n'a pas l'efficacité d'une action directe.

Ensuite, il dispose aux termes de l'article 1753 du Code civil d'une action directe. La lecture de cet article peut, il est vrai, laisser sceptique : « le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation ». Pour M. Planiol et G. Ripert<sup>378</sup>, « la véritable interprétation de ce texte ne permet pas d'en tirer argument en faveur de l'action directe ; c'est au contraire un texte de faveur qui s'explique historiquement par le désir de protéger les petits locataires [...]. Ce texte, bien loin de créer une action personnelle au profit du bailleur, a pour seul but de restreindre l'action réelle existant à son profit ».

Pourtant, la jurisprudence<sup>379</sup> s'est appuyée sur cette disposition pour créer une action directe au profit du propriétaire, lui permettant ainsi d'agir à l'encontre du sous-locataire. Elle a, de plus, procédé à une extension du texte. L'article 1753 du Code civil français ne visant que le prix de la sous-location, l'action directe aurait dû se limiter à ce domaine.

Une autre disposition du Code civil paraît applicable à la sous-location. Il s'agit de l'article 1735 du Code civil, selon lequel « le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait [...] de ses sous-locataires ». Il instaure un cas de responsabilité contractuelle du fait d'autrui<sup>380</sup>. En vertu de cette disposition, le preneur principal sera responsable envers le propriétaire des faits dommageables du sous-locataire qui a été volontairement introduit dans l'exécution des obligations.

---

<sup>377</sup> V. en ce sens, L. Guillaud, op. cit., n° 337, p. 369 ; G. Baudry-Lacantinerie et A. Wahl, op. cit., n° 1144, p. 661 ; M. Planiol et G. Ripert, op. cit., n° 561, p. 787.

<sup>378</sup> Op. cit., n° 561, p. 788.

<sup>379</sup> Req., 31 juillet 1878 : S. 1881, 1, p. 77.- Req., 8 novembre 1882 : DP 1883, 1, p. 305 ; S. 1884, 1, p. 333.- Req., 13 janvier 1892 : S. 1892, 1, p. 89, note P. Esmein ; DP 1892, 1, p. 509.- CA Bordeaux, 23 juin 1919 : DP 1920, 2, p. 133.- Cass. civ., 6 mai 1935 : S. 1935, 1, p. 244.- Cass. soc., 3 octobre 1957 : JCP. 1958, G, II, 10359, note R. M. Cette jurisprudence fait dire à M. Planiol et G. Ripert qu'aujourd'hui « il est impossible de revenir sur l'admission quasi-constante en jurisprudence de l'action directe au profit du bailleur, qui présente du reste de réels avantages » (op. cit., n° 561, p. 789).

<sup>380</sup> V. par exemple sur le sujet, E. Becqué, De la responsabilité du fait d'autrui en matière contractuelle, Contribution à l'étude du droit comparé des obligations : *RTD civ.* 1924, p. 251 ; J. Néret, th. Préc., n° 279, p. 208 ; G. Viney et P. Jourdain, op. cit., n° 813, p. 907 ; A. Djigo, Responsabilité du preneur du fait des gens de sa maison (C. civ., art. 1735) : *Loyers et copr.* Avril 2000, p. 4.

Par ailleurs, aux termes de l'article 2102, 1<sup>o</sup> du Code civil français, les meubles apportés par le preneur dans le local loué servent de gage au bailleur, lui permettant ainsi de bénéficier d'une certaine préférence sur le prix de la vente de ces biens. La jurisprudence admet qu'il puisse exercer son privilège sur les meubles apportés par le sous-locataire, mais seulement à concurrence des sommes dues par ce dernier<sup>381</sup>.

En conséquence, si le statut semble protéger le sous-locataire, en lui fournissant une action directe à l'encontre du propriétaire, celui-ci ne doit son salut qu'aux dispositions du Code civil. Elles lui permettent d'exercer un recours direct à l'encontre du sous-locataire, d'obtenir réparation du preneur originaire pour les faits dommageables de ce second preneur et de se faire payer sur les meubles que celui-ci a apportés dans l'immeuble loué.

Le droit commun du louage de choses a donc créé un lien direct entre le sous-locataire et le propriétaire de l'immeuble. Il est vrai que les règles analysées permettent seulement à ce dernier d'agir à l'encontre du premier, mais cela a le mérite de démontrer que le droit commun n'est pas hostile à la reconnaissance d'un rapport direct entre les contractants extrêmes.

### ***B.2.2 L'action directe du sous-locataire à l'encontre du bailleur***

Le Code civil français ne dispose pas précisément au sous-locataire une action directe à agir face au propriétaire. Telle différence avec le droit des baux d'habitations est constatée par Néret : « notre droit positif n'a pas encore consacré sous forme d'une règle générale le droit direct dont dispose, au sein de l'ensemble contractuel formé par le contrat originaire et le

---

<sup>381</sup> V. Req., 11 avril 1892 : DP 1892, 1, p. 345, rapport Loubers, concl. Reynaud, note De Loynes : « Le bailleur (principal) peut réclamer, sur le prix des meubles du sous-locataire failli (...) sa colocation privilégiée, non seulement pour le prix de la sous-location, conformément à l'art. 1753 c. civ., mais encore pour tous les loyers échus ou à échoir dus par le locataire principal ».

sous-contrat, le bénéficiaire final de la prestation envers le substitut »<sup>382</sup>. Néanmoins, diverses argumentations protègent cette action directe dans le droit commun du louage de choses, ayant la conséquence d'aborder le statut du droit civil.

En Iran, la loi de 24 juillet 1977 a été modifiée, selon la dernière loi concernant le rapport des parties contractuelles<sup>383</sup>, le principe de ce droit<sup>384</sup>, c'est-à-dire la possibilité de la sous-location est accordée sauf la stipulation contraire; il semble que les législateurs français<sup>385</sup> n'acceptent pas ce fondement parce que la possibilité du transfert du bien loué est assignée naturellement au propriétaire des intérêts<sup>386</sup>. Donc, il faut accepter ce principe que le transfert<sup>387</sup> de la location à autrui, n'est pas exécuté sur la location des biens immobiliers<sup>388</sup>.

D'une part, une partie de la doctrine<sup>389</sup> a considéré que l'action directe conférée au propriétaire par l'article 1753 du Code civil français devait par une sorte de parallélisme permettre au sous-locataire d'agir lui aussi directement à l'encontre de ce dernier. Cette solution a parfois trouvé un écho auprès des juridictions du fond<sup>390</sup>. Pourtant, une telle solution n'est pas sans précédent. En effet, concernant l'application de l'article 1994 du Code civil français, octroyant une action directe au mandant envers le sous-mandataire, la jurisprudence<sup>391</sup> n'a pas hésité à procéder à son extension en permettant à ce dernier d'agir directement contre le mandant.

D'autre part, un second argument milite en faveur du rapprochement avec le droit commun du louage de choses. L'action directe prévue par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, est en effet limitée à bien des égards. Son caractère subsidiaire est particulièrement marqué, en ce qu'elle suppose la fin du contrat principal, et donc l'impossibilité pour le sous-locataire d'obtenir le renouvellement du bail du preneur originaire.

---

<sup>382</sup> J. Néret, th. Préc., n° 336, p. 241.

<sup>383</sup> La loi du 23 septembre 1997.

<sup>384</sup> Selon l'article 474 du code civil iranien, le locataire est autorisé à donner le bien loué aux sous-locataires.

<sup>385</sup> La loi du 6 juillet 1989.

<sup>386</sup> Le locataire.

<sup>387</sup> L'article 474 du code civil iranien et l'article 1717 du Code civil français.

<sup>388</sup> Katuzian, (N.), *Les cours des contrats formels*, 2000, Téhéran, éd. Gange Danesh, p. 141 n° 158 : le principe de la sous-location n'est pas exécuté pour les bien immobilier et les lois sur le rapport entre bailleur et locataire consiste au transfert de la location non pas celui des intérêts.

<sup>389</sup> H. Solus, L'action directe et l'interprétation des articles 1753, 1798 du CODE CIVIL français, Thèse Paris, 1914, p. 42 ; M. Cozian, L'action directe, *LGDJ*. 1969, préface A. Ponsard, n° 139, p. 89.- V. sur le sujet, J. Néret, th. Préc., n° 351, p. 254.

<sup>390</sup> V. par exemple, Trib. civ. Seine, 3 mai 1932 : *Gaz. Pal.* 1932, 2, p. 309.

<sup>391</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 27 décembre 1960 : D. 1961, p. 491, note J. Bigot.- Cass. com., 8 juillet 1986 : Bull. Civ. IV, n° 102.- Cass. com., 4 décembre 1990 : Bull. Civ. IV, n° 312.- Cass. com., 19 mars 1991 : Bull. Civ. IV, n° 102 ; *RTD civ.* 1992, p. 414, obs. P.-Y. Gautier ; D. 1992, Somm. p. 81.

De plus, le sous-locataire, pour bénéficier de ce droit, doit remplir d'autres conditions que l'expiration du contrat principal. Il faut, par exemple, que le propriétaire ait « expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous-location ». La jurisprudence exige par ailleurs que le propriétaire ait concouru à la sous-location conformément à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989. Enfin, et surtout, cette action directe est seulement admise pour obtenir le renouvellement du sous-contrat. Elle est donc particulièrement restreinte, et il conviendrait de l'étendre afin d'accroître la protection du sous-preneur, en se fondant non pas sur le statut, mais sur les articles 1717 et 1753 du Code civil français afin de créer un parallélisme avec l'action directe du bailleur.

En respectant l'autonomie de la volonté, puisque la prohibition de la sous-location commerciale posée par article 8 la loi de 1989 n'est pas irréversible, le statut se fonde sur l'un des principes les plus importants du droit civil. La liberté contractuelle est maintenue, tant pour le bailleur que pour le preneur, même si la sienne est plus limitée.

Le rapprochement de la sous-location commerciale avec le droit civil est accentué par la convergence de son régime avec celui de la sous-location de l'article 1717 du Code civil. Le lien direct entre les contractants extrêmes provient plus en effet du droit commun du louage de choses que du droit spécifique du statut.





## *Titre III*

### **Le dénouement du contrat de bail d'habitation**

Le bail d'habitation est un contrat dont la réalisation entraîne l'appropriation de la maison louée par le locataire et du loyer par le bailleur.

L'appropriation des intérêts et du loyer est un élément indispensable à la substance du bail et toute convention contraire constituerait une cause de nullité du contrat.

Nous allons étudier dans le *premier chapitre* intitulé *le congé donné par les parties*, le fait de la résiliation de transaction conditionnelle qui est un moyen légal donné pour l'échéance du bail aussi que le dernier moyen permettant d'indemniser les dommages et les pertes subites par suite d'une condition ou d'une obligation non exécutée. La possibilité de résilier une transaction obligatoire est une sanction secondaire dont l'exécution devra se faire sans exagération.

Ainsi, celui qui insère la clause pourra l'utiliser lorsque toutes les portes lui seraient fermées et qu'il serait obligé de résilier le contrat sans clause.

Le droit de résiliation du bail d'habitation a été conféré par la loi française du 6 juillet 1989 mais aussi par le Code civil français et par la loi iranienne du 23 septembre 1997 ainsi que par le Code civil iranien. Mais selon les Codes civils français et iranien, on peut s'accorder sur une chose étant en opposition avec les codes, et déchoir des cas de résiliation (articles 497, 488 et 478 du Code civil iranien). C'est le devoir de la loi de protéger l'ordre public, la stabilité et la validité du contrat. Il y va de la préservation de la sécurité sociale et économique des individus. C'est pourquoi le législateur, a prévu aussi les cas de *dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle* (second chapitre).

Les régimes juridiques français et iraniens sont similaires en cette matière. L'avantage du régime français face au régime iranien résulte des dispositions de l'article 15 ; par contre l'article 6 de la loi iranienne n'envisage que trois situations: si les particularités du local ne s'accordent pas à celles précisées à la convention ; si le droit de résiliation est attribué au locataire et y est précisé ; le local était en perte totale ou partielle.

Dans les droits des deux pays, les cas de résiliation sont énumérés sous le titre des dispositions générales des contrats qui méritent d'être étudiés. Selon ces dispositions, dès lors que l'exécution du contrat de bail est possible, il n'y a pas faculté de résilier le contrat, car respecter la volonté de deux parties contractantes nécessite que l'acte soit mis à exécution. Il faut éviter de rompre un contrat dont l'exécution est toujours possible.

## **Chapitre premier : le congé donné par les parties**

Les contractants peuvent donner le congé d'après une raison légitime. Les régimes juridiques français et iraniens s'accordent sur ce principe. D'après la loi française du 6 juillet 1989, le locataire peut donner congé à tout moment. (Les articles 12 et 15) et aussi le régime de la loi iranienne du 3 mai 1983 conforme à cette réglementation, à avoir le droit de donner le congé en cours de bail. (L'article 6).

Des effets contractuels résultant du contrat de bail d'habitation seront mise en examen. Dans quelle condition les parties peuvent mettre fin au contrat? Le congé peut être donné par le preneur ou le bailleur? Le preneur met fin au contrat quant le bailleur ne remplit pas ses obligations ou suivant une clause qui lui attribue au moment de la conclusion du bail, le droit de donner le congé. Ledit droit peut aussi accordé au bailleur. Telle catégorisation permet d'atteindre un équilibre subtil conciliant la cessation du contrat de bail suivant des lois juridiques de deux pays. Les lois ratifiées en Iran et en France ainsi que la convention EDH désignent des traits subtils et pratiques. Cette étude comparée permettra de trouver des carences en droit iranien et de connaître des conditions d'ordre public. Nous allons donc aborder *le congé donné par le locataire* (section I) pour ensuite étudier *le congé donné par le bailleur* (section II).

### **Section I : le congé donné par le locataire**

La résiliation du contrat de bail s'effectue très rarement de la part du locataire et il préférerait normalement de préserver la relation contractuelle, à moins que selon les conditions, l'impossibilité de la jouissance du bien immobilier lui est prouvé. L'article 6 de la loi du 3 mai 1983 mentionne les raisons pour lesquelles le locataire peut résilier le contrat :

- Lorsque les particularités de la maison ne s'accordent pas à celles précisées dans le contrat<sup>392</sup> ;
- Quant le contrat prévoit et dispose deux types de conditions permettant la faisabilité de résiliation au locataire : soit suivant les droits accordées au locataire, le bailleur permet au locataire de résilier le contrat suivant sa situation, par exemple, un salarié conditionne la possession du bien d'ici à ce qu'il lui arrive une mission ; soit le droit de résiliation est accommodé au locataire si le bailleur ne respecte pas ses engagements à l'égard de lui, par exemple si le propriétaire ne prend pas en charge la peinture de l'appartement dans une durée déterminée, l'autre partie a le droit à la résiliation ; dans le premier cas la volonté du bailleur n'a aucun effet alors que dans le second elle est directement le résultat de ses défaillances ;
- Au moment où la maison louée est mise en mauvais état ou hors de l'utilisation.

D'après l'article 12 de la loi française du 6 juillet 1989<sup>393</sup>, le locataire peut résilier le bail à tout moment sauf à respecter des conditions de forme et d'échéance prévues par l'article 15-1, alinéa 2 :

*II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre la maison, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.*

Mais les prescriptions de l'article 12 de la loi iranienne de 1977 qui stabilisent le statut de la copropriété des immeubles ne s'appliquent pas aux résiliations relatives à la décision de la cession du bien.

De toute façon le locataire peut donner le congé selon l'alinéa 3 du même article, si ce droit est prévu au contrat. Si le congé est donné par le locataire et que le bailleur n'accepte pas la livraison de local, il faut intenter une affaire au Tribunal. On envoie une déclaration judiciaire

---

<sup>392</sup> Suivant l'article 415 du Code civil iranien.

<sup>393</sup> L'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 français : « Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15. »

au bailleur en lui annonçant que le locataire va vider le local dans un délai de 5 jours et partira à l'échéance. Alors la relation contractuelle est coupée et le bailleur ne peut plus demander le loyer.

Au moment où l'expiration du délai de préavis se termine, le locataire qui n'a pas adhéré à la proposition de vente est privé juridiquement d'un droit d'occupation sur la maison. Ce point est similaire dans les régimes juridiques des deux pays.

Par contre selon l'article 15 de la loi française du 6 juillet 1989, si le locataire accepte la proposition de l'offre, il dispose d'un délai de deux mois à partir de la date d'envoi de sa réponse pour tenter de suspendre l'acte de vente. Le régime juridique français prévoit un délai pour des différents statuts précisés dans cet article, mais le régime juridique iranien ne détermine pas de délai de préavis pour vider le local à l'exception de l'article 9 de la loi de 1983.

Ce qu'il faut remarquer l'article 15 de la loi française de 1989 que si le bailleur indique qu'il fait une demande de prêt, l'acceptation de l'offre de vente sera soumise à l'obtention du prêt et c'est pourquoi le délai de l'exécution de la vente s'étendra à quatre mois. Le contrat de location sera prolongé ainsi avec le délai reporté à la préparation du prêt et à l'intention de la réalisation de vente. Si, à la fin de ce délai, l'achat n'a pas été effectué par le locataire, l'acceptation de l'offre de vente sera rejetée judiciairement et le titre d'occupation du locataire sera expiré de plein droit.

Le régime juridique français prévoit que dans la condition où le propriétaire décide d'augmenter le prix ou d'obtenir des conditions plus favorables pour le preneur, le notaire a la responsabilité d'avertir le locataire des nouvelles conditions de vente sous peine de nullité de la vente.

Cette notification doit être adressée au locataire en marquant l'intention de cette décision ; si le locataire n'est pas au courant de l'existence de cette intention, la notification doit être envoyée par lettre recommandée à l'adresse des locaux dont la location avait été accordée. Cette nouvelle offre confère au locataire une durée d'un mois à compter de sa réception pour se décider. Si le preneur ne donne pas son accord dans le délai d'un mois. Les délais sont expirés sous peine de nullité à chaque reprise de notification.

Selon l'article 5 de la loi iranienne de 1977, le locataire ou le bailleur peut demander à équilibrer le loyer après l'augmentation ou l'inflation économique, à la condition que la durée du bail soit déterminée et que 3 années soient passées depuis la dernière demande. La loi de 1977 est souvent sollicitée pour les baux commerciaux, mais selon un arrêt de la Cour de cassation, elle peut être appliquée aux baux d'habitation d'après l'article 15 de la loi de 1983.

En revanche le système juridique iranien ne prévoit pas le détail du congé donné par le bailleur. En droit français, à l'occasion des congés donnés à l'intention de vente, l'article 11-1 de la loi de 6 juillet 1989 expose que ladite offre est séparée du congé au profit du locataire.

Le congé de vente transmis au locataire dans le but de réfuter l'engagement de prolongation du contrat de bail en cours de validité sera annulé juridiquement en vertu du premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 quant à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Le système juridique français et iranien est similaire sur ce point : dès que les parties ont conclu le bail, le locataire ne peut pas « se désister »<sup>394</sup>. Il ne lui reste qu'à donner congé par les démarches légales<sup>395</sup>. Si lors de la conclusion du bail, le locataire tente préalablement de faire signer un congé préétabli, la loi le considère comme une fraude<sup>396</sup>.

Le congé met fin au bail. Pendant la période du délai de préavis, le locataire habite encore dans la maison, donc il doit encore payer sa dette pour le loyer et les charges sauf « si la maison se trouve occupée avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur ».

L'étude du texte précédent nous suggère l'hypothèse que le locataire transige au cours du délai de préavis avec un autre locataire.

À la fin du délai de préavis, le locataire est « déchu de tout titre d'occupation des locaux loués », selon l'article 15-1, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989. S'il reste sans titre dans le lieu, la loi le considère comme l'usurpateur. Il est obligé donc de quitter le lieu sinon le

---

<sup>394</sup> D'après l'article 494 de la Code civile iranienne, le bail est l'expire après la durée du bail, donc les parties est oblige pendant le bail.

<sup>395</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 juillet 1995 : loyers et copr. 1996, comm. 5. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 juin 2001 : juris-Data n° 2001-010 207 ; loyers et copr. 2001, comm.n° 255, obs. VIAL-PEDROLETII (B.) ; l'arrêt de la Cour cassation iranien, Chambre 29 civil, 8350/15/10 1995, MIRZAII (A.), les loi de rapport entre bailleur et locataireen pratique.

<sup>396</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 oct. 1994 : loyers et copr. 1995, comm. 3.

bailleur peut intenter une demande au tribunal pour le faire expulser par une simple ordonnance de référé<sup>397</sup>.

Mais en droit iranien, selon les dispositions des articles 478, 482,485 du Code civil et aussi selon les articles 7 de la loi de 1960 et l'article 6 de la loi de 1983, on ne peut pas résilier le contrat de bail, sauf dans le cas de violation de certaines conditions. Le bailleur n'a le droit de ne délivrer aucun congé à son locataire que pour l'expiration du bail et il doit respecter un délai de préavis de 6 mois (l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989).

## **Section II: le congé donné par le bailleur**

Tout d'abord il faut souligner que la nature du contrat de bail est un contrat par lequel des contractants sont obligés de respecter les conditions prévues dans la convention. C'est-à-dire que ni le bailleur ni le locataire ne peuvent résilier le contrat sans avoir déjà stipulé des clauses conditionnelles qui donnent lieu à la cessation du contrat ou sans avoir produit un cas prévu par la loi. Cette disposition est prévue par les articles 1719, 1720 et 1742 du Code civil français et aussi les articles 476 et 477 du Code civil iranien. Par exemple si le locataire conclut un contrat d'habitation pour une durée d'un an et qu'après quelques mois il décide de quitter le local, il doit payer le loyer pour la durée prévue au contrat, sinon le bailleur peut adresser une demande au Tribunal pour obtenir le paiement du loyer.

Dans les cas où le droit au transfert au tiers n'est pas attribué au locataire, il permet au bailleur de résilier le contrat<sup>398</sup>.

Le résultat de la résiliation de contrat de bail d'habitation c'est la rupture de la relation contractuelle, la fin de l'habitation du locataire dans la maison d'autrui et la récupération de la maison par le bailleur. Donc le locataire ne peut bénéficier de la jouissance du lieu après la résiliation.

---

<sup>397</sup> Lafond (J. et F.), *Les baux d'habitation*, 5<sup>e</sup> éd., LITEC IMMO, p.332, n° 555.

<sup>398</sup> Les aliénas 1 et 2 de l'article 14 de la loi de 1977 iraniens.



## **§. 1. L'obligation du bailleur de donner le congé**

Aux termes de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989 français, le congé doit être motivé (Article 15). Il ne peut être donné que pour trois raisons :

- reprise de l'immeuble pour y habiter au profit du bailleur, de son conjoint, de ses ascendants, de ses descendants ainsi qu'au profit des membres de sociétés civiles constituées entre parents et alliés, également au profit du concubin notoire sous certaines conditions
- reprise pour vendre, le congé étant donné pour le terme du contrat.
- Enfin, pour un motif légitime et sérieux qui peut être l'inexécution du locataire des obligations qu'il doit remplir en application de l'article 7 de la loi; le motif allégué doit être indiqué.

Les délais que doit respecter le propriétaire pour donner congé ne sont pas comptés de la même manière. En tout état de cause, pour être sûr qu'un congé ne soit pas annulé pour calcul erroné des délais, il est préférable d'anticiper sur le délai de préavis. Les deux lois prévoient lors du renouvellement du contrat un taux maximum d'augmentation que ne doit pas dépasser le nouveau loyer.

Les dispositions de ce texte sont plus favorables pour le locataire que celles prévues dans la loi du 23 décembre 1986, laquelle ne prévoyait pas l'obligation de motiver le congé. Il y était par contre indiqué que le congé devait être donné 6 mois à l'avance (article 14). Enfin, selon la loi du premier septembre 1948 qui a instauré en faveur du locataire de bonne foi le principe du droit au maintien dans les lieux la possibilité reconnue au bailleur de donner congé est strictement réglementée. Il appartiendra au juge de trancher l'acte par lequel le bailleur notifie préalablement au locataire qu'il met fin au contrat, il doit préciser qu'il ne comporte pas l'obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. (L'article 4)

D'après les articles 12 et 15 de la loi française du 6 juillet 1989, le locataire n'est pas obligé de donner le congé. Soit le contrat de bail est reconduit implicitement (quand aucun bail n'est présenté manifestement) soit il est renouvelé (quand les parties, bailleur et locataire, consentent à signer un renouvellement du bail).

En revanche, le bailleur (contrairement au locataire) n'est pas autorisé à donner congé au cours de bail, sauf si le locataire ne tient pas compte des obligations et si le bailleur réclame la

résiliation juridique du contrat de bail ou la mise en jeu d'une clause qui entraîne la résolution du contrat.

Mais les articles 6,7 et 8 de la loi iranienne de 1983 précisent les cas du congé donné par le bailleur et le locataire. Donc selon le système juridique iranien, le locataire a le droit de donner congé. Dans les deux systèmes, il y a des différences sur le droit de congé donné par le locataire, mais sur le congé donné par le bailleur il y a des similarités.

Le bailleur ayant l'intention de renouveler le contrat de bail et d'augmenter le loyer doit envoyer un congé au locataire avec offre de renouvellement à nouveau prix. L'existence des conditions particulières comme le cas des époux et des partenaires d'un pacte, ainsi que des personnes âgées à faibles revenus imposent des règles particulières dans le système juridique français, mais il n'y a pas ces dispositions dans le système juridique iranien. Quand les congés sont demandés par le bailleur, pendant le délai de préavis, le locataire ne doit que le loyer et les charges du temps réel de l'occupation de logement.

La résiliation du bail doit suivre des règles légales. Elles sont dans certains cas méconnues.

Ce qui est nécessaire pour éviter les erreurs éventuelles et écarter les litiges c'est la connaissance des lois qui déterminent précisément les conditions de résiliation du bail des logements à usage d'habitation. Voici les erreurs que le locataire ou le propriétaire doivent éviter de commettre lorsqu'il donne un congé.

On sait bien qu'un des traits distinctifs du droit de propriété est son caractère permanent. Donc si, dans le cas où le locataire devient temporairement le propriétaire des intérêts, on ne précise pas son caractère temporaire, on comprendra par la suite que le locataire est le propriétaire permanent des intérêts du local.

Il est possible que le propriétaire prenne une somme d'argent précise ou revendique la caution d'un tiers du locataire ou bien un échange de propriétés et leurs intérêts sont possibles, par exemple quelqu'un loue sa villa à la campagne contre un appartement.

De plus, ce qu'on entend par le caractère temporaire du contrat du bail est que la prise du local doit se faire dans une limite de temps ; l'article 468 du Code civil précise ce cas : « dans

le cas [...] des biens il faut préciser la durée sinon le contrat sera annulé ». Il y a deux raisons à cela :

- quand l'intérêt d'un bien sera accordé à un autre, la propriété du local et ces conséquences affaibliront tellement qu'on ne pourra plus sentir la propriété du bien.
- La quantité de profit sera précisée par le temps et c'est à cause de cela que par exemple pour louer une voiture on peut préciser les profits par d'autres moyens comme le kilométrage.

Exception : Quoique la loi concernant les rapports du locataire et du propriétaire ratifiée en 1978 ne reconnaisse pas la propriété permanente des intérêts, elle ne réduit pas le loyer à une durée limitée dans le contrat du bail. Le locataire peut continuer son commerce après la fin du contrat et le bailleur ne peut pas résilier le local sauf dans quelques exceptions.

Le Code civil iranien a prévu des cas où le locataire continue à occuper le local et que le bailleur ne demande pas son expulsion. Dans ce cas on est face à un accord secret où le loyer sera le même, pendant l'occupation du local, que le loyer précisé dans le contrat.

L'expulsion du local d'habitation se réalise d'après le code civil et la loi des rapports entre le locataire et le propriétaire du 3 mai 1983 iranien.

A la fin, nous attirons votre attention sur un point important. La validité du contrat a le lien direct avec son échéance mais l'expiration du contrat de location, ne mettrait pas fin aux relations légales des deux parties. Il ressort que le silence des parties contractuelles à l'égard de ce sujet marquerait leur consentement au renouvellement du contrat. De cette façon, il ne faut pas croire que la fin du contrat n'aura plus d'effets sur cette relation. Pendant ce temps le loyer sera réglé comme il a été précisé dans le contrat et on ne pourra pas changer le montant, mais après l'écoulement de la durée du contrat il faut payer la « juste rémunération » ou demander la modération du loyer à la Cour.

## **§.2. Le résultat de la résiliation du bail d'habitation**

L'article 7 de la loi iranienne du 31 mai 1960 prévoit pour le preneur le droit de demander au Tribunal l'annulation du bail ou sa résiliation dans certaines conditions précises, à savoir :

- Lorsque le bien loué ne répond plus à l'usage prévu au contrat.
- Dans tous les cas où le bail prévoit le droit de résiliation pour le preneur.
- Au décès du preneur, à condition que tous ses ayants droit se mettent d'accord pour demander la résiliation du bail.

D'après les articles 1722 et 1733 du Code civil français, si pendant la durée de bail, la maison est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. De plus, l'article 1724 prévoit un droit à la résiliation du bail pour le preneur si la maison a besoin de réparations urgentes pendant la durée du bail. À disposition de la réglementation iranienne, cet article prévoit une limitation de quarante jours pour la réparation. Cette disposition est aussi présentée par l'article 7 de la loi de 6 juillet 1989.

Il y a lieu de relever ici que c'est pour sauvegarder les intérêts de tous les héritiers du preneur que le législateur a jugé bon d'exiger leur accord unanime. Il a voulu éviter que l'un ou l'autre des héritiers du défunt soit tenté d'agir pour son propre intérêt au détriment de ses cohéritiers et crée ainsi des brouilles familiales.

Du texte de l'article 7 il ressort encore que les points 2 et 3 concernent la résiliation du bail et le point 1 son annulation ou abrogation.

Le règlement pour la stabilisation des loyers des immeubles promulgués en 1945 (1324<sup>399</sup>) et abrogé après l'entrée en vigueur de la loi de 1960, disposait ce qui suit sur le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 12 : « dans le cas du décès du preneur durant la validité du bail, si son héritier ne peut en occupant l'immeuble loué continuer à exercer sa profession, et si le bail ne prévoit pas le droit de sous-location de la part du preneur, l'héritier pourra dénoncer le bail pour le reste de sa durée.»

De même l'alinéa 4 du même article 12 que la loi de 1960 n'a pas retenu prévoyait que si le locataire pouvait prouver qu'un événement de force majeure l'empêche d'utiliser le bien loué, il aurait droit à résilier le bail.

Aux termes de l'article 7, dès la notification de la sentence définitive de résiliation ou d'annulation du bail, le Tribunal exécutif devra en faire part au Notaire public qui a rédigé le bail. Le Notaire enregistre la sentence dans ses livres à la colonne réservée aux observations

---

<sup>399</sup> Selon le calendrier persan.

concernant le bail. Cette décision du Tribunal a pour but de prévenir l'enregistrement dans les livres officiels d'actes dirimants.

Il n'existe pas de dispositions spéciales pour les cas de résiliation du bail par bailleur: il suffira aux deux parties d'endosser le bail avec indication des motifs qui ont amené à la résiliation pour éviter que des difficultés ne surgissent à ce sujet à l'avenir.

Pour la résiliation des baux écrits, elle a lieu par l'expulsion du local et sa délivrance au propriétaire.

- **Le cas de résiliation du bail et l'expulsion du locataire**

Aux termes de la réglementation française et iranienne, dans les cas suivants le bailleur aura le droit de demander la résiliation du bail et le déménagement du locataire :

- 1- Si le locataire d'un local d'habitation, malgré une stipulation contraire du bail, cède tout ou partie de la maison louée à autrui, en fait ou par mandat ou représentation, etc<sup>400</sup>.
- 2- Si le preneur néglige l'entretien convenable de la maison ou y cause des dégâts, par abus et gaspillage<sup>401</sup>.
- 3- Si le bien loué est destiné à l'habitation, le bailleur peut réserver le droit de résilier le bail en cas de cession définitive ou vente<sup>402</sup> à condition qu'il aille habiter lui-même le local ou il va le mettre à la disposition de ses descendants et ascendants. Dans ce cas si dans les trois mois suivants la cession, l'acheteur ne dépose pas une demande d'expulsion du local, sa demande ne sera plus admise et le bail restera en vigueur jusqu'à la date de son échéance normale<sup>403</sup>. Cette disposition n'a pas d'équivalent en droit français qui précise une durée limite pour l'acheteur. Établir ce règlement est très pratique face à l'expulsion de locataire par le moyen de transfert du local.

---

<sup>400</sup> Article 8 de la loi 1960 et l'article 10 de la loi de 1977 iranien et l'article 8 de la loi de 6 juillet 1989 français

<sup>401</sup> Article 487 du Code civil iranien et l'article 1728 du Code civil français et l'article 7 de la loi de 6 juillet 1989

<sup>402</sup> Article 1743 du Code civil français

<sup>403</sup> Article 8 de la loi de 1960 iranien

4- Si le bien loué est utilisé à un usage autre que celui prévu au contrat<sup>404</sup>.

5- Si 10 jours du délai de l'échéance du paiement est passés, et malgré le préavis du notaire public le plus proche, le preneur ne paie pas son loyer. Dans ce cas le bailleur a le droit de demander au notaire public qui a fait le bail ou à l'exécutif de l'enregistrement une décision d'expulsion du locataire<sup>405</sup>.

Mais si entre-temps le locataire a versé ses loyers arriérés, la sentence d'expulsion sera suspendue légalement et l'affaire sera déférée devant un tribunal compétent qui édictera l'ordre d'expulsion.

6- Si tout ou partie du bien destiné à l'habitation menace de ruine, sans que sa réparation soit possible, avec risque de préjudice pour la santé et la vie du locataire.

Les difficultés résultant de l'application des dispositions de ce paragraphe peuvent être examinées sous ces différents points :

1- Il est vrai que le locataire est autorisé à dénoncer le bail dans trois cas seulement, mais ce droit est uniquement à sa faveur et au détriment du bailleur dans les trois cas. La clause concernant la résiliation du bail a des conséquences étendues, car elle permet en fait au locataire de contraindre le bailleur à résilier le bail sans formalité et sans passer par les instances judiciaires.

2- Après réalisation de chacune des 8 conditions qui peuvent motiver légalement la résiliation d'un bail, le bailleur doit encore recourir à des voies juridiques, s'adresser aux tribunaux compétents et parcourir ainsi un long chemin, perdre beaucoup de temps avant de voir son immeuble vidé et libre.

Il nous semble utile de donner des explications plus complètes sur ce point.

a) Les cas suivants sont les motifs légaux pour la résiliation de bail :

- Cession de l'objet du bail d'habitation à autrui,
- Cession de l'objet du bail commercial à autrui,
- Mauvais entretien et détérioration du bien,
- Usage du bien loué pour une autre destination que celle prévue dans le bail,

---

<sup>404</sup> Article 1728 du Code civil français et l'article 490 du Code civil iranien

<sup>405</sup> Article 1728 du Code civil français et l'article 8 de la loi 1983 iranien

- Démolition de l'édifice pour être reconstruit.

Le bailleur devra produire des justificatifs et des preuves valables, faire des recherches, faire la vérification des lieux, demander l'expertise, déclarer le prix du loyer et intenter un procès en forme contre son locataire.

À supposer qu'un bailleur habile puisse réunir facilement tous ces documents et toutes ces preuves, il lui faudra attendre près de deux ans avant d'avoir gain de cause et entrer en possession de sa propriété.

Après avoir obtenu la sentence du tribunal et l'expulsion du local, souvent des bailleurs ont eu à constater que le locataire avait causé de graves dégâts à l'édifice et laissé de nombreuses quittances d'eau, d'électricité et de téléphone impayées, bien qu'elles fussent à sa charge, et parfois même des loyers arriérés, le tout entraînant de lourdes dépenses pour le bailleur.

On peut donc dire qu'en pratique ces lois favorisent les locataires et lèsent les droits des propriétaires. En effet, ces derniers se trouvent face à l'alternative de ne pas louer leurs immeubles ou d'imposer aux locataires des conditions difficiles et onéreuses.

En effet, les lois promulguées au cours de ces dernières années ont été faites au profit des locataires et au détriment des propriétaires. Le gouvernement, en les promulguant, a voulu résoudre la crise du logement et des loyers, mais malgré sa bonne volonté, il n'a réussi qu'à compliquer un peu plus le problème. Comme nous l'avons dit précédemment, le résultat de ces lois n'a pas été satisfaisant et le problème des loyers est devenu encore plus difficile.

A ce propos, le régime juridique iranien dispose: « lorsque celui contre qui la clause s'applique est incapable de réaliser l'acte conditionnel et lorsque l'acte conditionnel fait partie de ceux qu'une autre personne pourrait accomplir de sa part, l'autre partie aura le droit de résilier le contrat »<sup>406</sup>. Et c'est bien ce droit que le Code civil nomme l'« Option de défaut de clause »<sup>407</sup>.

L'incapacité financière de l'obligé à remplir la clause par soit insolvabilité soit faillite devra être considérée comme une cause de résiliation. Le Code civil a prévu aussi l'option de dol dans les contrats (l'article 438 du Code civil iranien<sup>408</sup> et les articles 1304, 777 et 887 du Code

---

<sup>406</sup> Article 239 du Code civil

<sup>407</sup> Article 444 du Code civil

<sup>408</sup> Article 438 du Code civil: Le dol consiste à faire des opérations qui tromperaient l'autre partie.

civil français). Cependant, elle peut être utilisée comme cause de résiliation pour les autres contrats à titre onéreux, par exemple l'incapacité du locataire à payer le loyer.

Le régime iranien en dépit de l'article 496 du Code civil a ignoré cet article en ce qui concerne la location et a disposé: « [...] concernant le non respect des prescriptions prévues entre le bailleur et le locataire, la clause de réméré met en application à partir de la date de faute ». En posant cet article, les auteurs du Code civil iranien se sont penchés vers l'idée et la pensée selon lesquelles celui qui a inséré la clause pourra demander soit l'exécution de la clause soit la résiliation du contrat du bail tandis que les règles générales optent pour l'aspect exceptionnel de la résiliation soumise au fait de l'exécution de la clause. Cette disposition est à peine justifiable.

On ne peut pas apparenter l'article 496 avec les autres dispositions, alors qu'il faudra considérer l'article 496 comme une exception aux règles générales. Le plus étonnant, c'est de voir que la même exception est, consciemment ou simplement en imitant l'article 496 du CODE CIVIL, retenue et répétée par la loi du 3 mai 1983. Le paragraphe D de l'article 8 de ladite loi s'exprimant sur la possibilité de résiliation par le bailleur précise que cela sera appliqué « si le locataire qui s'est engagé à régler le loyer ne s'y conforme pas en temps voulu »<sup>409</sup>.

Accepter cette sanction est très difficile en pratique pour le juge et la justice reste encore plus délicat. La justice implique que la loi soit respectée et qu'en même temps le contrat et la volonté des parties soient aussi pris en compte.

Les parties du contrat exigent du contrat son exécution. Les intérêts sociaux et économiques aussi exigent l'exécution du contrat. Si l'on arrive à interpréter le contrat de location de façon à assurer sa survie et sa continuité, la possibilité de résiliation ou d'annulation deviendra exceptionnelle. C'est dans cette vision que le législateur a agit dans le Code civil.

Dans le chapitre sur la location du Code civil, le même procédé est appliqué sauf pour la dernière partie de l'article 496 où le défaut de clause est tenu en considération, ce qui est apparemment irrégulier mais peut faire l'objet d'une interprétation qui permettrait d'englober tous les cas. Si l'on cherche à exécuter le contrat, ce qui est le cas, on atteindra le but, c'est-à-dire l'obligation de l'obligé, en se référant au chapitre sur la Location. De cette façon on

---

<sup>409</sup> Katouzian (N.), *Droit Civil, règles Générales des Contrats*, Volume III, février 2005, Page 219, no. 587.



assurera la survie de la société. Par conséquent, lorsque les parties du bail concluent ses termes en tant que des obligations générales, ils devront être initialement exécutés et seulement lorsque l'exécution s'avèrera impossible l'on pourrait penser à l'obligation ou l'octroi du droit de résiliation qui serait plus juste. Or, il semble que le juge fera mieux de découvrir la volonté des parties de façon à constater si leur objectif de la clause et de son inexécution est de créer un droit de résiliation ou non.

En cas d'une réponse positive, la résiliation semblerait plus juste bien que la découverte de cette volonté rende le procès long et que ce soit une tâche difficile. Cependant, il sera plus simple lorsque les exigences des parties sont précisées par le contrat sous forme de clause, l'action résolutoire consécutive à la faute et sa constatation rendra possible la résiliation par la volonté des parties tandis que lorsqu'il n'y a pas de clause stipulée, l'obligation deviendra nécessaire et en cas de l'impossibilité d'obligation, le contrat sera résilié.

b) En ce qui concerne l'objet du régime juridique iranien:

- Le droit de vente et d'expulsion des lieux accordés au bailleur, s'il s'est réservé ce droit au bail
- Le droit de reprise du bien loué si le propriétaire en a besoin pour son habitation ou celle des siens.

Il y a lieu de tenir compte aussi des remarques 1 et 2 du même article 8, qui posent les conditions suivantes :

- Si le bailleur a plusieurs maisons en location, dont les baux sont échus et a besoin de l'une d'elles, au sens de l'alinéa 4 de l'article 8 de la loi iranienne de 1960, pour sa propre habitation ou celle des personnes énumérées audit alinéa, il appartiendra au Tribunal de décider laquelle d'entre elles répondra aux besoins du bailleur, pour en ordonner l'expulsion.
- Pour les dispositions des alinéas 4 et 5 de l'article 8 de la même loi, il y a lieu de faire aussi les observations suivantes :

L'acheteur ou le propriétaire, selon le cas, doit prouver ce besoin et au sens de l'alinéa 5, le bailleur doit montrer qu'il est apparu après l'exécution de bail et la délivrance du bien au locataire.

Avec cela, aux termes des mêmes alinéas, l'acheteur ou le bailleur doit s'engager par acte authentique à verser à son ancien locataire une indemnité d'un montant égal aux loyers de 3 ans, si après la reprise de l'immeuble il ne l'utilise pas pendant au moins un an. Mais s'il ne le fait pas, il doit prouver que la non-utilisation du local est due à des motifs de force majeure. Dans ce cas le Tribunal annulera l'acte d'engagement.

- Quant aux alinéas 7 et 8 du même article 8 de la loi iranienne de 1960, il faut noter que l'une des grandes difficultés des bailleurs c'est d'avoir à courir pour récupérer leur loyer. En effet, d'ordinaire, les locataires ne se montrent pas très pressés pour payer les loyers dans le délai prescrit. En conséquence force est au propriétaire de s'adresser aux Notariats publics ou au bureau de l'enregistrement des actes et propriétés et perdre ainsi beaucoup de temps pour pouvoir récupérer leur loyer.

La perpétuation de la possession de la propriété du bailleur par le locataire après l'expiration du terme et la non-exécution de l'obligation et de la dette par le locataire pendant la période de la difficulté de ce dernier n'établira aucun droit pour lui, donc il sera responsable de tous les dommages dus à la non-exécution de ses obligations contractuelles ou des dispositions légales pendant la difficulté<sup>410</sup>.

Il est intéressant de rappeler ici les points similaires dans les lois iraniennes et françaises :

Le Règlement d'ajustement du Loyer, approuvé en 1945 par le Conseil des ministres d'Iran, constitue pour la première fois une garantie d'exécution contre l'abus du bailleur du droit de faire évacuer le bien loué.

L'alinéa 2 de l'article 13 a prévu « la nullité » de tous les moyens directs et indirects qui détournent la loi. Par exemple, conformément au quatrième paragraphe de l'article 8 de la Loi Propriétaire et Locataire de 1971 :

« Lorsque le bien loué est un lieu d'habitation et que le bailleur a stipulé dans le bail un droit de rescision en sa faveur en cas de cession définitive, à condition que l'acquéreur entende y

---

<sup>410</sup> La réponse de la Commission des Opinions du Haut Conseil Judiciaire d'Iran est la suivante: « La règle de difficulté n'empêche pas de façon générale l'exécution de l'ordre d'expulsion des lieux d'habitation et ne neutralisera pas l'effet d'un jugement réputé définitif. Toutefois, en vertu de l'Article 9 de la Loi Propriétaire-Locataire adoptée en 1983 par le Parlement Islamique, lorsque le locataire est en difficulté, le tribunal lui accordera un délai convenable ce qui suspendra l'exécution de l'ordre d'expulsion jusqu'au terme dudit délai ». Commission des Opinions et des Conseillers Juridiques du haut Conseil Judiciaire; Vol. 50; Question I, 1984.

habiter personnellement ou le consacrer au logement de ses enfants, parents ou conjoint, l'acquéreur devra faire une demande en expulsion dans un délai de trois mois à courir de la date de cessation, autrement dit aucune demande en expulsion de sa part ne sera examinée jusqu'au terme du bail ».

Dans les Alinéas 2, 3 et 4 dudit article aussi on trouve les fondations d'un fait légal, par exemple l'alinéa 2 stipule :

« Lorsque le bailleur a plusieurs propriétés dont le terme de location est expiré et que ce dernier fait une demande en expulsion d'une d'elles pour son usage personnel ou pour l'usage de ses proches, le tribunal décidera quelle propriété convient mieux aux besoins du bailleur et devra être évacuée. »

Dans cet alinéa, il y a une disposition qui empêche le bailleur d'abuser de son droit d'expulsion. La question d'accorder un délai au locataire a été prévue pour la première fois, en Iran, dans la Loi Propriétaire et Locataire de 1998.

L'article 27 de cette loi spécifie : « lorsqu'un jugement d'expulsion est rendu, le tribunal accordera en même temps un délai ne pouvant être inférieur à 10 jours ni supérieur à 2 mois pour l'expulsion des lieux.

Le jugement d'expulsion frappant les écoles ouvertes sur une autorisation des autorités compétentes sera mis en exécution en été ». ... en comparant ces deux articles, on comprend que :

Premièrement, le législateur français a prévu un délai minimal pour l'expulsion qui est plus long que le délai maximal prévu par le législateur iranien.

La raison est peut-être le manque de logements appropriés dans les grandes villes de ce pays ou une croissance faible de l'inflation en France, ce qui rend plus difficile une augmentation du loyer et, par conséquent, le manque d'intérêt chez le bailleur à expulser le locataire pour louer au même prix.

Ce système peut être une bonne solution pour éviter une montée démesurée des loyers et le législateur iranien ferait mieux d'en tenir compte ; deuxièmement, on y a retenu des arguments qui permettront au juge de fixer la date d'expulsion en tenant compte de la situation du locataire et de l'urgence du bailleur, ce qui n'était pas spécifié par le Code civil

iranien. Ceci donnera au juge une certaine liberté pour accorder un délai au locataire, ce qui n'est pas une bonne chose.

Dans l'article 9 de la Loi Propriétaire et Locataire de 1983, le législateur iranien, en sentant que le locataire pourrait être en difficulté pour évacuer les lieux, a stipulé :

« Si le tribunal estime que, pour cause de manque de logement, l'expulsion des lieux mettra le locataire en difficulté il peut lui accorder un délai pour quitter lesdits lieux pourvu que cela ne mette pas le bailleur en difficulté ».

Il faut rappeler que la raison nous dit que l'obligation doit être à la mesure de la capacité de l'obligé et non pas la dépasser, car sévir en exécution des lois provoquera une réaction défavorable et renforcera l'opposition et la résistance à la loi.

Par conséquent, le législateur doit non seulement ne pas stipuler ce qui est au-delà de la capacité des gens, mais aussi gérer les rapports entre les individus en prenant des mesures intermédiaires.

De cette façon, il pourra, tenir compte de la question, des conditions et de la capacité des individus, sans avoir besoin de poser de nouvelles lois, et se contenter de définir les limites et l'étendue des lois afin d'éviter les décisions arbitraires des juges. Il ne faut pas oublier que la difficulté dans le cas d'habitation dans la maison d'autrui n'entend pas que le locataire n'est pas du tout capable de trouver un logement convenable et qu'il restera sans abri. La difficulté est une notion qui se situe entre la facilité et l'incapacité.

Donc, le juge doit prendre pour critère un homme normal tout en tenant compte des conditions particulières de chaque partie telles que la saison froide, saison chaude ou la rentrée scolaire de leurs enfants ou bien l'âge des parties. Évidemment, la difficulté du locataire ne trouve de sens que lorsqu'elle ne s'oppose pas à celle du bailleur.

Concernant, l'affaire Confinfo, il semblerait un tournant dans la jurisprudence de Strasbourg qui validait le concours de la force publique afin d'expulser des occupants illégaux comme Immobiliare Saffi c. Italie, Matheus c. France, R.P. c. France. La présente affaire concerne le conflit courant entre droit au logement et droit de propriété, en ce qui concerne des occupations d'immeubles vides en France. Tout d'abord, la requérante obtient en justice une ordonnance d'expulsion mais pour l'exécution, elle a demandé le concours de la force publique qui a été cependant refusé par le préfet de police. La requérante se rend alors à la

Cour EDH, évoquant le non respect de l'article 6, § 1er, de la Convention européenne (pour la longueur de la procédure) et l'article premier du Protocole n°1 (pour la dépossession de son bien). Le juge des référés a décidé que le refus de concours de la force publique dans le but d'expulser des occupants sans titre ne contredit pas le droit à l'exécution d'une décision judiciaire (Art. 6) et le droit au respect des biens (Art. 1er du Protocole n° 1) quant « *les occupants se trouvaient en situation de précarité et fragilité, et apparaissaient mériter, à ce titre, une protection renforcée* » (décision du 12 octobre 2010, Société Cofinfo c. France). Pourtant, dans une autre procédure, les juridictions administratives ont reconnues la responsabilité de l'Etat quant à l'inexécution de la décision judiciaire d'expulsion et ont accordées une indemnisation financière à la requérante. Le bien est bien évacué en 2007 suite à un incendie et, et a fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habitation.

Le comportement des autorités françaises à l'égard de la limitation du droit à l'exécution de la décision juridictionnelle est justifié. Les juges européens ont estimé que cette décision « *répondait au souci de pallier les risques sérieux de troubles à l'ordre public liés à l'expulsion de plusieurs familles, parmi lesquelles se trouvaient majoritairement des enfants, et ce d'autant que cette occupation s'inscrivait dans le cadre d'une action militante à visée médiatique. De surcroît, les occupants se trouvaient en situation de précarité et fragilité, et apparaissaient mériter, à ce titre, une protection renforcée* » et encore « *les autorités ne sont pas restées inertes pour trouver une solution au problème posé* » et qu'ils avaient accordé des délais qui étaient nécessaires au relogement de seize familles. Alors, la France ne constitue point le revirement dans l'ordre jurisprudentiel.

### **§.3. Les dispositions légales des systèmes juridiques français et iranien sur la résiliation du bail d'habitation**

Selon le régime juridique français, si l'une des parties au bail (le bailleur ou le preneur) ne remplit pas ses engagements, l'autre partie aura, comme dans tous les contrats synallagmatiques, la liberté de recourir soit à l'exécution forcée soit à la résolution judiciaire.

À ce sujet, nous croyons utile de faire quelques observations.

a) La dernière partie de l'article 1741<sup>411</sup> du Code civil français prévoit la résiliation du bail pour le « *défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements* ».

b) La première partie du même article est ainsi libellée :  
« *Le contrat du louage se résout par la perte de la chose louée* ».

Les dispositions de l'article 496 concordent en tous points avec celles du droit iranien. La raison de cette concordance est liée à la nature du bail. Parce que la jouissance du bail est le but du contrat. Si le lieu loué n'existe pas ou s'il n'est pas conforme aux besoins du locataire, la convention est nulle.

L'article 15 de la législation spéciale française du 6 juillet 1989, concernant la reconstruction du bien loué, autorise le bailleur à demander à son locataire de quitter la maison, sous réserve d'un préavis de six mois.

Ce droit n'est pas prévu en principe dans la législation spéciale iranienne de 1997 ou 1983. En Iran s'il n'y a pas d'accord entre les deux parties, le propriétaire devra intenter un procès contre son locataire et le forcer par voie judiciaire à vider les lieux.

Il semble que la législation spéciale française est plus avantageuse pour les bailleurs en ce sens qu'elle pose des délais d'expulsion relativement plus courts, soit 6 mois pour l'expulsion d'une maison.

La législation spéciale française du 6 juillet 1989 reconnaît le droit de maintien dans les lieux au terme du bail. Cette disposition, vu son résultat, concorde avec les prescriptions de la législation spéciale iranienne de 1960, 1977 et 1997, mais avec cette différence que le droit français explique en détail les modalités, tandis que dans la loi iranienne le sujet est traité d'une façon générale.

c) Le droit de reprise

---

<sup>411</sup> L'article 1741 du Code civil français : «Le contrat de louage se résout par la perte du bien loué, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leur engagements ».

Le droit du maintien dans les lieux reconnu par la loi au locataire est cependant limité par le droit de reprise accordé au bailleur. Ce dernier droit est aussi reconnu par la législation iranienne, mais à cette différence que :

- La loi iranienne de 1977<sup>412</sup> reconnaît au bailleur le droit de reprise, si lui-même, ses enfants ou son conjoint a besoin du logement. La législation française ajoute aussi qu'il peut le faire pour y loger son père ou sa mère, ses ancêtres ou ceux de son conjoint comme les enfants de celui-ci.
- Après expulsion du locataire, d'après le droit iranien, le bailleur ou les personnes énumérées ci-dessus sont tenus d'y loger au moins un an. Dans le cas contraire, selon les dispositions mentionnées ci-dessus, le locataire sera tenu de verser une sanction correspondant au prix des loyers de 3 années. Dans la législation française, ce droit est subordonné aux conditions suivantes :

Les conditions générales prévoient que,

- Les lieux repris doivent être effectivement habités dans les 3 mois suivant l'expulsion et pour une période d'au moins trois ans,
- Le propriétaire ne doit pas tirer avantage de ce droit pour nuire au locataire, de quelque manière que ce soit.

Pour les conditions spéciales, il y a deux cas à considérer :

- Le propriétaire en compensation de l'expulsion du local occupé par le locataire est tenu de mettre à sa disposition un logement correspondant à ses besoins personnels (article 18 de la loi du 1er septembre 1948)<sup>413</sup>

---

<sup>412</sup> L'alinéa 4 de l'article 14 de la loi 1977

<sup>413</sup> L'article 18 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, Modifié par Loi n°93-1420 du 31 décembre 1993 - art. 11 JORF 1er janvier 1994 : « Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité française ou ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants ou par ceux de son conjoint, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités.

Le local offert peut être constitué par une partie du local faisant l'objet de la reprise après exécution éventuelle de travaux d'aménagement.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa 1er que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise, et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition ci-dessus doit prévenir par acte extrajudiciaire celui dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit indiquer à peine de nullité ;

- Le propriétaire n'est pas tenu de reloger le locataire (article 19 et 20 de la même loi).

La loi française de 1948 et 1989 présente des conditions spéciales :

- Reprise contre relogement obligatoire. Le propriétaire doit mettre à la disposition de l'occupant un local correspondant à ses besoins : les locaux repris doivent correspondre aux besoins du bénéficiaire.
- Reprise sans relogement obligatoire. La loi prévoit deux situations avec deux séries de conditions :

Première situation (art. 19 de la loi de 1948) : droit de reprise pouvant bénéficier au propriétaire et à ses proches : le bénéficiaire de la reprise doit ne pas disposer d'une habitation correspondant à ses besoins ; l'acquisition, si elle est à titre onéreux, doit remonter à plus de 10 ans ; toutefois, il suffit qu'elle remonte à plus de 4 ans si le Tribunal constate qu'elle a été faite pour se loger ou dans un intérêt familial légitime ; lorsque la reprise libère un local, ce local doit être offert à l'occupant évincé.

2<sup>ème</sup> situation : (art. 20 de la loi de 1948) : droit de reprise ne pouvant bénéficier qu'au propriétaire et non à ses proches : le propriétaire doit, soit être évincé lui-même sans relogement ou être obligé de quitter les lieux à la suite d'une mesure administrative. Aucune

Le nom et l'adresse du propriétaire du local offert ;

L'emplacement de celui-ci ;

Le nombre de pièces qu'il comporte ;

Le degré de confort ;

Le loyer ;

Le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un locataire ;

L'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extrajudiciaire prévu à l'alinéa précédent.

Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne, suivant la procédure prévue au chapitre V du présent titre, aux fins de nomination d'un expert.

Ledit expert, qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues au premier alinéa et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux, et le cas échéant professionnels, du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est de plein droit dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant convocation pour la plus prochaine audience utile ».



condition de délai quant à l'acquisition n'est alors imposée – soit être fonctionnaire, agent, ouvrier ou employé ayant cessé ses fonctions où ne bénéficiant plus d'un logement de fonction occupé pendant 2ans- l'acquisition doit alors remonter à 5 ans.

« Dans ces deux cas de reprise sans relogement obligatoire, la reprise ne peut être exercée par un propriétaire âgé de moins de 65 ans, contre un occupant de plus de 70 ans et non assujéti à l'impôt sur le revenu : elle ne peut pas non plus être exercée sur des locaux professionnels dont l'occupation est antérieure à la loi de 1948 ».

La législation spéciale iranienne ne prévoit pour le bailleur, en cas de reprise de sa propriété, aucune obligation de reloger le locataire.

- Non-paiement du loyer : Dans les deux législations, iranienne et française, le non-paiement des loyers constitue un motif de résiliation du bail, avec cette différence cependant que dans le droit français toute condition de résiliation stipulée au bail est exécuté de plein droit en cas de non-observation des engagements pris, tandis que le droit iranien ne prévoit pas un tel cas.

En outre dans les législations des deux pays, des clauses de faveur ont été introduites pour le locataire visant à retarder la résiliation et l'expulsion à la suite de non-paiement du loyer, clauses généralement mises à exécution en pratique.

Les modalités de paiement des loyers dans les deux législations sont presque analogues, sauf des cas spéciaux prévus dans le contrat.

Le délai établi est en général d'un mois.

Dans la législation iranienne aucune condition spéciale n'est prévue en ce qui concerne le paiement anticipé du loyer, alors que l'article 74 de la loi spéciale française (amendement du 27 août 1962) prévoit que, le montant plafond du loyer anticipé ne peut dépasser trois mois et si un montant plus élevé est payé au bailleur, le surplus est remboursable. Mais pour les locaux meublés, il n'existe pas de limitation.

Il semble nécessaire de rappeler encore que le droit iranien ne parle pas du meuble des locaux.

- La cession du bien loué : D'une façon générale, selon le droit iranien et le droit français l'immeuble loué par un acte authentique ne peut être ni cédée ni vendue, à

moins que le propriétaire ne se soit réservé ce droit dans le bail et en ait déterminé le délai.

Le seul avantage prévu en ce domaine par la législation française en faveur des locataires c'est que le nouvel acheteur, s'il veut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, est tenu d'indemniser le locataire conformément aux normes légales et à l'avis de l'expert (art. 1943 et 1949 du Code civil).

Si le louage du bien n'est pas fait par un acte officiel, et avec la détermination de la durée, l'acheteur n'est pas tenu de payer au locataire des dommages-intérêts pour compenser l'expulsion du local (Article 1750 du Code civil).

Selon le régime juridique français, si le locataire ne remplit pas l'obligation du paiement du loyer, après la conclusion du contrat de bail, le propriétaire pourra revendiquer la demande de l'expulsion en vertu de la clause résolutoire de plein droit inséré au bail (article 1244 du code civil français).

Il en va de même pour l'article 1244-1 du code civil français « toutefois, compte tenu de la situation du débiteur, et en considération des besoins de créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

Par décision spéciale et motivée, le juge prescrit que les sommes correspondant aux échelons reportées porteront intérêt à un taux réduit qui ne peut être inférieur au taux légale ou que les propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux dettes d'aliments.»

De façon similaire, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ayant un champ d'application générale, permet au juge judiciaire d'accorder des délais de paiement au locataire, même si le bailleur suit les règles de la comptabilité publique<sup>414</sup>.

En ce qui concerne le délai accordé au locataire à l'évacuation du bien immobilier, il existe un point commun dans les lois de deux pays.

---

<sup>414</sup> Cass. Avis, 29 juin 2001 : Bulletin civil n°4, p. 586.

Au moment du dénouement de contrat et suivant la demande du propriétaire, il ne reste au locataire qu'à lui rendre son bien, faute de la validité du contrat qui les liait. L'ordre d'expulsion sera appliqué par la loi. Mais l'application de ladite loi fait garder la conscience du juge à bien diriger l'affaire, à garder l'équilibre entre les contractantes et à arrêter ou retarder l'exécution dans certains cas.

Les législateurs ne restent pas indifférents à ce sujet et ils appliquent des lois qui atténuent les règles générales.

Pour l'affaire Immobiliare Saffi c. Italie, la Cour de Strasbourg a déclaré le 28 juillet 1999 qu'il y a eu violation des articles 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété) et 6 § 1 de la Convention (droit à un tribunal). Quant la société Immobiliare Saffi devint propriétaire d'un appartement à Livourne, celui-ci était occupé par un locataire qui refusait de quitter l'immeuble malgré l'échéance du bail, le non-paiement du loyer et la délivrance de l'ordonnance d'expulsion. Les huissiers de justice n'ont pas réussi à exécuter l'ordonnance. La société requérante a repris possession de son bien en 1996, après le décès du locataire.

En ce qui concerne, le droit à l'exécution des jugements, la Cour européenne des droits de l'homme avait déjà réclamé dans un précédent arrêt *Hornsby c/Grèce* du 19 mars 1997 que *“l'exécution d'un jugement ou arrêt, de quelque juridiction que ce soit, doit être considérée comme faisant partie intégrante du procès au sens de l'article 6 de la Convention européenne”*. Des difficultés rencontrées pour faire appliquer une décision d'expulsion du locataire, vient du fait que l'Etat italien a appliqué des dispositions d'urgence qui font suspendre l'exécution des ordonnances d'expulsion non urgentes pour contrôler l'augmentation des loyers. Pourtant, la Cour a observé que l'affaire de cessation de bail à cause du besoin urgent du bailleur de se loger ou faire habiter sa famille devait être considérée comme prioritaire, alors qu'en Italie elle considérait comme l'expulsion non urgente. En tenant compte que les expulsions non urgentes n'étaient exécutées depuis 1990, la Cour a estimé que la suspension législative de l'exécution a imposée une charge à la société requérante et a ignorée la protection du droit de celle-ci au respect de ses biens. En conséquence, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole 1.

La divergence qui existe dans le délai accordé par la loi pour l'évacuation du local, se manifeste quant à l'annulation de l'expulsion à la saison hivernale. Ce délai n'existe pas assez précisément dans les lois iraniennes. Autrement dit, le juge iranien peut prononcer l'exécution de l'ordre d'expulsion à chaque moment qu'il arrive. Il sort que, dans ce cas, la loi française, révèle beaucoup plus de bienveillance envers le public. Il y aura plus de compatibilité entre la justice et l'humanité puisque le locataire et le propriétaire, ayant connaissance de cet acte résolutoire, peuvent envisager leur situation avant toute décision et au moment de la prononciation d'expulsion.

## **Second chapitre: le dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle**

Dans ce chapitre, le sujet du dénouement fait appel au problème de la stabilité des intérêts futurs dans le bail d'habitation. Autrement dit, compte tenu de la matière et de la substance du contrat, les intérêts futurs de la maison louée appartiennent pour une durée déterminée au locataire tandis que l'objectif des parties contractuelles peut être présent : un locataire qui loue les intérêts futurs ou que, pour n'importe quelle raison, il n'arrive pas à jouir de la maison louée à l'avenir, par exemple suivant la perte. C'est pourquoi il est nécessaire d'envisager l'étude de *la destruction de la maison louée* (section I).

L'objectif du bail d'habitation est l'utilisation d'un immeuble dont l'usage ne peut aboutir à sa perte (Article 471 du Code civil iranien et l'article 1719, alinéa 3 du Code civil français). C'est pourquoi, selon la loi et la coutume, ce sont les biens immobiliers qui constituent généralement l'objet du bail. Les articles 471 du Code civil iranien et 1719 du Code civil français constituent les fondements majeurs du droit des baux.

Ils sont complétés par les articles 477, 479 et 481 du Code civil iranien et 1720 et 1727 du Code civil français. L'ensemble de ces dispositions offre une garantie au locataire.

Par contre le propriétaire peut vendre son bien en cours de bail et donner un congé au locataire, au titulaire d'un droit de préemption. Le droit de préemption ou droit de préférence

donne au locataire l'occasion d'acheter une maison avant un autre. Autrement dit, ce fait juridique pourrait mettre fin au droit de la jouissance de la maison d'autrui soit en faisant entrer le locataire dans un autre statut, soit en le privant de plein droit d'occupation à l'expiration du délai. En ce qui concerne le titulaire de ce droit et sa finalité, les deux régimes juridiques français et iranien se différencient nettement; c'est pourquoi pour faire apparaître nettement la convergence et la divergence qui existent entre les solutions du système français et celles du système iranien, nous allons aborder *la préemption* dans la seconde section.

## **Section I: la destruction de la maison louée**

Une telle clause est également nulle, mais ne constituera pas une cause de nullité du contrat.

Dans la procédure et les contrats en vigueur en Iran, le bailleur stipule à son profit des avantages tel que le locataire est obligé de restituer les lieux dans de bonnes conditions, à l'état dans lequel il les avait délivrés, et que l'habitant garantisse les accessoires du bien comme les portes et les fenêtres cassées, etc. C'est la garantie générale du locataire qui, même lorsqu'elle n'est pas stipulée, engage le locataire.

D'une manière générale, ce dernier est garant du bien loué pour toute détérioration ou tout abus, de sorte qu'un juge iranien<sup>415</sup>, a prononcé en faveur du bailleur qui avait introduit une stipulation : « la restitution et la réparation du bien dans le même état à partir de la délivrance du lieu jusqu'à l'expulsion ou à la fin de validité du bail », et il a condamné le locataire à payer des dommages et intérêts au bénéfice du bailleur.

Pour le tribunal, la condition stipulée dans le contrat exigeait la maintenance de lieu sans aucune détérioration ou abus tout de suite après la délivrance au bout du contrat, alors que celle-ci n'a pas été constatée de la part du locataire.

Tout d'abord, il faut déterminer la position de la maison détériorée de manière plus systématique: la perte, le défaut, le vice et l'impossibilité de restituer le bien loué en nature.

Perte du bien loué : en droit, on parle de la perte lorsqu'un bien est perdu sans l'intervention directe ou indirecte du propriétaire.

---

<sup>415</sup> 1<sup>ère</sup> Cour Civile Maku, 73/364, 1993.

Lorsque tout le bien est perdu, on parle d'une perte totale <sup>416</sup> et si une partie est perdue on parle d'une perte partielle. Lorsque l'une des qualités du bien est perdue, il s'agit de la perte d'une qualité substantielle<sup>417</sup>.

En droit anglais, un locataire cause la perte lorsqu'il provoque n'importe quelle modification dans l'objet de location par le dommage, la destruction, l'augmentation ou l'expansion dudit objet ou par négligence de manière à rendre impossible tout retour à l'état initial.

Dans ces cas, il en sera le garant en vertu des règles civiles. Généralement, les intérêts du bailleur sont assurés par des stipulations expresses dans le bail, par exemple la réparation, la non-modification ou la transformation de l'objet de la location.

Le bailleur pourra demander au tribunal une exécution provisoire pour empêcher le locataire de prendre des mesures qui pourraient entraîner une perte de l'immeuble loué, par exemple lorsque ce dernier veut transformer une maison d'habitation en magasin ou modifier ses qualités substantielles, même si une telle transformation cause une augmentation du prix de la propriété.

Toutefois, le bailleur ne pourra réclamer des dommages, car le prix du bien a augmenté en même temps<sup>418</sup>.

On peut diviser la perte en deux sortes : la perte intentionnelle et la perte fortuite.

Il y a aussi une troisième sorte de perte qui est le cas précité dans lequel le prix de la propriété augmente par suite de l'action du locataire, par exemple lorsque celui-ci crée une nouvelle construction, ou étend celle qui existe déjà. Voyons la perte ayant pour cause de l'action du locataire ou du tiers, et des causes étrangères.

Perte pour cause de l'action du locataire :

En ce qui concerne l'étendue de la responsabilité du locataire pour la perte du bien loué, on peut dire que si la perte est due à un abus ou une détérioration par le locataire, ce dernier en sera responsable certainement tandis que lorsqu'il est stipulé que le locataire garantit la restitution de l'immeuble loué au bailleur, en vertu des articles précités, le locataire n'en sera pas garant, car, à mon avis, le bailleur a reçu des autorisations pour l'exploitation du bien loué

---

<sup>416</sup> Article 483 du Code civil iranien.

<sup>417</sup> Jafari Langherudi (M.J), *Terminologie du Droit*, no. 1411-1416.

<sup>418</sup> Lloyd Evans David; M. Allb; *The Law of Landlord and Tenant*; Butter Worths London; 1947; p. 99.

par le locataire et dans l'exploitation d'un bien il y a toujours des risques tels que sa perte totale ou partielle.

Perte pour cause de l'action d'un tiers : il y a un principe général, lorsque quelqu'un cause la perte d'un bien, il est tenu responsable pour le dédommagement<sup>419</sup>.

Cependant, lorsqu'il stipule que le locataire est responsable de réparer tout dommage, il semble qu'il en est de toute façon le garant.

Néanmoins, on peut évoquer la responsabilité solidaire du locataire et d'un tiers, ce qui est plus proche de la justice, car si le bailleur peut réclamer des dommages du locataire il pourra être confronté à son insolvabilité de la caution ce qui l'empêchera de se faire dédommager par le tiers qui était en vérité l'auteur des dommages. Or, la justice implique non seulement que le bailleur soit dédommagé, mais aussi que ce soit l'auteur des dommages qui l'indemnise.

Lorsqu'un mandataire, dont les actes sont autorisés et approuvés par le constituant, cause par ses actes des dommages à un tiers, il est solidairement responsable avec le constituant envers celui qui subit les dommages pourvu que :

Premièrement, il ait un pouvoir total d'agir entièrement ou partiellement ;

Deuxièmement, que le mandataire agisse dans l'intérêt du constituant et non pas dans le sien, ce qui sera déterminé d'après les circonstances, et non pas d'après les dires du mandataire !<sup>420</sup>

De plus, les dommages subis par un tiers, lorsqu'ils sont causés par les servants et les employés dans l'exercice de leurs fonctions, créent une responsabilité solidaire pour eux et l'employeur<sup>421</sup>.

En ce qui concerne la perte du bien loué pour cause de l'action d'un tiers, le principe général est que si le locataire n'a pas causé ladite perte il n'en sera pas responsable et le dédommagement sera à la charge de l'auteur.

Or, étant donné que le locataire a une responsabilité totale, en acceptant la stipulation, il a garanti le bon état de l'objet de la location.

---

<sup>419</sup> Coran; Surat Annam, Article 164; Surat Asra; Article 15.

<sup>420</sup> J.G.M Tyas; Law of Torts : 3ème édition; M & Hand Books; London; 1977; p 123.

<sup>421</sup> *Idem*.

Alors, lorsque des dommages sont causés audit objet par l'action d'un tiers, le bailleur peut exiger du locataire un dédommagement, bien que le tiers soit responsable à l'égard du locataire pour la perte que l'autre a fait, de telle sorte qu'il puisse lui réclamer des dommages et intérêts à son tour.

Perte résultant de causes étrangères : comme nous l'avons vu, la responsabilité du locataire est totale, et il est responsable dans tous les cas des dommages causés à l'objet de location.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de dommages causés par la survenance d'une cause étrangère au locataire, et, partant, hors de son contrôle, telle que la force majeure, si le bailleur a recours à la justice et si le tribunal constate que le locataire n'est nullement intervenu dans la production de l'événement en question, ce dernier n'en sera pas responsable.

Vice et défaut du bien loué : le vice et le défaut du bien loué se réalisent par la perte partielle, ou la perte d'une qualité substantielle du bien<sup>422</sup>.

Si cette perte survient pendant la possession par le locataire, ce dernier devra non seulement restituer l'immeuble loué, mais aussi payer la différence du prix entre le bien en bon état et le bien défectueux.

Cependant, cette responsabilité incombe au locataire pendant sa possession. Par exemple, si un événement se produit avant la possession du locataire et que le bailleur remet au locataire le bien loué avec ce défaut et que plus tard le bien subit des dommages à cause du défaut en question le locataire ne sera pas responsable, car sa responsabilité est limitée au temps de sa possession.

En cas de modification des qualités substantielles de l'immeuble loué, si elles sont considérées comme une perte, le locataire devra restituer au bailleur le bien loué en nature tandis qu'il devra payer seulement la différence du prix entre le bien immobilier en bon état et le bien défectueux si ces modifications ne sont pas qualifiées de pertes.

Impossibilité de restituer le bien loué :

Lorsque le bien loué existe, mais que le locataire est incapable de la restituer, cette situation est qualifiée de perte. Par exemple, un usurpateur prend l'objet de location du locataire

---

<sup>422</sup> Emami (S.H), *op.cit.*, p 371.



pendant sa possession et le locataire est incapable de le lui reprendre. Les juristes religieux appellent cela un *semblant de la chose obstruée*.

Cela veut dire que, par l'action du locataire, un obstacle a été créé entre le bailleur et sa propriété et il faut que le locataire restitue au bailleur un équivalent ou, si c'est impossible, qu'il paye à ce dernier l'équivalent de son prix.

Néanmoins, lorsque ledit obstacle est levé, le locataire devra restituer au bailleur le bien immobilier même et reprendre l'équivalent en nature, ou l'équivalent du prix qu'il a payé, car le lien entre le bailleur et sa propriété n'est pas totalement interrompu et, en cas de la suppression de l'obstacle, le bailleur redevient le propriétaire de son bien<sup>423</sup>.

Dans ce cas, les intérêts détachés de l'objet de location sont au bailleur et ceux attachés audit objet au locataire et c'est le cas même, car selon la règle générale, tous les intérêts attachés à l'objet de location sont au locataire.

Donc, si l'équivalent est remis au bailleur pendant la possession du locataire les intérêts aussi seront à ce dernier et si lesdits intérêts sont perdus pendant la possession du locataire il n'en sera pas responsable. La nature juridique similaire des dommages est bien l'inexécution d'un engagement contractuel<sup>424</sup>.

Ainsi, le bailleur ne peut recevoir du locataire l'équivalent du logement, et les intérêts perdus de ce même bien, car les intérêts perdus de l'immeuble appartiennent en principe au locataire.

Même si ces deux questions sont totalement différentes en ce qui concerne leur étendue et leur champ d'application et leurs effets, il peut être utile de les aborder afin de définir les limites de chacune en examinant les responsabilités qui en résultent, ce qui a été rarement fait dans les ouvrages juridiques.

L'expression « force majeure » a été employée pour la première fois dans le droit français et le Code napoléonien pour devenir ensuite fréquente en droit international. En droit des assurances, on parle « des forces inévitables ».<sup>425</sup>

---

<sup>423</sup> Emami (S.H), *op.cit.*, p 367.

<sup>424</sup> Katuzian (N); *La Responsabilité Civile, Garantie Légale*; p 250.

<sup>425</sup> Affaire Matsoukis c. Priestman and Co. (1915) [Royaume-Uni, The Law Reports, King's Bench Division of the High Court of Justice, Londres, Incorporated Council of Law Reporting for England and Wales, 1915, vol. I, p. 685 et 686, opinion de J. Bailhache] (cité dans J. B. Saunders, *Words and Phrases Legally Defined*, 2e éd., Londres, Butterworth, 1969, vol. 2, p. 268). [Tr. Du Secrétariat.]

Ce type de clause est habituel dans les contrats de construction pour protéger les parties contractantes afin de décharger ces dernières d'exécuter la partie du contrat qui devient impossible à exécuter pour des causes hors de leur contrôle en dépit de toutes les surveillances que l'on puisse exercer.

En droit français, la force majeure a un sens général et un sens particulier. Le sens général de la « force majeure » consiste en la circonstance exceptionnelle, étrangère qui éprouve une personne, et qui a pour résultat de l'empêcher d'exécuter les prestations qu'il devait à son créancier.

En ce sens, la force majeure comprend l'acte d'un tiers et celui du créancier pourvu des deux qualifications précitées. Mais la force majeure dans un sens particulier signifie tout événement innommé, c'est-à-dire non attribuable à une certaine personne et qui résulte exclusivement des forces naturelles, imprévisibles, et inévitables.

Cet événement est complètement étranger à celui qui s'est engagé, il peut s'agir par exemple du jeu des forces naturelles, de l'action de l'État, ou de celle d'un tiers.

La force majeure dans son sens particulier est parfois employée pour un événement non attribuable à une certaine personne, imprévisible et inévitable, et parfois pour un événement extérieur et étranger à la personne obligée.

De toute façon, d'après l'article 227 du Code civil iranien et l'article 1148 du Code civil français, la force majeure est un événement qu'on ne peut imputer à celui qui s'est engagé, et cela qu'il concerne son domaine d'activité ou qu'il résulte exclusivement de causes extérieures et indépendantes de ce dernier<sup>426</sup>.

Les effets de la force majeure sont les suivants :

L'extinction de l'obligation et la dissolution du contrat: si la force majeure entraîne l'impossibilité permanente de l'exécution du contrat, elle causera sa dissolution et l'extinction des obligations.

---

<sup>426</sup> Eyni (Azizollah), *La Faculté et son Rôle dans le Rapport Bailleur-Locataire*, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti; 1990, p. 64-67.

Dans ce cas, la force majeure causera aussi la décharge de celui qui s'est engagé et le déresponsabilisera. Ainsi, le créancier ne peut réclamer des dommages pour la non-exécution du contrat<sup>427</sup>.

La suspension du contrat : lorsqu'un événement rend impossible l'exécution de l'obligation, elle cause la suspension du contrat qui retrouvera sa force dès que l'obstacle sera levé à condition que son exécution garde toujours son utilité et qu'elle soit conforme à la volonté des parties contractantes. Par conséquent, en cas de force majeure, celui qui s'est engagé ne sera pas responsable de la non-exécution ou du retard dans l'exécution pendant la suspension. Ainsi, l'un des effets de la force majeure est la décharge et la déresponsabilisation de l'obligé.

Le législateur a tenu compte du rôle de la force majeure et de la question de difficulté dans la Loi Propriétaire et Locataire.

L'effet de la force majeure dans l'expulsion des lieux est le suivant : lorsque, par une cause étrangère que le locataire ne peut neutraliser, ce dernier est empêché de remplir son obligation, on ne peut pas, d'après les règles générales des obligations, le reconnaître responsable ni l'obliger à évacuer les lieux<sup>428</sup>.

Dans l'article 9 de la Loi Propriétaire et Locataire de 1983, le législateur iranien, en sentant que le locataire pourrait être en difficulté pour évacuer les lieux, a énoncé :

"Si le tribunal estime que, par cause de manque de logement, l'expulsion des lieux mettra le locataire en difficulté, il peut lui accorder un délai pour quitter lesdits lieux pourvu que cela ne mette pas le bailleur en difficulté".

Nous savons que la location des lieux d'habitation, commerciaux, administratifs, éducatifs, etc. ne crée aucun droit futur en faveur du locataire qui puisse empêcher le bailleur de faire évacuer les lieux à l'expiration du terme.

Donc, au terme de la location, le locataire doit évacuer les lieux et les délivrer au bailleur sinon, en cas de possession des lieux sans l'autorisation du bailleur, il sera réputé occupant sans titre. Mais si le jugement d'expulsion implique la difficulté du locataire, soit personne physique, soit personne morale, naturellement la règle de difficulté annule ledit jugement.

---

<sup>427</sup> Article 229 du Code civil iranien.

<sup>428</sup> Article de la Loi des Rapports entre Bailleur et Locataire, 1960.

En comparant les deux questions du point de vue des responsabilités qui en résultent, on peut en conclure ceci : bien que les dispositions des articles de loi déchargent le locataire, ces dispositions produisent des effets différents.

Dans la force majeure, l'événement et la cause qui s'impose à la volonté de celui qui s'est engagé est une cause extérieure, inévitable et imprévisible et, d'une façon générale, l'ensemble des conditions et la circonstance qui ont fait survenir un événement au-delà du contrôle et de la volonté de l'obligé constituent les bases de cette construction juridique.

Il est donc naturel et logique que le locataire ne soit pas considéré comme responsable du retard dans l'exécution de l'obligation, ou de sa non-exécution.

En revanche, dans la difficulté, la cause de la non-exécution de l'obligation ou du devoir est une cause intérieure, donc il n'existe aucune raison logique pour lever les responsabilités qui en découlent.

## **Section II: la préemption**

En raison du caractère concis de la loi, il y a une certaine difficulté en ce qui concerne le champ d'application de la préemption du preneur. Il est incontestable qu'il s'applique seulement pour autant qu'il y ait location et que cette location soit assujettie à la loi du 6 juillet 1989. Mais il ne s'applique pas au moment où le domicile vendu est occupé. Une opération précise est nécessaire pour déterminer les champs d'application respectifs du droit de préemption prévue par l'article 15 de la même loi et par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. En conclusion, le droit de préemption du locataire sera parfois compensé face aux autres droits de préemption qui l'emportent.<sup>429</sup>

D'après la loi du 6 juillet 1989, il faut remarquer deux éléments à ce propos :

- C'est seulement le locataire qui a le droit de faire valoir cet avantage légal. Par conséquent, il n'est pas autorisé à demander la préemption au bénéfice d'un tiers ;
- Un autre problème se pose sur la question du droit de préemption au profit d'une personne morale.

Il nous paraît que les « familles » peuvent bénéficier de cet avantage. En effet, selon

---

<sup>429</sup> Lafond (J. et F.), les baux d'habitation, 5<sup>e</sup> éd., LITEC, pp. 398\_399, n° 681 au 685

l'article 13 de la loi, elles peuvent réclamer les dispositions de l'article 15.

Mais par contre, il nous semble qu'une personne morale ne peut prétendre bénéficier des avantages de ce droit. Cela s'explique par la finalité du texte permettant au preneur de devenir propriétaire de son habitation principale. Donc, ce ne sera pas une personne morale qui peut y habiter au sens de la loi.

- Le droit de préemption nécessite un vrai contrat de location. Il ne s'applique pas par exemple dans le cas d'un simple contrat instable ;
- Le droit de préemption ne s'exerce que si le contrat de location aborde le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : le locataire d'un logement secondaire, ou d'une résidence meublée ne peut prétendre cet avantage.

Le droit de préemption est reconnu à la personne physique ou morale, le locataire ou l'occupant de bonne foi. Quand l'occupant est un locataire, il doit être considéré comme un locataire, c'est-à-dire tout occupant des lieux en vertu d'un bail ; peu importe que celui-ci soit verbal ou écrit. Il s'agit d'un bail soumis à la loi du premier septembre 1948, aux lois de 1982, 1986 et 1989, mais également d'un bail en meublé, d'un bail consenti en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi, ou d'un bail portant sur une résidence secondaire.

La solution nous paraît, en revanche, moins évidente, pour une location à caractère saisonnier. Au terme « locataire », il faut assimiler les ayants causes tels qu'énumérés par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Le sous-locataire n'est pas fondé à se prévaloir d'un droit de préemption. La notion d'occupant de bonne foi ayant été introduite par le texte de 1975, sa signification doit davantage être recherchée dans l'article 4 de la loi du premier septembre 1948, et dans l'article 72 de la loi du 22 juin 1982. Il s'agit donc des occupants maintenus dans les lieux dans le cadre de la loi du premier septembre 1948.

La notion d'occupant de bonne foi peut également être retenue pour exclure du droit de préemption l'occupant dont le bail a été dénoncé par un congé arrivé à échéance.

Même si une procédure n'a pas été diligentée pour obtenir son expulsion, il s'agit, selon nous, d'un occupant sans titre de mauvaise foi, qui ne saurait revendiquer un droit de préemption.

Selon l'article 808 du Code civil iranien :

*« Quand il s'agit d'un bien immobilier commun entre deux personnes et qu'il est partageable et divisible, et quand l'un des copropriétaires veut vendre sa part à une tierce personne,*

*l'autre copropriétaire peut rendre l'argent de la tierce personne et obtenir l'autre part vendue. »*

Alors que cet article fait partie des articles de la loi islamique, on ne s'en sert pas beaucoup sauf en cas particulier. Donc la jurisprudence perd sa démarche mais actuellement vu l'augmentation du prix des biens immobiliers et vu la position des copropriétaires, une des démarches pour l'acquisition d'un bien est le droit de préemption.

Une des raisons pour lesquelles l'islam a prévu cette loi c'est peut-être pour le cas où l'un des copropriétaires vend sa part sans l'accord de l'autre partie, et que le nouveau copropriétaire n'aura pas la même éthique que l'autre et cela impliquera des difficultés pour la personne<sup>1</sup>.

De cette façon le copropriétaire pourra acquérir l'autre part en payant exactement le même prix au nouveau preneur et il n'aura pas besoin de l'accord de l'ancien propriétaire, car il possède ce droit de préemption.

Il faut savoir que le simple fait de déclarer le droit de préemption ne suffit pas et tant que l'ancien propriétaire n'a pas payé la somme au nouveau, il n'aura pas le droit d'acquérir la partie vendue. On ne tient plus compte de la décision de l'ancien propriétaire et du preneur une fois la somme payée. Ce point dans le droit islamique et le Code civil iranien est différent du droit de préemption en droit français.

## **§.1. Le droit de l'occupant**

L'article L213-10 renvoie donc, en ce qui concerne la protection des occupants, aux règles générales établies en la matière par la loi du 18 juillet 1985, qui a regroupé en un chapitre unique du Code de l'urbanisme, constitué des articles L. 314-1 à L. 314-9, l'ensemble des dispositions relatives à la protection des occupants des immeubles intéressés par une opération d'aménagement ou faisant l'objet d'une expropriation. Le texte de l'article L. 213-10 ne mentionne pas expressément les locataires de locaux à usage professionnel. Mais le renvoi à l'article L.314-1, qui vise notamment les preneurs de baux professionnels, semble combler cette lacune.

---

<sup>270</sup> Nouri (Reza) , *La préemption, patrimoine, testament*, éd. Ganj-e-danesh, Téhéran, 1997, pp.8-9.

En cas d'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisante à certaines conditions de localisation. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive. Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit de réintégration après les travaux dans le local d'où ils ont été évacués. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. En raison des sujétions qu'ils sont appelés à supporter, les locataires ont qualité pour introduire un recours pour excès de pouvoir contre la décision de préemption.<sup>430</sup>

Aux termes de l'article L. 213-11, les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies par l'article L. 210-1, celui-ci renvoie à l'article L. 300-1.<sup>431</sup> L'éventail de ces finalités est des plus larges, et l'on soulignera qu'il n'y a pas d'obligation d'utiliser le bien pour l'objet précis qui motivait la préemption<sup>432</sup>.

Il peut donc y avoir substitution d'une affectation à une autre, dès lors que l'on reste dans le cadre très large de l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien acquis par voie de préemption au profit d'une personne privée doit faire l'objet d'une délibération spécialement motivée du conseil municipal ou d'une décision spécialement motivée du délégataire du droit de préemption.

## **§.2. La cession de biens préemptés**

Le principe selon lequel on ne pouvait pas procéder à la cession d'un bien préempté a disparu depuis la loi du 18 juillet 1985. Ce qui fait que le titulaire du droit de préemption peut décider lui aussi d'aliéner son bien. Cette cession sera possible dès lors qu'il s'agira de l'utilisation définitive du bien (excepté pour les biens acquis en espaces naturels sensibles). En plus, concernant le droit de préemption urbain dans les zones d'aménagement différé, comme nous

---

<sup>430</sup> CE 6 octobre 1999, ASSOC. Tendance nationale union islamique de France, BJDU 5/99,p.388,C.maugüé

<sup>431</sup> Rép. Min. JOAN 15 février. 1988, p. 717

<sup>432</sup> Rép. Min. n° 10089, JO 29 février 1988, Déb. Ass. Nat., p. 903

l'indique l'article L213-11 du Code de l'urbanisme, une aliénation au profit d'une personne privée, autre qu'une société d'habitation à loyer modéré (HLM), ou une société d'économie mixte (SEM) doit faire l'objet d'une décision motivée préalable du conseil municipal, ou du titulaire du droit de préemption.

Au sujet de leur cession, les autorités administratives disposent d'un pouvoir supplémentaire sur ces biens. Elles peuvent, en effet, accorder des concessions.

En fonction du type de réalisation d'aménagement, ces concessions seront adaptées tout en tenant compte de leur durée et de leur contenu. En général, il s'agit plutôt de baux à construction, dans lequel le preneur s'engage à construire un bien sur le terrain du bailleur, et où il sera chargé d'en assurer l'entretien pendant une période prédéfinie correspondant à la durée du bail. Il faut remarquer que ce bail peut s'étaler dans le temps<sup>433</sup>, de 18 à 99 ans. C'est seulement à la fin de cette période que les deux parties peuvent décider du devenir du bien et du versement d'indemnités si elles sont nécessaires.

### **§.3. Le principe de rétrocession**

Le titulaire du droit de préemption peut prendre la liberté d'utiliser ou d'aliéner le bien préempté dans un but différent que les fins possibles apparaissant à l'article L210-1, avant l'expiration du délai de 10 ans (qui commence à la date du transfert de propriété).

Dans cette situation, le titulaire du droit de préemption est tenu d'informer les anciens propriétaires en les mettant au courant de cette décision. En effet, c'est à eux qu'il devra proposer l'acquisition de ce bien en priorité. Si l'ancien propriétaire refuse l'acquisition de ce bien, le titulaire du droit de préemption devra alors en proposer l'acquisition à la personne ayant été évincée à la vente antérieure, par le paiement du prix, des dommages et intérêts. À la fin du délai de 10 ans, le titulaire du droit de préemption n'est plus tenu à aucun devoir d'information concernant sa décision d'aliéner le bien.

---

<sup>433</sup> Youssefi Sadeghloo (Ahmad), *le droit de préemption, étude comparée entre le droit français et le droit iranien*, mémoire pour l'obtention du master 2, la préemption en droit français et droit iranien université de limoges, 2006, p. 30



Dans le cas de la proposition faite à l'ancien propriétaire, ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel, on peut les contacter si leur identité et leur domicile sont connus. On peut noter que l'acquéreur évincé n'aurait le droit d'utiliser cette voie de recours que si l'ancien propriétaire n'avait pas, au préalable, été averti par l'administration, qu'il pouvait utiliser son droit de rétrocession. Dans le cas contraire, l'acquéreur évincé n'aura aucun recours possible envisageable. En plus, l'action en dommages et intérêts se prescrit par 5 ans, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation au registre des préemptions.

Nous pouvons enfin remarquer que durant les 10 années suivant l'exercice de la préemption, le propriétaire doit se tenir au courant des évènements pouvant survenir sur ce bien, ce qui implique un suivi régulier, et donc une difficulté supplémentaire.

Selon l'article L213-14 du Code de l'urbanisme français, le paiement du prix dans son intégralité doit être acquitté dans un délai de 6 mois. Cela peut être 6 mois après l'accord des parties sur un prix donné, mais aussi suivants l'acte d'adjudication ou enfin 6 mois depuis la première décision de la juridiction de l'expropriation. Tant que le prix n'a pas été versé en totalité à l'ancien propriétaire, le titulaire du droit de préemption n'a pas le droit d'en prendre possession : c'est l'ancien propriétaire qui garde le bien jusqu'au règlement. Toutefois, si le paiement a été versé au propriétaire du bien, mais que le délai de 6 mois est expiré, une procédure peut être ouverte, donnant lieu au paiement d'intérêts moratoires.

#### **§.4. L'exercice du droit de préemption en droit iranien**

Selon l'article 821 du Code civil iranien, il est immédiat, c'est-à-dire que tout de suite après la connaissance de la cession à une tierce personne, il faut déclarer son droit de préemption pour en devenir le titulaire. L'article 821 entend par délai immédiat, un temps respectable, c'est-à-dire, depuis la connaissance de la cession et s'il ne peut pas se manifester pour cause de force majeure<sup>434</sup>, ce délai ne sera plus immédiat et il sera suspendu le temps de régler le problème.

---

<sup>434</sup> Dans un arrêt du 12 février 2003 la Chambre sociale de la Cour de cassation de la France, a posé pour règle que la force majeure suppose, d'abord, un événement extérieur irrésistible, ce qui constitue la reprise des éléments constitutifs classiques de la force majeure. Notons cependant que la chambre sociale, comme avant elle, la première chambre civile (9 mars 1994, Bull. n° 91) et la chambre commerciale (1er octobre 1997, Bull. n° 240), ne fait plus de l'imprévisibilité un critère propre de la force majeure. Ce critère se fonde désormais dans celui d'irrésistible en ce sens que l'irrésistibilité de l'événement est, à elle seule, constitutive de la force majeure lorsque sa prévision ne saurait permettre d'en empêcher les effets, sous réserve que le débiteur ait pris toutes les

Le législateur iranien précise, à l'article 808 du Code civil, que le bien doit être absolument immobilier et que les biens mobiliers ne peuvent pas bénéficier de ce droit.

Selon le même article, le caractère partageable correspond à l'hypothèse d'une copropriété du bien immobilier, c'est-à-dire qu'il doit être partagé entre deux personnes et s'il y a plus de deux copropriétaires, personne ne pourra pas être titulaire du droit à préemption. En plus ce bien doit être partageable, sinon la vente de la partie est considérée comme une violation du droit de son propriétaire, car ils sont tous les deux titulaires du bien et titulaire d'un droit de préemption. Le copropriétaire ne peut pas aliéner sa part à une tierce personne. En plus il n'y a que la cession par la vente qui confère un droit de préemption. Dans l'hypothèse où elle se fait par d'autres moyens comme par exemple une donation, l'échange, ou un cadeau ; dans ces cas, il n'y aura aucun droit de préemption.

D'après l'article 809 du Code civil, quand il s'agit de la vente d'un bâtiment ou d'un arbre sans terrain, il n'y aura pas de droit de préemption. Donc si on les vend avec le terrain ils pourront ouvrir un droit de préemption. De cette façon s'il y a des choses qui font partie du bâtiment, d'après la mesure commune, elles ouvrent droit de préemption. S'il y a un passage commun pour les deux parties du bâtiment, et si l'un des copropriétaires vend sa part avec ce passage, l'autre copropriétaire du passage commun pourra utiliser le droit de préemption même s'il ne fait pas partie de la copropriété du bâtiment.

Le droit de préemption s'applique à tout le bien et non pas à une partie et le titulaire de la préemption ne pourra pas acheter simplement une partie du bien vendu. Soit il doit acheter le tout, soit remettre le tout. Peut-être le copropriétaire achète la partie valorisée et la partie moins valorisée qui avait, au moment de la vente, perdu de sa valeur. Si l'on sépare la partie valorisée de la partie sans valeur, le titulaire de la préemption achètera la partie valorisée et la partie sans valeur entraîne des dommages pour le propriétaire. Donc selon le Code civil il n'y aura pas la possibilité de diviser le bien et d'acheter une partie de ce bien sauf s'il y a accord des deux parties<sup>435</sup>.

---

mesures requises pour éviter la réalisation de l'événement.) Ameziane (P.), La Force majeure en droit judiciaire français, 1977.

<sup>435</sup> Les règles concernant la préemption dans la loi Iranienne, vont de l'article 808 à l'article 824. Ils concernent non seulement l'exercice de la préemption par le titulaire de la préemption mais aussi des exceptions que comprend cette loi. Selon l'article 811 du CODE CIVIL Iranien, si le bien d'un des copropriétaires fait partie d'une fondation pieuse, son administrateur n'aura pas de droit de préemption. Comme nous l'avons dit plus haut, si l'un des copropriétaires est une personne morale, elle ne pourra pas exercer son droit de préemption.

Il faut ajouter qu'il n'y a le droit de préemption que si le bien est divisible<sup>436</sup> c'est-à-dire que le voisinage ou le fait que les deux locaux sont côte à côte ne donnent pas de droit de préemption et ne donnent pas cours à la copropriété ou la division du bien. Le lieu de passage est une exception dans ce cas là. Même si l'immeuble est en copropriété entre une personne physique et une personne morale, comme une entreprise par exemple, l'entreprise n'aura pas de droit à la préemption. On ajoute que la préemption est une caractéristique des biens immobiliers : les biens mobiliers n'en font pas partie. L'exception dans ce cas sera simplement l'attachement du bien mobilier au bien immobilier comme l'arbre dans le jardin qui prend une place importante dans les actions concernant les appartements bâtis dans les terrains en copropriété. Chacun possède son appartement, mais le passage est commun, et celui qui vend son appartement vend également sa part commune comme le lieu de passage, etc.

Il semble qu'il n'y ait de droit de préemption que si les appartements qui existent dans le terrain en copropriété appartiennent à ces deux copropriétaires. Si on les a vendus à plusieurs personnes dans ce cas il n'y aura pas de droit de préemption.

Selon l'article 812 du Code civil iranien s'il y a plusieurs biens dont certains couvrent la préemption et certains sont exclus de ce droit, on pourra appliquer la préemption aux biens qui donne lieu l'application. Dans ce cas il fallait au moins deux biens en copropriété entre deux personnes avec deux contrats. Dans le cas contraire, c'est à dire s'il y a plusieurs biens en copropriété avec un contrat, on ne pourra plus appliquer la préemption ; dans ce cas soit il faut prendre tous les biens, soit les remettre<sup>437</sup>.

Il faut ajouter que, concernant le délai de préemption, il est immédiat et raisonnable sauf en cas de force majeure. Après la disparition de celle-ci, le délai sera immédiat. L'auteur de la déclaration est le titulaire de la préemption qui doit devenir propriétaire immédiatement après l'information de la cession du bien par le copropriétaire à un tiers<sup>438</sup>.

Selon l'article 808 du Code civil, il doit rendre la somme payée par l'acquéreur au copropriétaire et devenir le propriétaire du bien. Mais l'auteur de la déclaration, c'est-à-dire le titulaire de la préemption, ne le deviendra que s'il rend la somme exacte payée à l'acquéreur.

---

En plus, selon l'article 816 du même Code, tous les contrats, avant ou après la vente, concernant le bien, s'annulent avec l'exercice de la préemption.

<sup>436</sup> Selon l'article 815 du Code civil français « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

<sup>437</sup> Katouzian (n.), *Le droit de préemption dans le Code civil*; Ganj-e danesh Téhéran; 1999; P. 154

<sup>438</sup> L'article 821 du CODE CIVIL iranien

En d'autres termes, le retard de paiement depuis l'information, dont la durée se précise d'après la tradition de la société, cause la perte du droit de préemption sauf si l'acquéreur accepte ce retard en donnant l'occasion au titulaire de la préemption, de payer en partie ou de lui donner un délai supplémentaire. En revanche, selon l'article 808 du Code civil iranien, si le titulaire du droit de préemption est incapable de payer la somme, il perdra son droit de préemption.

Selon l'avis de la Cour de cassation<sup>439</sup>, le titulaire du droit de préemption doit assigner en justice son copropriétaire et l'acquéreur, car le litige n'aura lieu qu'avec l'acquéreur. En d'autres termes, la déclaration doit se faire sans recours au juge c'est à dire à l'amiable ou bien, s'il y a des problèmes, en assignant en justice l'ancien copropriétaire et l'acquéreur et en les obligeant par le biais de la Cour, à exercer son droit de préemption. La Cour oblige le titulaire du droit de préemption au paiement de la somme à l'acquéreur, ou en cas de refus de l'acquéreur, le titulaire de la préemption donne la somme à la caisse du tribunal, et le tribunal annulera le contrat entre l'ancien copropriétaire et l'acquéreur et conclura la cession du bien au titulaire de la préemption. Après cette procédure, le titulaire de la préemption pourra demander l'expulsion des locaux par l'acquéreur.

---

<sup>439</sup> L'avis n° sh 1104/17.02.1990, de la chambre 14 de la Cour de Cassation iranien.



## Conclusion de la première partie

L'ensemble des questions abordées sur la formation, l'exécution et le dénouement du contrat de bail d'habitation dans cette partie nous a conduit à aboutir que les définitions générales de la loi sont similaires aux systèmes juridiques français et iranien. Pourtant il y a des différences quant à la location des lieux d'habitation. Actuellement, il semble que manque des lois spéciales pour des locaux d'habitation au régime juridique iranien cause du problème. Il apparaît que les lois générales sur la location du bien immobilier puissent contrôler les droits et des obligations des parties et résoudre les problèmes particuliers constatés entre les parties contractantes<sup>440</sup> au moyen des procédures juridiques. Pourtant la croissance démographique, la diversification des méthodes et des goûts en matière de logement d'une part et des expériences des pays développés tel que la France dans l'établissement d'un équilibre raisonnable et juridique<sup>441</sup> entre les intérêts individuels (les droits du locataire et du propriétaire) et des intérêts collectifs d'autre part, font balancer des juristes<sup>442</sup> au milieu de trois côtés d'un triangle: le principe du droit collectif, celui du droit individuel<sup>443</sup> -la liberté du locataire et du propriétaire, le respect au droit du propriétaire<sup>444</sup> - et les droits fondamentaux de l'homme relatifs à la volonté des parties au contrat de bail<sup>445</sup>.

Selon les deux Codes civils, le contrat de bail est composé de trois éléments : la maison louée, la durée et le montant du loyer.

L'objet du bail d'habitation est similaire dans les deux systèmes juridiques, cependant le régime spécial du bail est prévu en France alors qu'en Iran il n'existe pas<sup>446</sup>.

On note aussi d'autres divergences entre les deux systèmes dont le montant du loyer et la durée du bail.

---

<sup>440</sup> Par exemple : l'arrêt Mel Yedei, RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 ; L'arrêt Cleja et Mihalcea c/ Roumanie du 8 février 2007 ; L'arrêt Zéline du 22 mars 2006.

<sup>441</sup> Marguénaud (J.P.), Bergé (J.S.) et Tenenbaum (A.), *La socialisation du droit des contrats à la mode strasbourgeoise*, RDC- juillet 2011, p. 949.

<sup>442</sup> Fabre-Magnan, *loc.cit.*

<sup>443</sup> L'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, Rome 4. XI 1950.

<sup>444</sup> Article 1 de la Protocole additionnel des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, Paris 20/03/1952.

<sup>445</sup> Jamin (C.), *Le droit des contrats saisi par les droits fondamentaux, in repenser le contrat*, Dalloz, 2009.

<sup>446</sup> Avec le remplacement de la loi de 1983 qui le prévoyait par la loi de 1997

Les codes civils français et persan estiment que la durée du bail est un élément essentiel, ceci étant confirmé par la nature même du bail<sup>447</sup>. Cependant, la loi française du 6 juillet 1989 dispose que le bail d'habitation est conclu pour une durée de « 3 ans » contrairement à ce qui se passe en Iran où aucun chiffre n'a été avancée pour préciser la durée du bail.

En outre, le législateur français fixe un minimum pour les contrats de baux d'habitation. D'après une étude comparative, cette disposition peut être contraire au principe de la liberté contractuelle si les parties veulent conclure un bail sans préciser de durée. En Iran, les parties sont libres de déterminer la période du paiement du prix du loyer, qui peut être hebdomadaire, mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, mais la durée du bail n'est pas précisée, étant entendu que si par exemple le contrat prévoit que le locataire s'acquitte du loyer mensuellement, ce contrat est valable pour un mois.

Cette solution créée par la charia est utilisée dans le Code civil iranien, et apparaît plus proche de l'intention des parties.

En pratique, il y a les différences entre les régimes juridiques français et iranien. Par exemple le régime juridique français a précisé le droit de conjointe et de concubine (comme un pacs légal) dans la maison louée mais cette protection légale n'existe pas dans le régime juridique iranien. La charia aussi n'a pas envisagé ce droit pour la conjointe pendant et à la fin du bail pour la protéger contre l'expulsion de bailleur en absence de son mari ou en cas de divorce.

Une autre différence importante existe entre les deux systèmes juridiques français et persan. Elle est relative à la sanction du non-paiement du loyer, avec la possibilité d'expulser le locataire en cas de non-paiement du loyer en droit français ; le bailleur peut se faire rembourser sur les biens du preneur en cas de non paiement. Il n'en va pas de même en Iran où cela est beaucoup plus complexe.

La loi iranienne du 3 mai 1983, qui a été remplacée par celle de 1997, prévoyait une sanction grave pour le locataire qui ne s'est pas acquitté du paiement. En effet, le bailleur pouvait en ce cas demander la résiliation du bail d'habitation d'abord, puis l'expulsion du preneur. Aujourd'hui, avec la nouvelle loi, le bailleur iranien peut profiter de la condition contractuelle pour résiliation du bail d'habitation en raison du non-paiement du loyer.

---

<sup>447</sup> Naturellement, selon les régimes juridiques français et persan : le bail est un contrat durable et onéreux

D'après une étude comparative, on comprend que dans les deux systèmes juridiques français et persan l'existence d'un contrat écrit pour bénéficier de l'avantage de la loi est nécessaire. En définitive, la nécessité d'existence d'une convention écrite est indiquée pour être plus protectrice des droits des parties, et ce, malgré la pratiques des procédures juridiques anciennes.

Solutions envisageables :

Premièrement : la reconnaissance du droit d'habitation comme un droit fondamental et la nécessité de protéger ce droit, pour un développement de la liberté du choix de son mode d'habitation dans une société civile.

Deuxièmement : l'étude a pu démontrer les différences de solutions pratiques qui pouvaient être relevées sur un même thème, dans des pays différents.

Troisièmement : la codification d'un régime spécial pour des baux d'habitation en Iran et la nécessité de l'application des sciences juridiques pour un équilibre juridique qui profitera aux parties au contrat de bail.

Les droits du locataire sont en rapport direct avec les obligations du bailleur et vice-versa. On constate que les différentes lois ont été adoptées sur la location des propriétés. À cause de la dispersion, les ambiguïtés et les problématiques, des jugements et des décisions différentes, mais plutôt contradictoires qui ont été prononcés par la justice, il nous a fallu un examen minutieux pour savoir quelle loi s'applique à l'exécution des contrats.

Selon l'article 494 du Code civil iranien, après la date de cessation du contrat déterminée par les parties, le bail est éliminé et le locataire ne peut continuer son habitation. Mais selon l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 français, le contrat du bail sera renouvelé automatiquement. C'est pour ça qu'il y a une différence essentielle entre les deux systèmes juridiques.





## *Seconde partie*

L'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur  
le bail classique

Dans certains types d'habitation comme dans la maison d'autrui, l'habitant n'a pas une relation contractuelle avec le propriétaire ou parfois le locataire n'a pas un titre de bail classique.

Il nous semble que dans la première situation, ce droit est issu d'un autre contrat, comme le contrat de mariage, mais aussi d'un autre type de consentement social comme le concubinage dont le régime en droit français est précisé à l'article 515-8 du Code civil et aux articles 14 et 15 de la loi de 6 juillet 1989.

Il faut aussi noter que l'habitation dans la maison d'autrui ne concerne pas toujours un séjour habituel. Dans certains types d'habitation, le locataire opte pour une durée courte : saisonnier ou d'hôtellerie.

Pour pouvoir jouir d'un bien immobilier, le public n'a pas toujours besoin d'être titulaire d'un contrat de bail. Ainsi, il peut en jouir à titre d'usufruit. L'usufruit est un rapport juridique entre le propriétaire et l'usufruitier selon un mode contractuel ou légal. Le type d'usufruit conclu par convention est toujours sous le régime juridique du contrat. Cette convention est fondée par la volonté des parties.

Selon les Codes civils français<sup>448</sup> et iranien<sup>449</sup>, l'usufruit procure un droit à « jouir des choses ». L'intention du législateur français<sup>450</sup>, à l'article 579 en déclarant que « l'usufruit établi par la volonté de l'homme », est la création d'un droit<sup>451</sup> par une convention entre le propriétaire et l'usufruitier.

La classification<sup>452</sup> présentée par le législateur français n'existe pas dans le Code civil iranien. Le régime du droit d'usufruit à l'objet d'habitation<sup>453</sup> est similaire entre des deux pays.

Selon le Code civil français<sup>366</sup>, l'usufruit peut être conclu à titre gratuit. Le Code civil iranien n'a pas prévu cette disposition; il envisage l'usufruit à titre onéreux aussi.

Aussi, nous étudierons dans cette partie d'autres types d'habitations dans la maison d'autrui comme l'habitation saisonnière. Il s'agit de contrats saisonniers ou à courts terme et même à

---

<sup>448</sup> Article 578 du Code civil.

<sup>449</sup> Article 40 du Code civil.

<sup>450</sup> Article 578 du Code civil.

<sup>451</sup> L'usufruit.

<sup>452</sup> L'usufruit par la loi et l'usufruit par la convention.

<sup>453</sup> L'article 43 du Code civil iranien et l'article 584 du Code civil français.

long terme. Ces contrats sont souvent conclus en raison de la situation professionnelle du locataire ou pour se distraire et faire des activités sportives.

Une location de chalet dans une zone montagneuse pour faire du ski ou celle d'une villa pendant l'été pour se reposer en est un exemple.

Dans certains cas, les employés sont obligés de se loger dans un lieu particulier et pour une durée limitée ; il se peut qu'ils ne sachent même pas la durée du bail au moment où leur mission de travail se terminera. Cette question est abordée et observée plus précisément en droit français qu'en droit iranien, ainsi:

La loi iranienne de 1997 sur les rapports bailleur/locataire et celle du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs français ne s'appliquent qu'aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale<sup>454</sup>.

Les lois 1989 et 1997 française-iranienne furent adoptées sans discussion, et les négociations parlementaires nous éclairent peu sur ce point.

Il est nécessaire de mentionner aussi le cas de retraités qui, ayant une résidence principale et une autre à la campagne, fréquentent les deux ; ou de gens qui sont moniteurs de ski l'hiver et moniteurs de plages l'été et qui résident pour moitié de leur temps dans une habitation pour moitié dans une autre, ou encore le cas de personnes (professeurs ou parlementaires par exemple) qui à cause des raisons professionnelles sont obligées de vivre périodiquement dans des lieux d'habitation différents<sup>455</sup>.

Aussi, dans cette partie nous étudierons d'autres types d'habitation dans la maison d'autrui qui sont les régimes spéciaux comme « *vaghf* » et « l'hôtellerie », c'est de cette diversité qui va naître divers moyens de l'habitation dans la maison d'autrui.

A fin de mentionner des autres types d'habitation qui sont en complémentarités avec le droit

---

<sup>454</sup> L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 : « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers ».

<sup>455</sup> Intervention de M. Malandain , AN, 3<sup>e</sup> séance : JOAN CR, 17 juillet 1986, p. 3465.

d'habitation dans la maison d'autrui, nous allons aborder d'abord l'usufruit ayant des bases communs dans les deux pays mais que la CEDH ne lui a pas prêté assez d'attention, en raison de l'acte bienfaisant du donateur et faute de différend. Et après nous nous occuperons des contrats tels que les contrats saisonniers, d'hôtellerie et le contrat religieux et traditionnel de Vaghf ayant leurs propres particularités et n'étant pas compatibles avec le contrat de bail d'habitation ou l'usufruit. Nous nous sommes rendu compte que l'étude desdits types d'habitation permettrait aux juristes de mettre en adéquation et d'exécuter des dispositions équilibrées relatives au droit d'habitation dans la maison d'autrui soit à titre onéreux soit à titre gratuit dans les procédures juridiques de deux pays. A tel point que le droit d'habitation attribué même au titre onéreux mérite d'être pris en compte par les juristes. C'est justement pour mener une étude comparative entre les régimes juridiques français et persan dans une perspective complémentaire sur la matière d'habitation dans la maison d'autrui et pour faire apparaître nettement leur convergence et leur divergence qu'il est la nécessaire d'étudier, successivement, *l'usufruit* (Titre I), *la jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats autres que le bail classique* (Titre II) et *le « Vaghf »* (Titre III).

# *Titre I*

## **L'usufruit**

C'est en vertu de son statut et non en vertu du contrat que l'usufruitier détient le bien et doit la restituer. Les droits et obligations de l'usufruitier sont, en principe, toujours les mêmes, quel que soit le mode d'établissement de l'usufruit ou l'élément de mise en application de ce statut.

Les articles 578 du Code civil français et 40 du Code civil iranien présentent une définition similaire du droit de l'usufruit. Il ressort de ces deux textes que « *l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété* ». Il semble que ce régime soit similaire avec le système juridique iranien, en raison de l'esprit de l'article 40 du Code civil iranien à l'utilisation du mot « *bien d'autrui* ». En d'autres termes, tout type de bien peut devenir l'objet d'usufruit.

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation. Selon l'article 579 du droit civil français, l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme. Il est un droit réel viager qui confère à son titulaire le pouvoir d'user et de jouir, durant sa vie, de biens appartenant à une autre personne, comme celle-ci en userait et en jouirait, mais à charge d'en conserver la substance (art. 578 du Code civil français)<sup>456</sup>.

De plus, il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles<sup>457</sup>.

« *Il peut être établi sur toute espèce de bien meuble ou immeubles* »<sup>458</sup>.

Selon la jurisprudence française, ce peut être : usufruit d'un prix des baux à ferme<sup>459</sup>, usufruit d'une sous-location<sup>460</sup>, usufruit de valeurs mobilières et de parts sociales<sup>461</sup>, usufruit d'un portefeuille de valeur mobilière<sup>462</sup>, usufruit d'un fonds de commerce<sup>463</sup>. De plus, en fonction d'un contrat, nous pouvons ajouter le cas de la vente d'un droit d'usufruit ou de la donation

---

<sup>456</sup> Terre (F.) et Similer (Ph.), *Droit civil, les biens*, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz, 1998, p. 591, n° 721.

<sup>457</sup> Caron, Dr. et patr. : Usufruit et propriété intellectuelle, mai 2005, p. 90.

<sup>458</sup> CODE CIVIL français, l'article 581.

<sup>459</sup> V. Req. 19 janv. 1857 : DP 1859. 1. 279.

<sup>460</sup> V. Com. 25 avril 1974 : D.1974. 644, note Cozian.

<sup>461</sup> V. com. 31 mars 2004 : préc. Note 5 ss. Art. 578; Com. 4 janv. 1994 : préc. Note 5 ss. Art. 578.

<sup>462</sup> V. Civ. 1<sup>er</sup> 12 November 1998: préc. Note 7 ss. Art. 578.

<sup>463</sup> V. Com. 18 November 1968: cite note 1 ss. Art. 587; Com. 28 janv. 1980 : cite note 4 ss. Art 617.

d'un usufruit. Il semble que ce régime soit similaire avec le système juridique iranien, en raison de l'esprit de l'article 40 du Code civil iranien et l'expression du « *bien d'autrui* ».

Selon le régime juridique iranien, l'usufruit est un droit par lequel, l'usufruitier peut jouir d'une chose d'autrui. Cette définition n'est pas assez claire pour montrer le domaine de ce droit pour l'usufruitier. Le législateur iranien a prévu les conditions d'obtenir ce droit<sup>464</sup>. Le régime judiciaire iranien, par un arrêt de la Cour cassation<sup>465</sup> prononce : quand l'usufruitier habite dans la maison d'autrui à titre gratuit, pour une durée déterminée ou viagère, il peut en jouir lui-même de même que sa famille.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le droit d'usufruit comprend des situations suivantes.

**D'abord**, il caractérise l'usage, « *l'habitation* ».

**Deuxièmement**, il s'agit de la perception des fruits du bien et de l'objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils).

**Troisièmement**, le cas consistant à profiter de la chose sous la condition de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité et de respecter l'usage auquel la chose est attribuée.

**Quatrièmement**, il considère le fait d'attribuer le droit d'usufruit à bail afin de le vendre ou le céder à titre gratuit.

En plus, la location du bien, de l'objet de l'usufruit, il faut ajouter qu'en fonction d'un bail rural et d'un bail d'immeuble à usage industriel, commercial et artisanal, ce droit dépend de l'accord du nu-propiétaire. À la condition d'avoir l'accord du nu-propiétaire, l'habitant peut tenir compte de cet acte.

Les régimes juridiques français<sup>466</sup> et iranien<sup>467</sup> estiment que, l'usufruit étant un droit temporaire, le démembrement du droit de propriété en usufruit et nue-propiété est nécessairement temporaire. L'usufruit prend fin au plus tard à la mort de l'usufruitier. Il serait en effet contraire à l'utilité générale que ce démembrement puisse perdurer sans limites<sup>468</sup>.

---

<sup>464</sup> Selon l'article 579 du CODE CIVIL français, l'usufruit est établi par la loi ou par la volonté des parties

<sup>465</sup> Cass. 7/12405 du 5 mars 1993

<sup>466</sup> L'article 588 du Code civil français

<sup>467</sup> L'article 41 du Code civil iranien ; l'opinion consultative de l'administration juridique iranien, n° 7/12045-mars 1992

<sup>468</sup> C'est pourquoi un droit stipulé perpétuel ne peut être qualifié d'usufruit : cf., pour un droit d'affichage réservé, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janvier 1984, Bull. civ. III, n° 16, D. 1985, p. 504 note ZENATI, JCP 1986, éd. G, II, 20547, note BARBIERI ; pour l'usage perpétuel d'une parcelle, qualifié de droit de superficie et non d'usufruit,

Généralement tous les droits dont le propriétaire peut jouir peuvent faire l'objet d'un usufruit. L'usufruit concerne la jouissance du droit de servitude, de passage (l'article 597 du Code civil français et l'article 29 du Code civil iranien). En ce domaine, le droit français et le droit iranien ont proposé deux résultats différents. Malgré leur différence, ces deux solutions poursuivent pourtant le même objectif ; car tous les inconvénients que l'on a expliqués sont dus soit à l'influence du religieux en droit iranien soit à l'influence du socialisme en droit français.

Dans le contexte actuel, l'habitation dans la maison d'autrui est possible par la conclusion du contrat entre les parties soit à titre gratuit soit à titre onéreux soumis aux règles définies par le code civil. Le premier chapitre intitulé *la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel* abordera encore cette question. Au terme de ces premiers développements, nous allons étudier dans le chapitre suivant des droits accordés à l'occupant sans établir des rapports contractuels directs entre le bénéficiaire et le propriétaire à l'instar de l'habitation de la conjointe chez son époux ou celle du concubin considérés comme des contrats non écrit mais admis et connus par les législateurs. Ainsi, le second chapitre met l'accent sur la question de *l'usufruit légal, l'occupation à titre familial*.

## **Chapitre premier : la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel**

Les dispositions du Code civil français et iranien confirment que la nature d'usufruit vient étymologiquement de « *us* » du fruit du bien d'autrui pour un moment précis, soit une durée courte soit une durée très longue comme en viager qui dure même après le décès de donateur ou d'utilisateur.

---

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 mars 1991, Bull. civ. III, n° 84, D. 1991, somm. P. 308, obs. ROBERT, JCP 1992, éd. G, II, 21890, note OURLIAC



D'après le régime juridique français et iranien, les spécificités du droit de propriété *usufruit et nue-propriété* permettraient de reconnaître à l'usufruitier le droit d'user du bien et le droit d'en percevoir les fruits et revenus, le droit de disposer restant au nu-propiétaire.

La distinction de la notion d'usufruitier apporte quelques avantages à connaître mieux la nature de l'usufruit à deux systèmes juridiques français et iranien : celui de faire usage du bien ; celui d'en tirer les fruits, qui est incontestablement le plus important, et même celui de céder son droit.

Pour bien comprendre ce point, il est nécessaire d'étudier les actions en justice qui permettent à l'usufruitier de faire valoir ses droits, dans leur totalité ou relativement à tel ou tel usage particulier.

L'usufruitier peut bénéficier du bien pour l'habitation ; ce bien peut être exploité par lui-même ou par sa famille avec qui il vit. C'est ainsi qu'il peut se loger ou la donner au locataire ou le donner en gérance<sup>469</sup>, il profite de tous les droits et les bénéfices du propriétaire<sup>470</sup>.

Le droit d'usage de la maison d'autrui permet certainement à l'usufruitier de réclamer la remise de la maison<sup>471</sup>.

L'usufruitier ayant le droit d'usage et de jouissance peut en céder l'usage à des tiers, s'il n'a pas l'intention d'utiliser d'une manière personnelle et directe son bien. Il peut céder des baux immobiliers ou conclure n'importe quelle convention d'occupation.

Pendant la durée du bail, l'usufruitier est en droit de conclure les baux d'habitation, sans limites particulières. Mais, qu'arrive-t-il si l'usufruit est annulé ? Prenons un exemple. D'après le régime juridique français, si la durée de bail dépasse neuf ans, le propriétaire qui a recouvré la pleine propriété de l'immeuble est forcé de poursuivre pour le temps qui lui reste, soit pour la première durée de neuf ans, si elle n'est pas achevée, soit pour une nouvelle durée de neuf ans, de façon à ce que le locataire ne conserve que le droit de la jouissance expiré après la période de neuf ans.

---

<sup>469</sup> « Il peut pratiquer ou louer le droit de chasse ou pêche, pratiquer les droits de servitude »

<sup>470</sup> Article 597 du Code civil français : « Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même. »

<sup>471</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ., 8 mai 1973, JCP 1973, éd. G, II, 17566, note GOUBEAUX ; Cass. 1<sup>er</sup> civ., 24 janvier 1979, Bull. civ. I, n° 35 qui casse un arrêt qui avait réduit le droit successoral en usufruit du conjoint survivant à la perception du revenu d'un bien.

De plus, pour éviter à l'usufruitier de prolonger l'opposabilité du contrat de bail au propriétaire par des renouvellements prématurés, le Code civil français impose que les baux de neuf ans ou au-dessous de neuf ans soient renouvelés par l'usufruitier trois ans avant leur échéance sous peine d'être rejetés. S'il s'agit de la maison, ces contrats sont sans effet, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avant la fin de l'usufruit<sup>472</sup>.

Bien que le régime juridique iranien n'ait pas la même disposition pour les baux de 3 et 6 ans, selon l'article 494 du Code civil iranien, si le locataire continue à vivre dans le lieu et prolonge la durée de bail « précisée au contrat » et si le bailleur ne proteste pas contre la continuation d'occupation de locataire, la valeur du contrat est la même que le loyer. Le Code civil n'a pas précisé le renouvellement de la même durée contractuelle, mais il semble que l'intention de législateur iranien porte au renouvellement du bail avec toutes les conditions, soit un an soit quelques années.

Selon l'arrêt de Cour de cassation française, la protection des droits du nu-propiétaire, n'est pas disjoint de la convention du droit commun : en cas de fraude, le nu-propiétaire peut pourtant contester par la voie de l'action paulienne même si le bail est approuvé dans les limites légales<sup>473</sup>. Le régime judiciaire iranien a suivi une opinion similaire.

D'après le système juridique iranien, si le propriétaire donne le droit de l'habitation à l'usufruitier à titre gratuit pour une durée déterminée ou en viager, il avait l'intention d'en faire jouir le bénéficiaire et sa famille. Donc, le transfert du domicile à d'autrui est en contrariété avec le but de propriétaire. Dans cette condition, le propriétaire peut demander l'expulsion de l'occupant.

---

<sup>472</sup> L'article 595 du Code civil français : « L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit. Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve. Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit. L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

<sup>473</sup> Cass. Soc., 24 janvier 1963, Bull. civ. IV, n° 100, Gaz. Pal. 1963, 2, p. 147 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 novembre 1972, Bull. civ. III, n° 585

Si, à cause de son caractère temporaire, l'usufruit à titre viager est intransmissible, il est en revanche transférable entre vifs<sup>474</sup>.

Pour faire apparaître nettement la convergence entre les solutions et connaître la nature et l'exercice de l'usufruit d'après les régimes juridiques français et iranien, il est nécessaire d'envisager, successivement, l'exercice d'usufruit en système juridique islamique/iranien et européen/français (Section I) et le rapport entre la maison et l'usufruit (Section II).

## Section I : l'exercice d'usufruit

Précisons d'abord que l'usufruit est un acte juridique, traditionnel et historique. De nos jours, il arrive rarement de conclure l'usufruit dans le but d'habiter dans la maison d'autrui sauf dans le cas de donation entre familles.

Le Code civil iranien présente le « vaghf », tout de suite après l'usufruit. Il semble que la codification identique vient de l'objectif analogique entre le legs pieux (vaghf) et l'usufruit, bien qu'il y ait beaucoup de différence dans le fond et dans l'exécution de ces deux contrats. En d'autre terme, selon le législateur iranien, « vaghf » est un des types de l'usufruit. Selon cette classification du Code civil iranien, les différents modes d'« usus » de la maison d'autrui se divisent en deux cas : le propriétaire transfère « le droit sur l'intérêt de sa maison » à l'habitant comme le bail, ou le propriétaire transfère « le droit de jouissance de sa maison » à l'habitant.

Dans le premier cas l'habitant a le droit de transférer son droit de jouissance<sup>475</sup> à autrui sans besoin de recevoir l'acceptation de son propriétaire<sup>476</sup>.

---

<sup>474</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ. 20 octobre 1987, Bull. civ. I, n° 276, D. 1988, p. 85, note MORIN, JCP 1988, éd. N, II, 165, note REMY, RTD civ. 1989, p. 591, obs. ZENATI; 7 juin 1988, Bull. civ. I, n° 181, D. 1988, inf. rap. 192, JCP 1988, éd. G, IV, 288; 3 juillet 1991, Bull. Civ. III, n° 203, RD imm. 1992, p. 81, obs, GROSLIERE, RTD civ. 1993, p. 618, obs. ZENATI. L'usufruit n'est pas reporté sur le prix. Chacun doit, au contraire, percevoir la portion du prix et, en cas de consignation, des intérêts (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 3 juillet 1991) correspondant à la valeur de son droit. Corrélativement, il a été décidé qu'un créancier de l'usufruitier pouvait saisir la portion du prix revenant à son débiter (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 octobre 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. p. 288, JCP 1990, éd. N, II, 81, note PILLEBOUT, RTD civ. 1990, p. 115, obs. ZENATI)

<sup>475</sup> Le droit sur l'intérêt : « la propriété d'intérêt »

<sup>476</sup> L'article 474 du Code civil iranien.

Dans le deuxième cas, l'habitant<sup>477</sup> n'a pas de droit de transférer la maison à une autre personne<sup>478</sup>. Mais le régime juridique français, selon l'article 595 du Code civil, a autorisé le transfert de l'usufruit<sup>479</sup> par un bail à une autre.

Il semble que l'autorisation de transfert de ce droit à autrui doive être assumée par le propriétaire. L'utilisateur ne peut transférer le bien à quelqu'un ni par la voie de la location ni par la vente. Au terme de ces premiers développements, afin de bien pouvoir reconnaître l'usufruit, il nécessite de mettre en lumière *le statut de l'usufruitier* (§.1.).

Le droit d'usage confère à son titulaire *l'usus* et le *fructus* limités à ses besoins et à ceux de sa famille. Le droit d'habitation confère à son titulaire l'usage d'une maison ou d'une partie de celle-ci pour ses besoins et ceux de sa famille<sup>480</sup>, c'est pourquoi nous allons aborder *les statuts des titulaires des droits d'usage et d'habitation déclenchés par un contrat* (§.2.).

### **§.1. Le statut de l'usufruitier**

D'après les systèmes juridiques français et iranien, le contrat « *en général* » peut créer des droits réels, principaux et déclencher ainsi les statuts juridiques applicables aux titulaires de ces droits. Le titulaire d'un tel droit réel va être investi, en tant que tel, d'un ensemble de droits et obligations, non pas en vertu du contrat qui a créé ce droit, mais en vertu de son propre statut, déclenché par ce contrat.

Tel est par exemple le droit réel d'usufruit qui confère, à son titulaire, l'usage et la jouissance d'un bien qui appartient à autrui, et qui peut être établi par le contrat, la loi et le testament. Le contrat en droit réel déclenche application du statut de l'usufruitier et investit le titulaire de ce droit bénéficiaire de différents droits et d'obligations, dont celles de détention, de conservation et de restitution du bien.

Aux termes des articles 544 du Code civil français et 30 du Code civil iranien, le droit de la propriété contribue la jouissance des biens de la manière la plus absolue. Et encore, l'article 40 du Code civil iranien estime que « *le droit de jouir du bien dont un autre a la propriété* » est

---

<sup>477</sup> L'usufruitier.

<sup>478</sup> Cass. Iranien, VI<sup>ème</sup> chambre civ. n° 647- 20 marc 1939, les principes juridique ABDO : le prix de loyer d'une maison qui est l'objet d'un usufruit est pour son propriétaire ni l'usufruitier

<sup>479</sup> La maison.

<sup>480</sup> Code civil français, l'article 632 et l'article 43 du Code civil iranien.

similaire de l'intention de l'article 578 du Code civil français. Le droit d'usufruit se trouve nécessairement confronté au concept du droit de propriété.

Les régimes juridiques français et iranien donnent une liste de droits donnant accès à la jouissance du bien d'autrui, comme le droit d'usage et d'habitation (l'article 625 du Code civil. Fr. et l'article 43 du Code civil. Ir) et le droit de passage qui permet à un propriétaire l'accès à son bien. (Les articles 644 et 538 du Code civil. Fr. et l'article 29 du Code civil. Ir.)

À côté du statut de l'usufruitier, le contrat déclenche en même temps le statut du nu-propriétaire qui, lui aussi, va être investi de différents droits et obligations. Par l'effet du contrat et la création du droit réel, les statuts de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont déclenchés et produisent leurs effets parallèlement pour une durée déterminée ou déterminable ; désormais le contrat disparaît et chacune des parties est soumise à son propre statut.

Ainsi, à côté des contrats, sources directes de l'obligation de restitution, il en existe d'autres qui ne font que provoquer sa création, et ceci en déclenchant la source de cette obligation.

Ces contrats qui sont en principe des contrats translatifs de propriété, ne sont jamais des titres de détention précaire et ne créent jamais une obligation de restitution à la charge de l'acquéreur de ce droit réel d'usufruit.

Ainsi le droit réel d'usufruit peut être constitué par les contrats translatifs tels :

La vente, l'échange (acte à titre onéreux), la donation (acte à titre gratuit) et le contrat de mariage.

Il faut y ajouter que le contrat puisse consister en l'usufruit d'un bien déterminé<sup>481</sup>.

Le contrat peut créer l'usufruit de deux manières : soit par voie de constitution directe (le propriétaire transmet l'usufruit et devient nu-propriétaire), soit par voie de rétention (le propriétaire conserve l'usufruit des biens et transmet la nue-propriété).

Mais, l'obligation qui pèse dans ce dernier cas à la charge de l'usufruitier est une obligation de livraison et non pas de restitution. L'ex-propriétaire ayant transmis la nue-propriété de son bien à l'acquéreur doit, lors de l'extinction de son droit d'usufruit, livrer (et non pas restituer)

---

<sup>481</sup> Mémento pratique Francis Lefebvre, *sociétés commerciales*, n° 165 et Mercadal et Janin, *la société civil*, n°152.

le bien à cet acquéreur devenu propriétaire du bien. Par conséquent nous éliminerons cette hypothèse de notre étude.

D'après les régimes juridiques iranien et français, ces contrats translatifs de propriété peuvent créer un droit réel d'usufruit, à titre gratuit ou à titre onéreux, au profit de l'une des parties. Autrement dit ces contrats, suivant la catégorie à laquelle ils appartiennent, ne font que créer leurs propres effets parmi lesquels se trouve un droit réel d'usufruit. Ce n'est nullement en vertu du contrat de vente ou de donation, que l'acheteur ou le donataire s'engage à restituer le bien.

Bien que les dispositions du Code civil iranien n'aient pas précisé la nature de l'usufruit « à titre gratuit », la majorité des auteurs islamiques estime que l'usufruit naturellement a un titre gratuit<sup>482</sup>.

En vertu du contrat de vente de l'usufruit, l'acheteur, devenu l'usufruitier, n'est tenu en tant qu'acheteur que de l'obligation de paiement du prix. Le contrat de vente ne crée jamais l'obligation de restitution à la charge de l'acheteur ; ce contrat le rend titulaire d'un droit réel d'usufruit, et, en tant que tel, il va être investi des droits et obligations que son propre statut d'usufruitier crée.

Étant devenu titulaire d'un droit réel pour une durée plus ou moins déterminée ou déterminable, il a un titre de détention précaire pour la même durée et une obligation de restitution qu'il assure. Pas plus que l'acheteur, le donataire d'un usufruit n'assume jamais en vertu du contrat de donation, l'obligation de restitution du bien que le droit réel d'usufruit lui a donné.

D'autant plus que le contrat de donation ne crée en principe d'obligations qu'à la charge du donateur, sauf bien entendu l'hypothèse où exceptionnellement le donataire peut être tenu d'obligations, lorsque la libéralité est assortie de charges.<sup>483</sup>

Il semble que l'obligation de restitution dont l'usufruitier est tenu ne peut jamais être comprise dans la catégorie des « charges » au sens spécifique du terme dont certaines libéralités sont assorties. Ce n'est pas le contrat de donation d'usufruit qui crée une charge

---

<sup>482</sup> Pour le v. l'opinion contraire, v. EMAMI (S.H.), Le droit civil. Vol. I, éd, NASHRE MIZAN, Donc il peut mettre une condition onéreuse dans le contrat d'usufruit.

<sup>483</sup> Mazeaud (J.et H.), *op.cit*, p. 868.

personnelle de restitution à l'encontre du donataire, l'usufruitier, mais le statut juridique d'usufruitier est déterminé par ce contrat de donation.

De même ce n'est pas parce que lors de la constitution de l'usufruit, l'usufruitier a pris expressément l'engagement de restituer le bien que l'acte constitutif se transforme en source de son obligation de restitution.

C'est le cas prévu par l'article 603 du Code civil français, selon lequel lorsque l'usufruit porte sur les meubles qui déperissent par usage, à défaut de caution, le propriétaire peut exiger qu'ils soient vendus pour que le prix en soit placé comme celui des denrées. Il s'agit pour le nu-propriétaire d'une simple faculté. Bien qu'une telle disposition n'existe pas dans le texte iranien, cette disposition semble conforme à la nature d'usufruit du régime juridique iranien.

Cet article ajoute : « [...] cependant, l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit ».<sup>484</sup> La caution juratoire est un serment de présenter ou de rapporter une chose. L'expression « *à charge de les représenter* » ne prouvent pas que cette promesse ou son acte détermine une obligation ou une restitution, car la cessation de l'usufruit en vertu de son statut fait libérer tout usufruitier de cette obligation. En faite, cette caution juratoire constitue une formalité afin d'améliorer l'absence de caution. Mais pourtant l'usufruitier peut envisager des cautions réelles, sans que la caution juratoire soit exigée.

Chacun de ces deux statuts de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont déclenchés conjointement par un seul contrat produisant des effets et affectant la situation de chacun des titulaires de ces droits d'usufruit et de nue-propriété.

Ayant la qualité d'acheteur ou de donataire en vertu du contrat de vente ou de donation, l'usufruitier a le droit de demander la remise du bien ; et encore il bénéficie de ce droit en l'absence de tout contrat quant il devient usufruitier par la décision de justice ou par le fait de son lien de parenté.

D'une manière parallèle, si le nu-propriétaire est le vendeur ou le donateur, en vertu du contrat de vente ou de donation créé par son statut, il est tenu de l'obligation de livraison du bien.

---

<sup>484</sup> Article 603 du code civil français.

Le régime juridique de deux pays est similaire dans ce domaine, c'est ainsi que l'usufruitier dispose de deux actions pour demander la délivrance du bien : une action mixte en vertu du contrat de vente ou de donation et une action réelle conférée en vertu de son propre statut. Le nu-propriétaire peut toutefois refuser la délivrance des biens soumis à l'usufruit, tant que l'usufruitier n'a pas exécuté ses obligations de dresser l'inventaire des meubles ou l'état des immeubles<sup>485</sup> et de fournir caution<sup>486</sup>.

Il convient de préciser que le nu-propriétaire peut renoncer à ces droits par une clause insérée dans le contrat constitutif du droit d'usufruit dispensant l'usufruitier de dresser l'inventaire des meubles ou l'état des immeubles ou de fournir caution<sup>487</sup>.

Mais cela ne veut absolument pas dire qu'il tient ces droits du contrat de vente ou de donation. C'est son propre statut qui les lui confère et lui permet d'y renoncer aussi bien dans le contrat constitutif que par un acte postérieur<sup>488</sup>.

En effet si l'usufruitier est entré en jouissance sans avoir dressé l'inventaire ou fourni caution, le nu-propriétaire conserve toujours le droit d'en exiger l'exécution. Or, de même qu'il peut les demander, il peut y renoncer, une fois que l'usufruitier est entré en jouissance, et toujours en vertu de son propre statut.

L'usufruitier est tenu en vertu de son statut des obligations de détention — à titre personnel ou non — de conservation et de restitution du bien en bon état envers le nu-propriétaire : l'obligation de restitution ne peut être exécutée qu'après l'extinction du droit réel d'usufruit emportant celle de son statut.

De même, le nu-propriétaire est, en vertu de son statut, titulaire d'un droit, et d'une action personnelle en restitution contre l'usufruitier. Mais ils ne peuvent être exercés qu'après l'extinction de l'usufruit. Lorsque le nu-propriétaire actuel sera devenu le plein propriétaire du bien, auquel cas il disposera en outre d'une action réelle en revendication.

---

<sup>485</sup> Code civil français, l'article 600 et l'article 47 du Code civil iranien.

<sup>486</sup> Code civil français, l'article 601 et l'article 54 du Code civil iranien.

<sup>487</sup> Code civil français, l'article 601 et l'article 52 du Code civil iranien.

<sup>488</sup> En ce sens on peut citer un arrêt de la cour d'appel de Rennes (Rennes 6 décembre 1900 : D.P. 1903, 2,151) ayant décidé : attendu qu'aux tex en de l'art. 601 C. civil non seulement les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants ainsi que le vendeur ou le donateur aux réserve d'usufruit ne sont pas donner caution, mais encore que l'usufruitier peut être dispensée de cette prestation par l'acte constitutif de l'usufruit, d'où il que la faculté pour le nu-propriétaire d'exiger qu'une caution lui soit founde par l'usufruitier non dispensé, ne peut être considérée comme dérivant de la nature ...



Il semble que c'est ainsi que l'on peut définir les rapports juridiques entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, malgré que la doctrine et la jurisprudence française soient contraires soutenant l'absence de toutes — ou certaines obligations personnelles entre eux<sup>489</sup>.

Ils sont tenus, chacun de leur côté, d'obligations personnelles envers l'autre ; seulement ces obligations n'ont pas une source commune ; elles ne sont pas nées d'un même acte ou statut juridique, mais de deux sources différentes qui créent des obligations parallèles et non pas réciproques<sup>490</sup>.

Dans le régime juridique iranien, le rapport juridique entre l'usufruitier et le nu-proprétaire est similaire au régime juridique français. Comme nous l'avons déjà dit, une seule différence existe entre des deux systèmes juridiques. Selon le système juridique français l'usufruitier a le droit de transférer l'objet de l'usufruit mais le législateur iranien n'a pas donné cette autorisation à l'usufruitier. De plus, selon le Code civil iranien<sup>491</sup>, l'usufruitier a le droit de jouissance de la maison selon la convention<sup>492</sup>. Il reste le cadre d'utilisation de la maison par l'usufruitier et sa famille. Le Code civil iranien, n'a pas précisé le cadre juridique de l'utilisation par l'usufruitier, mais il<sup>493</sup> prévoit<sup>494</sup> que l'usufruitier, doit l'utiliser selon des normes de la société.

## **§.2. Les statuts des titulaires des droits d'usage et d'habitation déclenchés par un contrat**

Les droits d'usage et d'habitation sont des droits réels établis au profit d'une personne sur la maison d'autrui. Des droits réels se justifient par sa qualité de démembrement de droit, impliquant la même nature que le droit de propriété. Le droit de propriété représente le modèle des droits réels sur lequel sont calqués les autres droits. D'après les régimes juridiques

---

<sup>489</sup> Par exemple sur l'absence d'indivision entre le conjoint. Survivant absorbent tout l'usufruit et les héritiers réduits à la nue-proprété de la masse successorale : Civ. 22 avril 1950 : J.C.P. 1950 : G,II, 5811, obs. Mihura, - v. aussi Well, terré et similaire, biens, n° 725.

<sup>490</sup> Hosseini ( N.), *Les baux ruraux*, la thèse pour le grade de doctorat d'État – régime 1974, p.144 à 146.

<sup>491</sup> Les articles 52 et 54 du Code civil iranien.

<sup>492</sup> Nue-proprété et l'usufruitier.

<sup>493</sup> Le législateur du Code civil iranien.

<sup>494</sup> Article 52 du Code civil iranien.

français et iranien, la constitution d'usufruit de logement entraîne donc la coexistence de deux droits réels sur un même logement.

Il apparaît que l'usufruit constitue un droit indépendant à l'égard de la nue-propiété, son existence et son exercice étant étrangers à ceux de la propriété, ce qui explique son application étendue en droit patrimonial de la famille. Ce constat résulte non seulement de la construction des démembrements de droit, mais également de la conception des droits réels.

En principe, tout ce qui a été dit pour la mise en application du statut de l'usufruitier et la création de charge personnelle de restitution est applicable à ces deux statuts, avec cette précision que si le titre constitutif ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils seront réglés par les dispositions légales<sup>495</sup>. Cette disposition est similaire entre deux régimes juridiques français et iranien.

#### **A. Le statut de l'usufruitier et les statuts assimilés**

D'après les régimes juridiques français<sup>496</sup> et iranien<sup>497</sup>, le testateur peut par un legs d'usufruit créer un droit réel d'usufruit au profit du légataire à qui ce droit est transmis dès le décès du testateur et même avant que l'usufruitier ait accepté ce legs.

Selon les régimes juridiques français et iranien (conforme à la charia), dès le décès et la transmission de ce droit réel, le statut de l'usufruitier sera déclenché avec tous ses effets, tel que l'obligation de restitution du bien. Bien entendu, comme tout successible, l'usufruitier dispose d'une faculté d'option. Mais l'acceptation n'est nécessaire que pour permettre à son possesseur de continuer à jouir du bien immobilier. De même son refus n'a pour effet que d'emporter rétroactivement l'anéantissement de ce droit et de ce statut qui avait été déclenché.

Le statut de l'usufruitier ainsi déclenché par le testament produit tous ses effets. En vertu de ce statut et non pas du testament, l'usufruitier a un titre de détention précaire et est tenu des obligations de détention et de restitution du bien en bon état, au profit du nu-propiétaire qui est soumis à son propriétaire et aussi à son propre statut mis en application en même temps

---

<sup>495</sup> Code civil français, l'article 629 et l'article 54 du Code civil iranien

<sup>496</sup> Code civil français, l'article 893

<sup>497</sup> Code civil iranien, l'article 826

que celui de l'usufruitier et a l'obligation de livraison du bien dont l'exécution peut être demandée par une action réelle confessoire.

En principe tout se passe de la même manière que lorsque l'usufruit est établi suite à un contrat et les droits et obligations des parties naissent non pas de l'acte constitutif — le testament —, mais de leurs statuts respectifs qui fonctionnent parallèlement. Cependant, à la différence de l'usufruit établi par le contrat, dans cette hypothèse, en plus de l'obligation de délivrance à la charge du nu-propiétaire, les héritiers du testateur — qu'ils soient nu-propiétaire ou non, sont tenus en tant que tels, de l'obligation de l'exécution des legs, donc de livrer les maisons légués aux légataires.

De même, l'usufruitier, en tant que légataire, peut leur demander l'exécution du legs, donc la livraison de la maison léguée. Le testament fait naître à la charge des héritiers une obligation de délivrance au profit de l'usufruitier légataire, lequel peut demander son exécution par une action personnelle en tant que légataire et en vertu du testament.

Le testament suivi du décès du testateur participe conjointement à la mise en application du statut de l'usufruitier — et du nu-propiétaire. L'obligation de restitution du bien assumée par l'usufruitier, pas plus que celle de livraison du nu-propiétaire n'ont leur source ni dans le testament, ni même dans l'acceptation de l'usufruitier, mais dans leurs statuts respectifs.

Il convient d'ajouter que ce qui vient d'être dit reste en principe valable pour la mise en application des statuts des titulaires de droits d'usage et d'habitation légués par un testament.

Les Articles 40 à 54 du Code civil iranien sont consacrés à l'usufruit et à ses règles sans mettre la location dans la catégorie des usufruits. L'article 466 et les suivants ne disposent pas des règles pour la location. L'article 29 du même Code définit les différents intérêts des personnes par rapport aux biens :

- Propriété (la maison ou l'intérêt);
- Usufruit;
- Servitude sur la propriété d'autrui.

Dans les articles 1708 à 1830 du Code civil français et l'article 578 et les suivants du même Code, il n'y aucune référence à la location. Donc, il y a des différences que l'on peut brièvement représenter :

- L'usufruitier a un droit réel au logement tandis que le droit du locataire est un droit d'obligation<sup>498</sup>. Donc, le régime juridique français est similaire au régime juridique iranien sur le type du droit d'usufruit et le bail.
- La durée pendant laquelle le locataire est le propriétaire des intérêts du logement loué doit être définie en vertu de l'article 468 du Code civil iranien et de l'article 1709 du Code civil français tandis que l'article 44 du Code civil iranien et des articles 625, 630 et 617 du Code civil français disposent que si aucune durée n'est fixée pour l'usufruitier, ce dernier gardera son droit jusqu'au décès du propriétaire.
- Excepté dans certains cas particuliers, par exemple le droit d'habitation, l'usufruitier peut en principe jouir des intérêts complets tandis que le locataire ne peut jouir que d'un intérêt spécifique prévu par le bail auquel le bailleur s'est engagé. (l'article 491 du Code civil iranien et l'article 580 du Code civil français)
- L'existence de dégât lors de la conclusion ou son apparition avant la réception de l'intérêt créera un droit de résiliation pour le locataire tandis qu'un tel droit n'est pas prévu pour l'usufruitier (l'article 1722 du Code civil français et l'article 478 du Code civil iranien).
- Selon le régime juridique français et iranien, l'usufruitier n'est pas le propriétaire des intérêts, mais il a seulement le droit d'en jouir tandis que le locataire en devient le propriétaire pour une durée déterminée de tous les intérêts. Pour cette raison, il peut le céder au tiers. Or, en usufruit, l'intérêt se crée dans la propriété du propriétaire du logement et l'usufruitier peut seulement l'exploiter sans qu'il soit considéré comme propriétaire et sans droit de cession.
- Lorsque des intérêts sont créés pendant la durée du contrat, si ceux-ci ne sont pas exploités à l'expiration du terme de l'usufruit ou de la location, le locataire pourra en jouir tandis que l'usufruitier en sera privé, car ces intérêts sont censés être la propriété du locataire pendant la durée du bail.

En revanche, l'usufruitier peut exclusivement jouir de l'habitation et, à l'expiration du terme, ne pourra plus les posséder<sup>499</sup>.

---

<sup>498</sup> Ghaem Magahmi (A.M), *Les Droits d'engagement*, p 318; Yaghubi Golrudi, *La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000, p. 27*

- En cas du décès de l'usufruitier, son droit sera éteint tandis qu'après celui du locataire son droit se transmettra à ses héritiers. Autrement dit, l'usufruit est l'une des branches qui en cas d'une opération juridique, peut se détacher de la propriété et appartenir à une autre personne que le propriétaire à condition qu'il existe encore. Ainsi, il s'agit d'une propriété des droits réels comme c'est le cas pour l'usufruit et il peut y avoir cession au tiers, testament et succession de son vivant<sup>500</sup>. Cependant, cela ne doit pas nous mener à une confusion d'après laquelle seule la personne peut en jouir sauf si le contraire est stipulé.
- Les droits de l'usufruitier sont plus faibles que ceux du locataire. Pour cette raison, le locataire succède au propriétaire en ce qui concerne les intérêts de la maison louée et il jouit de tous les avantages dont le propriétaire jouit tandis que ce n'est pas le cas pour l'usufruitier<sup>501</sup>.

Ainsi, lorsqu'un usurpateur prend un immeuble qui est l'objet d'un usufruit, il en sera garant à l'égard du propriétaire pour la durée de l'usurpation, car les intérêts ont été créés dans la propriété du propriétaire et non pas dans celle de l'usufruitier tandis que dans le cas d'une location, la même responsabilité sera à l'égard du locataire puisque les intérêts perdus restent dans la propriété de ce dernier et l'usurpateur en est garant à l'égard du propriétaire des intérêts (le locataire)<sup>502</sup>.

Or, lorsqu'une personne a le droit de jouir des intérêts de la propriété d'autrui, son propriétaire peut annuler cette autorisation et reprendre les intérêts<sup>503</sup>. La Common Law distingue aussi les droits qui résultent de la location comme un droit objectif de ceux de l'usufruit libellés ni objectifs ni propriétaires.<sup>504</sup>

Une autre différence entre le locataire et l'usufruitier ou le détenteur de l'autorisation consiste dans le fait que le locataire peut prendre possession de la maison louée suite à une convention testimoniale tandis que la cession du droit de servitude exige un acte.

---

<sup>499</sup> Katuzain (N), *L'élémentaire de Droit Civil*, Les Choses, no. 102

<sup>500</sup> Katuzain (N), *Code civil dans le Système de Droit Actuel*, 3 décembre 2005, éd. Mizan, p. 52

<sup>501</sup> Katuzian (N.), *Contrats Nommés*, Vol. I; p 350

<sup>502</sup> Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei, *Commentaires sur Makaseb*, Lithographie; Vol. I; p 60

<sup>503</sup> Rohen Vs. Texas Co. 1929, Yaghubi Golrudi, *La Responsabilité de Délivrance du Preneur*, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; pp 38 et 39

<sup>504</sup> Katuzian (N.), *Contrats Nommés*, avec la collaboration de Bahman Borna, Vol. I, 2005, Ed Sherkate Enteshar, pp. 350 et 351.

Enfin, le locataire pourrait rencontrer des restrictions en jouissant du logement loué lorsque son exploitation correspond à un but spécifique, car l'exploitation du bien loué en vertu du bail peut être en contradiction avec le droit de jouissance du propriétaire tandis que ces restrictions n'existent pas lorsqu'il s'agit d'un détenteur du droit de servitude, de l'usufruit ou de l'autorisation<sup>505</sup>.

Selon les régimes du Code civil français et iranien, le bail d'habitation peut être créé d'après un consentement des parties pour habiter dans la maison du bailleur à une durée déterminée. Les lois concernant l'usufruit présenté par le Code civil français et iranien manifestent des similarités que le bail et l'usufruit sont concernés au logement d'autrui, mais à des natures différentes. Il faut remarquer que l'usufruitier n'est pas généralement le possesseur du bien immobilier et il n'a que le droit de jouir du logement, tandis que le locataire est le possesseur du logement.

## **B. Le droit du nu-propriétaire**

D'après le régime juridique français et iranien « *conformément à la charia* », malgré la solidité faible du titre de nu-propriétaire pendant la durée de l'usufruit, un certain avantage y est accordé, qui émane soit de la caractérisation réelle de son droit, soit de la vacation à la restitution de la pleine propriété.

Droit à la disposition : le nu-propriétaire peut vendre, donner, léguer à sa postérité, mettre en société son droit hypothécaire s'il s'agit d'un immeuble. Pourtant, la division du droit de propriété s'oppose à ses ayants causes, bien que la constitution de l'usufruit exige des procédures de publicité foncière. Selon l'article 621 du Code civil français, la vente de la maison assujettie à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé. Le régime juridique iranien prévoit par l'article 53 du Code civil un dispositif similaire. Conforme aux exigences de la charia, ce texte trouve sa justification dans le caractère réel du droit en question.

---

<sup>505</sup> Hiram H, Leaser, Land Lord and Tenant, Little Brown & Company; Toronto, 1957, p 178-181; Yaghubi Golrudi, La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; p 39

Actions juridiques : le nu-proprétaire peut garantir juridiquement son droit à l'action pétitoire et possessoire en revendication<sup>506</sup>. Le détenteur précaire des biens ayant le titre de l'usufruit est certainement, au premier chef, l'usufruitier. Il détient à juste titre le document de la possession. Les régimes juridiques français et iranien sont similaires à cette question. Selon le régime juridique iranien<sup>507</sup>, le nu-proprétaire peut garantir juridiquement son droit concernant la maison par le biais de convention d'usufruitier.

Actes, mesures conservatoires : le nu-proprétaire s'excite sur la sauvegarde et le maintien des biens de l'usufruit. Cette protection doit porter sur ses aspects autant matériels que juridiques. C'est pourquoi le nu-proprétaire avait le droit d'interrompre une prescription acquisitive déclenchée par un tiers. S'il souscrit une assurance contre les dommages parvenus au bien, elle assure principalement les dommages qui l'atteignent personnellement dans le cadre de son titre de nue-proprété. D'autres statuts ne sont préalables que s'il contracte explicitement une assurance de la pleine propriété, grâce à une stipulation pour autrui à l'avantage de l'usufruitier qui, dans cette condition, peut prendre le bénéfice de l'assurance souscrite par le nu-proprétaire.

Le nu-proprétaire peut aussi effectuer toutes tâches qui semblent nécessaires à la conservation du bien : maintien, réparations, reconstruction, etc.

L'usufruitier ne saurait éventuellement revendiquer un défraiement pour privation de la jouissance du bien. Cette question est similaire dans les régimes juridiques des deux pays.

L'usufruitier et le nu-proprétaire sont chacun l'attributaire d'une part du propriétaire en ce qui le concerne. Mais chacun dispose à son tour d'un droit réel, à un effet direct sur le bien. Le Code civil français considère l'usufruit et la nue-proprété ayant tous les deux la légitimité en droit, simultané et juxtaposé, mais disjoint sur le bien : il n'y a pas de corporation, mais une distinction d'intérêts entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Le Parlement français ne s'est pas intéressé à instituer une correspondance entre l'usufruitier qui utilise et bénéficie actuellement du bien et le nu-proprétaire qui reprendra ces prérogatives à l'échéance.

---

<sup>506</sup> Cass. Civ. Fr. 5 janvier 1926, DP 1926, 1, p. 65, note WAGNER

<sup>507</sup> Les articles 48, 52 et 54 du CODE CIVIL iranien

Il est évident que l'autonomie des deux droits réels n'est pas sans inconvénient. On ne prescrit pas contre l'usufruitier et le nu-propiétaire d'obligations personnelles. Il n'y a entre eux ni indivision, ni communauté<sup>508</sup>.

Bien que leurs droits soient complémentaires, on ne pose pas la question de partage, puisqu'ils sont exclusivement juxtaposés<sup>509</sup>.

Ainsi, comme l'usufruit est indivis, l'usufruitier ne peut prétendre qu'au partage et la licitation amiable ou volontaire du seul usufruit. Symétriquement, la question de l'indivisibilité s'applique aussi à la nue-propiété.

Le nu-propiétaire peut seulement postuler le partage et la licitation de la nue-propiété. Il ne peut, à la demande d'un nu-propiétaire, autoriser la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier<sup>510</sup>.

De même, le fait d'indivision entre usufruitiers et nus-propiétaires influence l'exercice du droit de préemption des indivisaires.

Conformément à l'article 815-17, le droit de préemption s'applique, le cas échéant, dans chacune des indivisions de manière séparée, à l'égard de l'usufruit et la nue-propiété.

Néanmoins ce principe d'autonomie des deux droits ne peut être définitif et admet des modifications :

- Des obligations portées doivent être mises par la loi à la charge de l'usufruitier.
- Dans le cadre de leur droit, les actes commis par l'un sur le bien opposent à ceux de l'autre. C'est pourquoi la jurisprudence prétend que les actes conservatoires faits par l'usufruitier précèdent ceux du nu-propiétaire<sup>511</sup>.

---

<sup>508</sup> Cass. Civ., 22 avril 1950, JCP 1950, II, 5811. «Jugé, pour l'application d'une assurance couvrant les recours des tiers, que le nu-propiétaire était bien un tiers par rapport à l'usufruitier : Cass. 1<sup>er</sup> civ. 10 juillet 1995, Bull. civ. III, n° 319, JCP 1995, éd. G, IV, 2225

<sup>509</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ. 19 juillet 1954, Bull. civ. I, n° 252; 1er Juil. 1986 Bull. Civ. I, n° 192, JCP 1986, éd. G, IV, 267 (qui, déduit de l'absence d'indivision que la cession de l'usufruit, fût-ce au nu-propiétaire, n'est pas une opération de partage rescindable pour cause de lésion du quart) ; 25 novembre 1986, Bull. civ. I, n° 282, D. 1987, p. 141, note MORIN, JCP 1987, éd. G, II, 20866, note COHEN ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 October 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. P. 288, JCP 1990, éd. G, II, 21502, et éd. N, II, 81, note PILLEBOUT, RTD civ. 1990, p. 115, obs. ZENATI, « sur les conséquences que tire la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'indivision de la communauté d'intérêts qui existe en fait, à certains égards, entre usufruitier et nu-propiétaire, cf. CATALA, l'indivision, Defrénois 1979, art. 31886, p. 81 et s., spéc. N° 33 et s.

<sup>510</sup> L'article 815-5, mod. L. 6 juillet 1987 : supra, n° 563

<sup>511</sup> CA Riom, 28 mai 1946, D. 1947, p. 206



- Malgré le fait d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, si les indivisaires de ce droit ne déclarent pas leur intention de faire leur propre droit de préemption, chacun peut exercer son droit de préemption sur une quote-part indivise du droit complémentaire, à titre subsidiaire.

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont qualifiés des titulaires de deux droits réels portant sur le même bien, mais ayant chacun leur nature dans leur régime particulier. En principe, il n'existe entre eux ni corrélations obligatoires, ni intérêts communs. Plusieurs articles concernent les effets de l'usufruit en appuyant sur leur indépendance pendant la durée du contrat :

- Le nu-propiétaire ne doit pas préjudicier aux droits de l'usufruitier par son acte ou par n'importe quel moyen que ce soit ; mais de l'autre côté, ce dernier n'a pas le droit de n'exiger aucune indemnité pour les perfectionnements nécessaires qu'il a pu apporter.<sup>512</sup>
- L'usufruitier ne peut pas exiger du nu-propiétaire la réalisation des grosses réparations qui « demeurent à la charge du propriétaire ». <sup>513</sup>
- De même, au terme de l'article 607 du Code civil français : « ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit ». <sup>514</sup>

Aux termes de l'article 578 du Code civil français « l'usufruit est le droit de jouissance des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ».

Après avoir exprimé la définition de l'usufruit, nous nous intéressons plus précisément aux droits et aux devoirs de l'usufruitier.

---

<sup>512</sup> Selon l'article 599 du Code civil français « le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état » ; HUGUENIN Pascal.

<sup>513</sup> Article 605 du Code civil français « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

<sup>514</sup> Terre (F.) et Similer (Ph.), *op.cit.*, p.607.

## 1°) Les droits de l'usufruitier.

L'article 582 du Code civil énonce que « l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ». Il est inséré dans les articles suivants, les différents types de fruits. Nous pouvons citer parmi les fruits naturels, industries et civils, le produit spontané de la terre, le produit et le croît des animaux, les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

L'article 586 dispose que les fruits civils sont tenus pour s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier pendant la durée de son usufruit. Cette disposition s'applique aussi aux prix des baux à ferme à l'instar des loyers des maisons et d'autres fruits civils.

Toutefois, si la maison «comprend des choses qui se consomment de suite, se détériorent peu à peu par l'usage (comme du linge, des meubles meublants) l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute. »<sup>515</sup>

Nous laissons les dix huit articles du Code civil relatifs aux droits de l'usufruitier, pour nous en occuper des obligations.

## 2°) Les devoirs de l'usufruitier.

En ce qui concerne des obligations d'inventaire de l'usufruitier, il n'est pas tenu de donner caution.<sup>516</sup>

Quant au bien immobilier, selon le Code civil, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien, les grosses réparations restent à la charge du propriétaire<sup>517</sup> et sont défini à l'article 606 du code civil français.

Selon cette définition toutes les réparations qui ne seront pas envisagé comme des grosses réparations, sont celles d'entretien :

---

<sup>515</sup> Article 599 du Code civil français.

<sup>516</sup> Article 601 du code civil français: " il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit ; cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution".

<sup>517</sup> Article 605 du code civil français.

«Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. ».

Les articles 607-616 évoquent quel entretien est à la charge de l'usufruitier et lequel au propriétaire.

En fait, en matière d'immeubles, il est probable que le défaut d'entretien par l'usufruitier pendant une durée si importante produise de grosses réparations. Le Code civil, aux termes de l'article 605 indique que dans ce cas, l'usufruitier est aussi tenu de procéder aux telles grosses réparations.

## **Section II : le rapport entre la maison et l'usufruit**

La constitution d'un droit d'usufruit soulève la question de sa conciliation avec la notion de propriété, un droit absolu et exclusif, par suite de l'existence de deux droits réels ayant pour objet le même logement

Cette hypothèse est conformément à la Charia et au régime juridique français, comme l'indivision<sup>518</sup>, visant à organiser l'existence d'une pluralité de droits relatifs au même logement. Ces deux procédés représentent des modes collectifs d'appropriation. Ils concernent des droits de même nature et supposent une certaine dépendance entre les différents titulaires.

La charia présente classiquement une catégorisation dénommée démembrement de propriété, qui permet d'établir des droits différents sur le même logement.

Cette dépendance découle non seulement des modalités de construction des droits démembrés qui consistent à établir un droit sur la maison, isolé de celui du propriétaire, mais également de l'absence d'indivision entre ces deux catégories de droits.

---

<sup>518</sup> Article 815 du Code civil français et l'article 604 du Code civil iranien

Quant à l'usufruit donnant lieu à l'habitation dans la maison d'autrui, il doit être expliqué essentiellement sous deux aspects afin de démontrer si le titulaire dudit droit dispose d'un droit réel afin de jouir du bien immobilier ou pas. Donc, pour étudier le rapport entre l'objet d'usufruit et l'usufruitier, il faut introduire ici une distinction entre le droit de jouissance sur la maison (§.1.) le droit direct de l'usufruitier sur la maison (§.2.) et le régime des droits d'habitation qui nous amènent à reconnaître ces principes.

### **§.1. Le droit de jouissance sur la maison**

Selon l'article 578 du Code civil français et l'article 40 du Code civil iranien, l'usufruit se définit comme un droit de jouissance sur la maison dont un autre détient la propriété. Au vu du régime légal français et iranien, l'usufruit ne constitue pas l'unique exemple de droit permettant d'établir la jouissance du logement d'autrui. Autrement dit, deux types de ce procédé peuvent être distingués.

La première est basée sur la reconnaissance d'un droit de créance, comme le bail, alors que la seconde est constitutive d'un droit réel comme l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation ou encore le droit de superficie. Il semble qu'ils entraînaient une restriction des prérogatives du propriétaire, les droits réels étaient qualifiés, dans la charia, de servitudes.

Le législateur iranien, n'a pas repris cette terminologie pour désigner les restrictions du droit de propriété accordées en faveur d'une personne déterminée. En revanche, elle a maintenu la notion de servitude réelle qui concerne les limitations établies dans l'intérêt d'un fonds.

D'après le régime juridique des deux pays, le droit d'usufruit dépend de la conception retenue de la propriété et de ses démembrements.

Selon l'article 544 du Code civil français et les articles 30 et 32 du Code civil iranien, *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue.*

Donc, selon les rédacteurs du Code civil français et iranien, la notion de propriété fait l'objet de controverses doctrinales dont les origines remontent au droit romain en droit français et la

charia au droit iranien.

Le droit romain et la charia n'opère pas de confusion entre le droit de propriété et son objet<sup>519</sup>. Aussi conçoit-il l'idée que le droit de propriété puisse porter, tant sur des biens corporels que sur des biens incorporels.

Les définitions présentées par les Codes civils des deux pays, se particularisent par son caractère perpétuel, son caractère absolu et son caractère exclusif. Le droit de propriété est imprescriptible, transmissible et qu'il ne se perd pas par le non-usage. À ce titre, il offre à son titulaire la plénitude et la liberté de ses prérogatives dans la limite imposée par la loi et le respect des droits de propriété d'autrui.

D'après le régime juridique iranien, la constitution d'un démembrement devrait logiquement entraîner la dénaturation du droit de propriété<sup>520</sup>. Cette conséquence est évoquée par les tenants de cette analyse à travers le mot de nue-propriété. Le terme de propriété demeure employé même en présence d'un démembrement. Le régime du Code civil français selon l'article 595 mentionne le *nu-propriétaire*. Les autres textes relatifs aux droits d'usufruit d'habitation dans le Code civil français précisent les obligations et les droits de propriétaire et usufruitier. Apparemment, ce constat implique que, dans l'esprit des auteurs comme dans celui des rédacteurs du Code civil français, la propriété ne change pas de nature suite à l'établissement d'un droit au profit d'autrui. Il est analogue à l'idée du rédacteur du Code civil iranien par les articles 53 et 40 qui suit la même procédure.

En général, le droit de jouissance est inclus dans le droit du propriétaire, qui dans le cadre d'un démembrement le transmet à autrui. Il devrait se traduire par une identité entre les droits de jouissance en présence. Ainsi, selon le régime juridique de deux pays en matière de droit d'usufruit, le droit de jouissance reconnu au bénéficiaire est plus restreint que celui du propriétaire. En effet, ce dernier n'est pas soumis, contrairement à l'usufruitier, à une obligation de restitution.

---

<sup>519</sup> Zenati (F.) et Revet (T.), *Droit civil, les biens*, 2<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris 1997, n° 112 ; SHAHIDE SANI, AL ROZATO L BEHIYE FI SHARHE LOMETE DAMESHGHIYE, *les contrats et biens*, éd. ESSLAMI, 1998, p. 135.

<sup>520</sup> Article 578 du Code civil iranien.

## §.2. Le droit direct de l'usufruitier sur la maison

D'après la définition du vocabulaire juridique, le droit réel forme : « *des droits qui portent directement sur une chose et procurent à leur titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose* <sup>521</sup> ».

Selon le régime juridique français et iranien, dans le cadre des droits réels, le bénéficiaire du droit jouit, en effet, d'une maîtrise directe du logement, indépendante de la volonté du propriétaire. Bien que la définition donnée par les Codes civils iranien et français ne précisent pas la nature du droit d'usufruit, mais les doctrines de ces pays lui reconnaissent unanimement la qualité de droit réel<sup>522</sup>.

Selon la doctrine du droit iranien<sup>523</sup>, la conception des droits réels sus-évoquée est le fruit d'une confusion historique entre le droit et son objet et aussi il est le résultat d'une interprétation erronée des termes issus de la charia. C'est parce que le rapport contractuel entre le propriétaire et le locataire d'une part et l'intervention légale d'une assistance d'autre part doivent être protégés et doivent être en concordance avec d'autres lois. L'intégration des droits modernes avec des droits traditionnels ne répondent pas parfois aux exigences d'aujourd'hui. Pour donner un exemple précis, selon la loi traditionnelle, le bailleur peut défendre le locataire de pratiquer certains actes ou l'inciter alors que selon la loi moderne de la Convention EDH, une telle condition non seulement sera nulle mais encore le propriétaire doit indemniser le locataire des dommages matériels et moraux, si elle est en contradiction avec le droit de l'homme.

Selon la doctrine du droit français, la conception de droit suppose une relation juridique entre personne impliquant l'existence d'un sujet passif et d'un sujet actif. Mettant en avant l'idée selon laquelle tout lien de droit ne peut se concevoir qu'entre personne et non entre un logement et une personne, ils nient la notion de droit réel en tant que pouvoir direct sur un logement<sup>524</sup>.

En droit iranien, le droit d'usufruit, qualifié dans l'analyse classique de droit réel principal au

---

<sup>521</sup> Réel, vocabulaire juridique, CORNU (G.), Association H. Capitant, Paris, 9<sup>ème</sup> éd. PUF, 2002.

<sup>522</sup> Mazeaud (J. et H.), *leçon de droit civil*, tome 2, la bien 8<sup>ème</sup> éd. Par CHABAS (F.) éd. Montchrestien, 1994, Paris, n° 1650; Carbonier (J.), *Droit civil*, tome 3, les biens, éd. Thémis, coll. Droit privé, 19<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris, 2000, n° 92 ; Shahidi (S. M.), *Leçon de droit civil*, les biens, tome 2, p. 23.

<sup>523</sup> Amin (H.), *L'histoire de droit iranien*, éd. Daeratolmaarefe iran shenasi, 2008, p. 80.

<sup>524</sup> Ortolan « Tout droit a nécessairement un sujet actif et un ou plusieurs sujets passifs, lesquels ne peuvent être que des personnes », cité par Demogue (R.) in *notion fondamentales de droit privé*, Paris, libraires nouvelles de droit et de jurisprudence, Rousseau, 1911, p. 415.

même titre que le droit de propriété, le droit de servitude ou le droit d'usage et d'habitation, se retrouve au cœur des débats développés par le courant personaliste. Le sujet passif étant universel, les auteurs de la conception nouvelle des droits réels intègrent donc l'usufruit au sein de la catégorie juridique des droits absolus.

D'après le régime juridique français et iranien, l'assimilation des droits réels aux droits personnels tend à nier toute spécificité au regard des relations avec les tiers. Cette interrogation présente un enjeu non négligeable au regard du crédit des ménages et de la protection des bénéficiaires du droit d'usufruit. Reconnaître une construction identique aux droits réels et personnels entraîne le rejet des critères distinctifs traditionnels du point de vue de leur opposabilité, autrement dit le bénéfice du droit de suite et de préférence pour les droits réels.

À cet égard, malgré leur volonté de transcender l'opposition entre les droits réels et les droits personnels, les auteurs de cette mouvance reconnaissent au régime des droits absolus des spécificités identiques à celles ordinairement attachées aux droits réels.

Les dispositions des Codes civils français et iranien se révèlent inégales relativement aux précisions données sur le droit au fruit. Alors que les rédacteurs des deux Codes civils se sont attachés à détailler la nature des fruits et les biais de leur perception, ils sont restés peu prolixes sur la question de l'usage.

D'après la charia<sup>525</sup>, le droit d'usage consiste à se servir du logement. Les concepts peuvent être parfaitement identifiés selon que le droit d'usage est établi dans l'intérêt d'une personne déterminée ou dans celui d'un bien, soit il relève d'une variété d'usufruits soit il s'intègre dans la catégorie des servitudes réelles. S'agissant du droit d'usufruit, le droit d'usage consiste dans l'usage du logement (tous les usages propres, comme pouvoir jouir et l'habitation). En définitive, aucune difficulté particulière n'est soulevée par la détermination du contenu de ce droit, ceci d'autant plus qu'il se trouve nécessairement lié au droit d'en retirer les fruits.

Le régime juridique français est similaire au régime juridique iranien en cette matière. L'article 582 du Code civil français prévoit, des droits relativement étendus puisqu'il accorde un droit de jouissance de toute espèce de fruits qu'il soit industriel, naturel ou civil. (identique à l'intention de l'article 40 du Code civil iranien)

A la suite de ces textes de portée générale, nombre de dispositions s'attachent à identifier les fruits pour un certain nombre de biens ciblés comme la maison à l'habitation.

---

<sup>525</sup> Tabatabaï Yazdi (M. K.), *Orvat al vosgha*, tome 2<sup>ème</sup>, éd. ELMIE ISLAMIQUE, 3<sup>ème</sup> éd, 1984, p. 157.

### §.3. Le régime des droits d'habitation

Lors de son entrée en jouissance, l'usager doit, sauf dispense<sup>526</sup> accordée, comme le locataire, donner caution, faire l'inventaire des meubles, et dresser un état des immeubles. D'après les droits français et iranien, pendant la durée d'exercice de son droit, il doit jouir des biens en bon père de famille<sup>527</sup> et, en particulier, veiller à leur entretien<sup>528</sup>.

En principe, il faut que le législateur éclaircisse et prévoie toutes les limites, et les risques, concernant la morale et la sécurité juridique et qu'il donne des conseils à but de contrôler les rapports entre les citoyens. Par exemple, le locataire doit « jouir en bon père de famille » du bien loué.

En l'absence de droits d'usage et d'habitation directement issus de la loi, comme pour l'habitation légale, ces droits ne peuvent être constitués que par convention à titre onéreux ou à titre gratuit, cette dernière fait l'objet d'une publication au bureau de conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers<sup>529</sup>, par testament, par prescription trentenaire ou abrégée<sup>530</sup>.

Généralement, des vendeurs ou donateurs âgés se réservent lesdits droits d'usage et d'habitation, ce qui leur permet de conserver leur cadre de vie tout en touchant un prix de vente, ou en gratifiant les personnes de leur choix.

Le droit d'usage s'éteint par la mort de l'usager et, pour les personnes morales, à la fin d'un délai long si l'on accepte de raisonner par analogie avec l'usufruit<sup>531</sup>. Il n'est pas transmissible héréditairement<sup>532</sup> et s'éteint au décès de son titulaire. Le légataire universel ne peut rien réclamer.

---

<sup>526</sup> Selon l'article 626 du CODE CIVIL français : « On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires. »

<sup>527</sup> Selon l'article 627 du CODE CIVIL français : « L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille. » L'article 490 du Code civil iranien contient des dispositions similaires.

<sup>528</sup> Rev. Loyers, 1966, 302. Lorsque l'obligation d'entretien est conventionnellement mise à la charge du propriétaire, elle constitue alors une charge réelle dont l'exécution s'impose à tout propriétaire successif de l'immeuble, Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 14 octobre 1981, Bull. civ. III, n° 158.

<sup>529</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 1981, *JCP* 1983. II. 19928, note PILLEBOUT.

<sup>530</sup> Cass. Civ. 1<sup>er</sup> décembre 1880, *DP* 1880.1.125, pour l'acquisition d'un droit d'usage forestier par prescription trentenaire ; pour un droit d'habitation, Trib. Civ. Melun, 2 avril 1925, *DP* 1927.2.59.

<sup>531</sup> Giverdon (C.), op. cit. n° 43.

<sup>532</sup> Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 29 janvier 1974, *D.* 1974.II.730.



Cependant, le droit d'usage étant personnel à son titulaire et n'étant pas le gage des créanciers, ceux-ci ne semblent pas pouvoir intervenir sur une demande en déchéance contre leur débiteur<sup>533</sup>.

Jusqu'aux décès du donateur, ou jusqu'à celui de ses deux parents, l'enfant n'a aucune possibilité d'agir en réduction. L'autre aspect de la question est celui de l'allotissement d'un enfant donataire à une donation-partage au moyen d'un droit d'usage et d'habitation.

Tout d'abord, il s'agit de deux droits différents. Plus exactement, le droit d'habitation est une variante du droit d'usage appliqué à un logement.

Il ne s'agit pas d'un droit précaire. Cependant, il est difficile de qualifier un tel droit. Alors que certains le considèrent comme un droit personnel, d'autres le considèrent, au contraire, comme un droit réel et d'autres, enfin, comme un droit personnel mêlé de droit réel. Quoiqu'il en soit, il ne peut être nié à ce droit une valeur. Aussi les donateurs ont la possibilité de constituer un lot composé d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation portant sur un bien immobilier, droit d'une durée précise ou établi pour toute la vie de l'enfant donataire.

Les régimes juridiques iranien et français en matière d'héritage ne se ressemblent pas, mais le principe de succession est identique dans les deux pays. Par conséquent, l'usage de la maison pour l'habitant (contractant) et sa famille est réservé. Et après la mort du contractant, le contrat subsiste au profit de ses héritiers suivant le régime iranien de l'héritage qui est en concordance avec le droit français.

---

<sup>533</sup> Aubry et Rau, Droit civil français, t. II, par ESMEIN § 237, n° 463 ; PLANIOL et RIPERT, t. III par PICARD, n° 881.

## **Second chapitre : l'usufruit légal, l'occupation à titre familial**

Dans un rapport d'habitation du logement d'autrui, il n'y a pas toujours un lien contractuel direct entre le propriétaire et l'habitant. L'usufruit et le droit d'usage du bien d'autrui étant protégé par la loi, est attribué parfois sans avoir besoin de contrat de bail. Ledit droit n'ayant pas accordé directement par un contrat, son bénéficiaire ne remplit pas les obligations et les devoirs du locataire et ne joue pas de rôle à la conclusion et au dénouement de bail. Pourtant cette personne est subordonnée au titulaire du droit. De cette manière, la conjointe, la partenaire ou le concubin homosexuel de l'occupant menant une vie conjugale avec lui, n'ont pas besoin de contrat pour habiter dans la maison où le conjoint ou le concubin prend en location. Quant même, la personne vivant avec ce dernier ne peut pas transférer son droit d'usufruit à l'autre, alors que le titulaire du droit d'habitation pourrait le faire si cette stipulation lui est accordée.

Donc l'habitation se fait sur la base d'une relation de proximité comme un lien familial. Par exemple, la famille du locataire, sans nécessité d'un lien conventionnel, peut occuper la maison du locataire. Les régimes juridiques français et iranien acceptent ce principe.

D'autre part, les codes civils français et iraniens admettent que le locataire a le droit de sous-louer sauf si le contrat comporte une stipulation contraire. Cependant, il ne peut pas transférer le local à autrui.

Pour faire apparaître nettement la convergence existante entre les solutions du système français et celles du système iranien, il est nécessaire d'envisager, successivement, la communauté de la vie (Section I) et la communauté des proches du preneur vivant avec lui (Section II).

## Section I: la communauté de vie

Le régime juridique français, aux termes de l'article 832, alinéa 6 et 7 du Code civil estime que :

*« Le conjoint survivant [...] peut demander l'attribution préférentielle [...] du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation s'il y avait sa résidence à l'époque du décès ».*

Ce texte assure la protection du conjoint survivant non titulaire du bail en droit français, mais ce type de protection du conjoint survivant n'existe pas dans le régime juridique iranien. De plus en régime juridique français, s'il est co-titulaire du bail avec le défunt, le texte ne s'applique pas, l'article 1751 du Code civil prend le relais. Toute hypothèse de co-titularité n'est toutefois pas écartée ; en effet, il se peut que celle-ci existe entre le conjoint survivant et les héritiers du défunt conjoint.

Selon les régimes juridiques français et iranien, la communauté de vie des époux n'est pas seulement affectée par le décès. Celle-ci peut être rompue par suite d'une séparation ou par le divorce. La plupart du temps le sort du contrat d'habitation n'est réglé ni par le contrat de mariage, ni par la convention de séparation ou la convention de divorce.

C'est pour cela que tant le législateur français qu'iranien ont souhaité donner à chaque époux légal la possibilité de demander en justice l'attribution préférentielle de tout bien de la communauté. Selon l'article 1107 du Code civil iranien, la préparation du logement est un engagement de mari. Donc la femme peut s'adresser au Tribunal quand son conjoint ne respectait pas son engagement.

D'autre part, aux termes de l'article 1476 du Code civil français, applicable aux époux en communauté de biens :

*« Le partage de la communauté, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision, l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre "Des successions" pour les partages entre cohéritiers ».*

Le législateur français a également étendu la possibilité d'attribution préférentielle de biens aux époux séparés. Mais, selon le Code civil iranien, profondément inspiré de la Charia, le

partage de communauté n'existe pas. D'après la législation islamique, la femme peut hériter de son conjoint seulement après le décès de celui-ci. Mais l'engagement de verser une pension alimentaire est toujours à la charge du mari « avant la séparation ou le divorce ».

Selon l'article 1542 du Code civil français :

*« après la dissolution du mariage par décès de l'un des conjoints, le partage des biens indivis entre époux séparés de biens, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision, l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre "Des successions" pour les partages entre cohéritiers.*

*Les mêmes règles s'appliquent après divorce ou séparation de corps ».*

La notion de séparation de corps implique une certaine distinction selon qu'elle est analysée sous l'angle du droit français ou celui du droit iranien.

Dans cette section il sera donc question de la séparation de corps dans les deux systèmes.

Pour faire apparaître nettement la convergence existante entre les solutions du système français et celles du système iranien, il est nécessaire d'envisager, successivement, l'effet juridique de l'habitation dans la maison d'autrui en vie conjugale séparée (§.1.) et le divorce (§.2.).

### **§.1. L'effet juridique de l'habitation dans la maison d'autrui en vie conjugale séparée**

Comme nous l'avons déjà dit, pour la continuation de l'habitation dans la maison d'autrui, il est nécessaire qu'il y ait un rapport légal entre le titulaire et son conjoint. La définition juridique de la communauté est différente selon les systèmes juridiques français et iranien. Le système juridique iranien n'a pas autorisé tous les rapports entre l'Homme et la Femme. Aussi dans certains cas le régime du mariage et du divorce sont-ils en conflit.

Il existe une différence essentielle entre le régime juridique iranien et le régime français, le régime iranien n'ayant pas accepté la séparation de corps à l'exception des conditions suivantes<sup>534</sup>:

- La peur de la violence physique;
- La peur de la violence morale ou financière.

Selon le régime juridique du mariage en droit iranien, la séparation des corps est interdite<sup>535</sup> sinon il faut qu'il en existe des raisons légitimes<sup>536</sup>.

Le régime juridique français autorise la séparation de corps avec une attitude différente.

La notion de la séparation de corps en droit français est présentée dans le second alinéa de l'article 1476 du Code civil. Ce texte prévoit toutefois que pour « *les communautés dissoutes par divorce, séparation de corps ou séparation de biens, la séparation de biens, l'attribution préférentielle n'est jamais de droit, et il peut toujours être décidé que la totalité de la soulte éventuellement due sera payable au comptant* ».

L'attribution préférentielle doit donc se faire sur le fondement de l'article 832 du Code civil français, des alinéas 6 et 7.

Aussi, selon le régime juridique français, les conjoints doivent effectivement cohabiter avant d'entamer leur action. Toutefois, aucune durée minimale de cohabitation n'est fixée.

Il suffit que cette condition existe au moment de la demande<sup>537</sup> et aussi à la date de la décision statuant sur la demande. Il peut toutefois être admis des exceptions liées à des considérations de fait.

Ainsi, l'épouse peut-elle toujours demander l'attribution préférentielle en cas d'abandon provisoire du domicile, à la suite d'une décision de justice, pour se réfugier, avec ses trois jeunes enfants, chez sa mère, pour mettre fin à une vie intolérable que le mari imposait à la famille, échapper à ses coups et à ses représailles<sup>538</sup>.

---

<sup>534</sup> Article 1115 du Code civil iranien

<sup>535</sup> Il doit y avoir une raison légale que prévoit par l'article 1115 du Code civil

<sup>536</sup> La sanction de séparation des corps est : perte le droit de la pension alimentaire

<sup>537</sup> CA Paris 2<sup>e</sup> B, 10 juin 1983 : Juris-Data n° 027410

<sup>538</sup> CA Paris 2<sup>e</sup> A, 11 janvier 1982 et CA Paris 2<sup>e</sup> B, 12 mars 1982 : D 1983, inf. rap. P. 451

Bien que le texte prévoie uniquement l'hypothèse du décès, par l'utilisation du terme « conjoint survivant », la jurisprudence française l'applique à la séparation et au divorce des époux<sup>539</sup>, comme elle le faisait avant la réforme de 1961<sup>540</sup>. Ce type de séparation est divergent du régime du mariage iranien (islamique) car d'après le régime juridique iranien les conjoints ne participant pas aux biens. Mais la femme peut demander à son mari le respect de son droit comme *sedagh* ou *mehrie*<sup>541</sup> ou *la pension alimentaire*.

Pour autant, l'hypothèse de la co-titularité du bail entre époux semble toujours exclue sur le fondement de l'article 832 du Code civil français. C'est pourquoi le législateur français a souhaité remédier à cette exclusion.

En plus d'avoir institué les époux comme co-titulaires du droit au bail de leur habitation, le législateur a prévu, pour chacun d'eux, le droit de demander l'attribution judiciaire du bail.

Ainsi, l'article 1751 du Code civil français, issu de la loi du 4 août 1962, dispose que :

*Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conçu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.*

*En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.*

*En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant Co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.*

Le législateur français permet donc à la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps de se prononcer précisément sur le sort du contrat d'occupation.

---

<sup>539</sup> Cass. Civ., 1<sup>ère</sup>, 19 février 1985 : D 1985, p. 405, note BRETON (A.)

<sup>540</sup> Savatier (R.), note sur Cass. Civ., 9 novembre 1954 : D 1954, p. 749 ; JCP 1954, éd. G, II, 8440, note ANCEL (A.)

<sup>541</sup> « *sedagh* ou *Mehrie* » est un bien (cadeaux) que la femme bénéficie à cause du mariage .c'est a dire un offre (en l'argent ou en l'or) qui le mari s'engage à payer ; SAFARI (Hassan), le droit de famille, tome deuxième, GOME, 2000, p. 148. La Coran, la suret de NESSA, article 4, 20 et 21 ; MOTAHARI (Morteza), le régime de droit de femme à l'islam, éd. Islamique, 1972 p. 187

La loi du 4 août 1962 a aussi modifié la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Ainsi, l'article 5-II, alinéa de la loi énonce pareillement qu'« *en cas d'instance de divorce ou de séparation de corps la juridiction saisie attribue à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause* ».

Les articles 1751 du Code civil français et l'alinéa 2 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 organisent une procédure d'attribution facultative analogue à celle de l'article 832 du Code civil, qui n'offre aucun intérêt dans les baux servant à l'habitation effective des époux. Le domaine d'application de l'article 1751, second alinéa, est identique à celui du premier alinéa dont il est le corollaire.

Étant co-titulaires du bail, les époux peuvent demander à le faire attribuer par préférence. Par conséquent, le local doit être exclusivement destiné à l'habitation des époux<sup>542</sup>.

L'article 1751 s'applique quel que soit le régime matrimonial des époux. Son domaine déborde donc l'hypothèse de la simple indivision communautaire. Un époux séparé de biens peut s'en prévaloir quand bien même le bail aurait été conclu par l'autre conjoint avant le mariage, mais il n'y a pas ce droit pour la femme en droit iranien. Il semble que le régime juridique français soit plus avantageux que le régime iranien sur ce point, étant donné que, à la différence de la réglementation française prévue à l'article 1751 du Code civil, le dispositif iranien se contente de prévoir *le Sadagh* ou *Mehrie* et la pension alimentaire.

Pour aller dans le vif du sujet, le *Sadagh* ou *Mehrie* consiste en un bien offert par l'époux à sa conjointe en la faisant impliquer dans la volonté de créer un foyer et de vivre dans les relations mutuelles. Le fondement du *Sadagh* évoque la valeur morale et symbolique de l'acte du mariage et non sa valeur matérielle fixé au moment de l'établissement dudit acte. La fixation de sa valeur est accordée aux conjoints.

Au cas où les conjoints ne s'entendent pas sur le montant du *Sadagh* après la consommation du mariage, le tribunal procède à sa fixation selon le milieu social de chacun des conjoints. Aussi, l'époux peut payer d'avance, la totalité ou une partie du *Sadagh*.

Le *Sadagh* doit être acquitté à l'échéance de la date convenable à l'épouse. Elle peut le demander avant la consommation du mariage. Même si celle-ci a eu lieu avant l'acquittement du *Sadagh*, il reste toujours une dette à la charge du conjoint.

---

<sup>542</sup> CA Paris 1<sup>ère</sup>, 21 janvier 1965 : JCP 1965, éd. G, II, 14092, note R.D. ; Rev. loyers 1965, p. 33, note VIATTE (J.)

De plus, une interprétation littérale du texte de l'article 1751 ne devrait pourtant pas permettre de l'appliquer aux cas de divorce ou de séparation de corps, car le local doit servir effectivement d'habitation aux époux au jour de l'exercice du droit d'attribution. Mais cette interprétation aboutirait à vider la loi de son contenu.

Pour la Cour de cassation française, l'attribution préférentielle du bail ne peut être faite que dès lors que la séparation de corps ou le divorce sont prononcés. Elle casse une décision d'appel attribuant le droit au bail à l'épouse, alors qu'elle rejette parallèlement la demande en divorce. Ainsi, énonce-t-elle le 3 mai 1972<sup>543</sup> :

« Vu l'article 1751 du Code civil ; attendu que la Cour d'appel, tout en rejetant la demande de divorce formée par X, et en maintenant ainsi l'union conjugale, a confirmé le jugement en ce qu'il avait attribué à l'épouse le domicile conjugal ; qu'en statuant ainsi, alors que cette attribution ne pouvait être prononcée qu'en cas de divorce, la Cour d'appel a faussement appliqué l'article susvisé ».

En l'espèce, les juges de première instance ont prononcés le divorce et l'attribution corrélative du bail. En appel, le divorce a été annulé pour des considérations de pur fait.

Bien que confirmant « le jugement entrepris du chef de l'attribution du domicile conjugal », les magistrats ont eu, semble-t-il, pour seule intention de réaliser une séparation judiciaire de résidence. Mais la référence à l'article 1751 du Code civil français est particulièrement maladroite. Leur décision ne pouvait qu'encourir la sanction de la Cour suprême.

## §.2. Le divorce

L'article 220-1 du Code civil français énonce que « *si un des époux manquent gravement à ses devoirs et mettent ainsi en péril les intérêts de la famille, le président du tribunal de grande instance peut prescrire toutes les mesures urgentes que requièrent ces intérêts* ».

Ce texte qui autorise l'intervention du juge dans les relations aussi bien patrimoniales que matrimoniales, doit lui permettre d'ordonner une mesure de séparation de résidence en dehors de toute instance de divorce.

D'après le régime juridique français, lorsque des époux divorcés réclament l'attribution du droit au bail de l'appartement qui abritait le foyer conjugal, la préférence doit être donnée à

---

<sup>543</sup> Cass. Civ. 2<sup>e</sup> : D 1972, p. 71, note MAURY (J.)



celui de l'ex-époux qui est attributaire de l'autorité parentale. Mais le régime juridique iranien ne prévoit pas un tel droit pour l'ex-époux. Il semble que ce point soit un avantage du régime juridique français sur le régime iranien.

Si l'autorité parentale est exercée en commun, la préférence pourra être donnée à celui de l'ex-époux qui héberge les enfants mineurs, par référence aux principes dégagés par le législateur dans la loi n° 87-570 du 22 juillet 1987, concernant les conséquences du divorce pour les enfants<sup>544</sup>. L'article 285-1 est une disposition très moderne et pratique, malheureusement une telle disposition n'existe pas en Iran.

L'article 287 du Code civil français, issu de cette loi, énonce quant à lui que « l'autorité parentale est exercée en commun par les deux parents. Le juge désigne, à défaut d'accord amiable ou si accord lui apparaît contraire à l'intérêt de l'enfant, le parent chez lequel les enfants ont leur résidence habituelle ».

Si, la notion de résidence habituelle des enfants mineurs a une grande importance pour le législateur et doit être un élément essentiel de l'appréciation judiciaire, les juges du fond peuvent tenir aussi compte des facilités que peut avoir l'un des époux pour se reloger, des ressources, de l'âge et de l'état de santé des époux, des torts de l'époux contre qui le divorce est prononcé<sup>545</sup>.

L'attribution provisoire du logement à l'autre époux pendant la procédure de divorce ne préjudicie pas à l'attribution définitive. Selon le Code civil iranien<sup>546</sup>, le conjoint est obligé de payer une pension alimentaire à sa femme pendant la procédure de divorce et les trois cycles de menstruation qui suivent le divorce (les frais du logement sont compris dans la pension alimentaire).

La juridiction française s'est inspirée de l'article 832 du Code civil qui donne droit au conjoint survivant de demander au juge l'attribution du droit au bail à louage qui sert effectivement d'habitation. Il a voulu ainsi éviter, au profit de celui qui les avait quittés, « une attribution de fait réalisée sans droit par le concubin demeuré dans les lieux ». Cette solution, pour équitable qu'elle puisse être, n'est fondée cependant sur aucun texte.

Elle fait appel au concept de droit au logement, en s'inscrivant dans le souci législatif de rapprocher la situation des concubins de celle des époux, dans ce qu'elles ont de commun d'un point de vue économique et social.

---

<sup>544</sup> Article 285-1, 1° du CODE CIVIL français

<sup>545</sup> CA Paris 2<sup>e</sup>, 7 décembre 1964 : Gaz. Pal. 1965, 1, P. 292

<sup>546</sup> Les articles 1151 et 1109 du CODE CIVIL iranien

D'après le régime juridique français, la femme, ayant constamment occupé l'appartement, avait au cours de la période de concubinage, payé personnellement les frais de l'acte d'acquisition de l'appartement ainsi que le remboursement de l'emprunt contracté. Elle demandait l'attribution préférentielle de l'appartement, argumentant du fait qu'elle remplissait les conditions posées par la loi. Pour l'ex-mari, l'attribution préférentielle ne pouvait être demandée dans l'indivision conventionnelle, conformément à la jurisprudence classique.

Ainsi, pour une copropriété entre époux du logement d'habitation, la haute juridiction française énonce dans un arrêt du 7 juin 1988<sup>547</sup>:

*« Attendu qu'il résulte de l'ensemble de ces textes que l'attribution préférentielle peut être demandée, sous les conditions prévues par la loi, dans le partage des indivisions de nature familiale et que le conjoint divorcé peut demander l'attribution préférentielle du local servant à son habitation et dont il est propriétaire par indivis, même si cette indivision a pris naissance dans une convention antérieure au mariage ; attendu que pour rejeter la demande d'attribution préférentielle de Mme X, l'arrêt attaqué énonce que l'appartement litigieux avait été acquis par M. Y et Mme X avant leur mariage et qu'ils n'étaient pas mariés sous le régime de la séparation de biens ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ».*

Depuis, la Cour suprême française a étendu sa solution au partage pendant le mariage des biens indivis entre époux<sup>548</sup>.

## **Section II : la communauté des proches du preneur vivant avec lui**

Les régimes juridiques français et iranien acceptent la cohabitation de la communauté des proches du locataire vivant avec lui. Selon les articles 1204, 1199 et 1200 du Code civil iranien, la pension alimentaire intègre les frais du logement et les meubles nécessaires à ce logement sont à la charge du père de famille au bénéfice de la femme et des enfants et aussi ses proches parents « à la condition qu'ils ne peuvent vivre sans l'aide de leurs enfants ».

---

<sup>547</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> : la solution doit s'appliquer au droit au bail du logement d'habitation ; Vu les articles 832, 1476 et 1542 du CODE CIVIL ;

<sup>548</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 octobre 1990 : JCP 1991, éd. G. II, 21641, note SIMLEER (P.) et éd. N, II, p. 43, note SALVAGE ; RTD civ. 1991, p. 380, obs. PATARIN (J.)

En droit français, l'article 215 du Code civil dispose que : « [...] La résidence de la famille est au lieu qu'ils choisissent d'un commun accord. » Et conformément à la loi française du 13 juillet 1965 (qui complète cet article précité), « les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assurés la maison de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni[...] ».

Parmi les règlements juridiques français, l'arrêt *Mel Yedei*<sup>549</sup> est capital pour montrer la situation de la CEDH en droit français. De nos jours, la conception de respect de la vie privée a été beaucoup développée suivant les conventions des droits de l'homme.

L'arrêt de *Mel Yedei* montre deux points importants. Le premier point est la notion de famille proche et sa situation dans le cadre de la vie privée. L'autre point est le conflit entre deux principes essentiels: « respect de la vie privé comme un droit fondamental et respect des volontés des contractants ».

La notion de la « famille proche » concerne la « nationalité, culture, idéologie, religion, etc. ». Selon la charia les relations libres entre l'Homme et la Femme sont encadrées. D'après l'islam, le rapport « *mahramiat* »<sup>550</sup>, est limité soit à la relation légitime entre l'Homme et la Femme suivant l'acte du mariage religieux soit les personnes liées par sang (frère, sœur, belle mère, baux père, tante et oncle).

Selon la charia, la fréquentation libre avec la belle-sœur<sup>551</sup> n'est pas légitime. La charia<sup>552</sup> donne pour la légitimité des rapports entre deux sexes différents deux définitions : *Mahram*, *Na Mahram*<sup>553</sup>. Donc, si l'affaire de *Mel Yedei* avait été jugée par un magistrat musulman<sup>554</sup>, ce dernier aurait prononcé une sentence contre le locataire. La belle-sœur<sup>555</sup> n'est pas considérée comme une famille proche, elle n'était pas *mahram* ; alors leur lien familial ne lui procure pas le droit à l'habitation.

---

<sup>549</sup> RTD civ. 1996.580, obs. J. HAUSER ; Lpa,2006,n° 148,19, note E. Garaud.

<sup>550</sup> Selon la charia, il a deux définitions pour *Mahram* : la liaison sexuelle et la liaison cognation.

<sup>551</sup> La sœur de la conjointe.

<sup>552</sup> Imam Khomeini, *La nouvelle traité (resaleye novin)*, tome III, la première édition, p.83.

<sup>553</sup> *Na Mahram* est un étranger du point de vue religieux, ce avec qui la fréquentation n'est pas libre.

<sup>554</sup> Plus précisément, une affaire menée dans un pays islamique comme l'Iran ou l'Arabie Saoudite, non pas dans un pays laïque comme la France.

<sup>555</sup> Imam Khomeini dans « *La nouvelle traité* » énonce que la belle sœur et le beau frère sont « *na mahram* », malgré qu'ils soient une famille proche, elle doit respecter son *hijab*.

Cette étude comparée souligne bien des divergences qui peuvent exister sur le droit d'habitation en assurant aussi bien la famille proche de l'habitant suivant la conclusion d'un contrat d'habitation soit l'usufruit soit le bail. La définition de la famille proche se distingue dans le régime juridique de deux pays. Par conséquent, il fallait toujours référer à la source de la loi suivant laquelle des arrêtés vont être prononcés.

Comme nous l'avons déjà dit, évaluer par avance le respect de la vie privée selon la CEDH ou le respect de la volonté des contractants est difficile. Il semble que le respect de la volonté des contractants se rapproche à la notion de respect de la vie privée. La volonté des contractants est la loi qui a été rédigée entre eux et les tiers doivent eux-aussi observer le respect de cette loi privée. En revanche, les contractants ont la liberté d'insérer leur condition.

Pour interpréter les convergences et les divergences des systèmes juridiques français et iranien il apparaît nécessaire d'étudier le contenu des obligations contractuelles des parties contractants concernant la protection familiale par la loi (§.1.) et la protection des couples homosexuels en droit français (§.2.).

## **§.1. La protection familiale par la loi**

Le législateur français a posé comme condition de cohabitation effective qu'elle soit fixe, mais toutefois sans durée minimale. Cette solution diffère de la condition d'habitation d'une année par les lois de 1948 et 1989 pour la dévolution légale des baux.

Le législateur français ne semble pas distinguer entre les différents héritiers qu'ils soient légaux ou conventionnels. Il doit s'agir non seulement des parents du *de cuius*, qu'ils soient en ligne directe ou collatérale, légitime, naturels, adoptifs ou même adultérins, mais aussi des personnes bénéficiaires d'un legs sans lien de parenté avec le *de cuius*. Mais le régime juridique iranien distingue entre les différents héritiers. L'enfant naturel n'a pas de droit à l'héritage<sup>556</sup> (l'article 861 et le suivant).

---

<sup>556</sup> Article 884 du Code civil iranien

En effet, le Code civil français dans les articles 896, 967 et 1002, qualifie le légataire d'héritier institué<sup>557</sup>. De même, la Cour de cassation française, dans un arrêt du 1<sup>er</sup> février 1955, a jugé en termes généraux :<sup>558</sup>

*« Que le mot héritier, qui figure à deux reprises (dans l'article 790 du Code civil, concernant l'acceptation ou la renonciation aux successions) [...] doit être entendu dans son sens large et comprendre, non seulement les héritiers du sang, mais encore les légataires universels en raison de leur vocation à l'universalité des biens de la succession ».*

La seule condition posée est que l'héritier soit effectivement appelé à la succession et l'accepte, ce qui est commandé par le qualificatif « copropriétaire » indiqué par la loi. En dépit de la vocation de l'article 832 du Code civil français à régir les partages résultant de toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, une jurisprudence abondante s'est manifestée pour refuser d'appliquer l'attribution préférentielle à l'indivision conventionnelle<sup>559</sup>.

Cette position a été critiquée par la doctrine française, car la discrimination entre les différents indivisaires conduit inévitablement à des solutions arbitraires et même injustes<sup>560</sup>.

La principale raison invoquée pour soutenir ce refus est que ces personnes en indivision, après acquisition conventionnelle du bail, ne remplissent pas, au moment du partage, la qualité d'« héritier copropriétaire » du droit, car l'indivision ne dépend pas de la succession.

La convention dont résulte l'indivision procède de la seule volonté des parties. Elle ne peut être soumise à une réglementation stricte comme l'attribution préférentielle, car elle a pu régler les modalités du partage entre les acquéreurs conjoints.

---

<sup>557</sup> Article 896 du Code civil français « La disposition par laquelle une personne est chargée de conserver et de rendre à un tiers ne produit d'effet que dans le cas où elle est autorisée par la loi », L'article 967 du Code civil français « Toute personne pourra disposer par testament soit sous le titre d'institution d'héritier, soit sous le titre de legs, soit sous toute autre dénomination propre à manifester sa volonté » et l'article 1002 du Code civil français « Les formalités prescrites pour l'héritier bénéficiaire s'appliqueront également au mode d'administration et au compte à rendre par le curateur à la succession vacante ».

<sup>558</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>: Bull. civ. I, n° 51

<sup>559</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 mars 1965 : JCP 1965, éd. G, II, 14245 ; D 1965, Somme. P. 106 RTD civ. 1965, p. 683, obs. SAVATIER (R.) « il s'agissait de la donation d'un fonds de commerce faite à plusieurs personnes par le propriétaire avant son décès » ; RTD civ. 1978, p. 394, obs. SAVATIER (R.) « la demande d'attribution préférentielle d'un bien indivis par un héritier ne peut être demandée si son cohéritier en était déjà copropriétaire indivis par donation antérieure à l'indivision successorale » ; CA Paris 2<sup>e</sup>, 13 juin 1967 : D 1968, p. 88, note (P.) voirin ; RTD civ. 1968, p. 401, obs. SAVATIER (R.) « il s'agissait d'un bien acquis en commun par des époux séparés de biens »

<sup>560</sup> Savatier (R.) : RTD civ. 1949, p. 106

Mais l'argument ne tient pas. En effet, si tel est le cas, la faculté légale d'attribution préférentielle se trouve automatiquement éliminée en raison de son caractère subsidiaire. Il est tout à fait possible au *de cuius* d'écarter, par manifestation de volonté formelle ou par une clause expresse, le jeu de l'attribution préférentielle<sup>561</sup>.

Un second argument est avancé, celui de la difficulté de définition de la notion d'indivision conventionnelle. En effet, la jurisprudence n'a pas fixé précisément les limites de l'exclusion. Certains arrêts se réfèrent à « l'origine conventionnelle » de l'indivision,<sup>562</sup> d'autres parlent « d'indivision conventionnelle volontaire »<sup>563</sup>.

Mais le législateur iranien n'a pris aucune disposition concernant la transmissibilité de l'attribution préférentielle pour cause de mort. C'est pourquoi la jurisprudence iranienne pallie cette carence et considère que l'attribution préférentielle est transmissible à cause de mort.

Selon article 861 et les suivants du Code civil iranien, les héritiers préférables du défunt sont au premier rang les parents, les enfants et les petits-enfants, au deuxième rang les grands-parents, le frère, la sœur et leurs enfants, au troisième rang, la tante, l'oncle et leurs enfants. La conjointe du défunt hérite des 1/8 des biens à côté de n'importe quel rang si le décédé a l'enfant, sinon elle bénéficie des 1/4 de l'héritage. Par contre, l'époux reçoit 1/2 des héritages de la défunte si elle n'a pas d'enfant sinon il en hérite 1/4. Il faut préciser que l'homme hérite deux fois plus que la femme dans tous les cas précités. En plus, le code civil iranien et la charia, ne considère pas de droit pour le compagnon vivant qui habitait avec le défunt. Cela est contre l'ordre jurisprudentiel français.

Selon l'article 868 du code civil iranien, les héritiers sont des successeurs du défunt à la condition du paiement de ses dettes. Selon l'article 225 des codes des droits de succession, les successeurs bénéficient de l'héritage à la seule condition d'acquitter les dettes du défunt, s'ils n'acceptent pas de les payer, ils n'hériteront pas. Donc nous constatons qu'il y a des convergences remarquables relatives aux droits successoraux entre le régime juridique français et iranien.

---

<sup>561</sup> Savatier (R.) RTD civ. 1959, p. 567, obs.

<sup>562</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 janvier 1969 : JCP 1969, éd. G. II, 15889, note DAGOT (M.)

<sup>563</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 20 octobre 1969 : Bull. civ. I, n° 303 ; JCP 1970, éd G, II 16192, note M.D. ; Defrénois 1970, art. 29696; RTD civ. 1970, p. 385, obs. SAVATIER (R.)

Toutefois, il convient d'opérer une distinction entre la faculté et le droit acquis. Si l'héritier est mort sans avoir exercé sa faculté, son héritier ne pourra en demander le bénéfice que s'il remplit lui-même les conditions légales.

Cela vaut pour le co-titularité du bail. Si l'un des co-titulaires décède avant toute demande d'attribution préférentielle, son héritier, remplissant les conditions légales pour se voir transmettre le bail, disposera de ce droit, comme tous les autres co-titulaires, du fait de son entrée dans la co-titularité. Son droit sera opposable aux co-titulaires déjà en place sur le bail. Il s'agit plus ici d'une transmission du bail, qui comporte corrélativement un droit de solliciter son attribution par préférence, que d'une transmission directe du droit à l'attribution. À l'inverse, lorsque l'héritier décédé avait obtenu, avant sa mort, l'attribution préférentielle du droit au bail, par un jugement devenu définitif, ses héritiers recueillent ce droit dans leur patrimoine. Ceux-ci n'ont pas à remplir, à titre personnel, les conditions légales pour demander l'attribution préférentielle<sup>564</sup>.

En cas de demandes concurrentes, l'alinéa 11 de l'article 832 du Code civil prévoit que « la demande d'attribution préférentielle est portée devant le tribunal, qui se prononce en fonction des intérêts en présence ». L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dispose pareillement qu'« en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence »<sup>565</sup>.

Ainsi, en droit français, le conjoint, et lorsqu'ils vivent depuis plus d'un an avec le locataire, les descendants, les ascendants, le concubin notoire et les personnes à charge du preneur décédé ou ayant abandonné le domicile peuvent former une demande d'attribution préférentielle du bail, mais un tel droit n'existe pas en régime juridique iranien. Il semble que le régime juridique français est plus pragmatique que le régime iranien dans cette question.

À l'inverse de l'article 832 du Code civil français qui privilégie le conjoint par rapport aux héritiers sans distinguer entre ceux-ci, l'article 14 de la loi de 1989 exprime un ordre de préférence. Le conjoint restant se situe en tête de la hiérarchie. La concurrence ne devrait intervenir qu'entre les bénéficiaires d'un même degré.

---

<sup>564</sup> Savatier (R.), RTD civ. 1969, p. 595 ; Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 10 mars 1969 : Bull. civ. I, n° 105

<sup>565</sup> Le législateur français n'utilise toutefois pas expressément le terme d'attribution préférentielle. Il faut noter que la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 n'organise aucune attribution préférentielle spécifique.

Le juge français dispose d'une grande latitude dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation<sup>566</sup>. De plus, l'attribution préférentielle du bail est toujours facultative pour le juge, même si les prétendants remplissent les conditions légales, car elle n'a pas le caractère d'ordre public. Son objet ne l'implique d'ailleurs pas. Son bénéfice peut être refusé par le juge dès l'instant qu'elle est incompatible avec une disposition testamentaire, contractuelle ou légale.

Au décès d'un des époux copreneurs, ou après l'abandon de domicile par un des époux, la dévolution légale du bail du chef de l'époux décédé ou ayant abandonné le domicile, doit s'appliquer. Ainsi, les bénéficiaires de cette dévolution sont en situation de co-titularité du bail avec le conjoint restant.

La question se pose de savoir si, dans cette hypothèse, chaque bénéficiaire de la dévolution légale d'une partie des droits sur le bail, c'est-à-dire des droits de l'autre époux, peut solliciter l'attribution préférentielle du bail et donc obtenir, le cas échéant, l'éviction du conjoint restant. Pour répondre à cette question, il peut être avancé l'argument que les droits du conjoint copreneur restant et les droits des ayants-droits de son conjoint décédé ou ayant abandonné le domicile sont distincts. Aucune concurrence ne doit exister entre celui-ci et ceux-là. Le conjoint copreneur restant ne peut évincer les ayants-droit de son conjoint et inversement.

Ainsi, seuls les bénéficiaires de la dévolution du bail sont en concurrence entre eux et doivent pouvoir demander individuellement l'attribution de la co-titularité du bail, et non du bail dans sa totalité.

Pour aussi intéressante qu'elle soit, cette solution ne prend pas en compte la possibilité accordée par la loi à tout co-titulaire de solliciter le partage et l'attribution préférentielle du bail, sur le fondement de l'article 832 du Code civil français.

La préférence légale du conjoint survivant ou restant peut poser quelques difficultés en présence notamment d'un concubin. Si le preneur ne vivait plus, au moment de son décès, avec son conjoint légitime, mais avec un concubin notoire, l'époux légitime est en droit de revendiquer l'attribution du bail, tout comme le concubin notoire « en droit français », car la cotitularité légale de l'article 1751 du Code civil ne s'applique pas.

---

<sup>566</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 juin 1988 : D 1989, p. 365, note BRETON (A.)



Saisi du litige, le magistrat devra alors opérer un choix entre ces deux personnes, à moins qu'il ne leur accorde conjointement le bail du logement. Bien que le juge puisse rejeter les demandes concurrentes qui lui sont présentées, l'attribution étant facultative, il est difficile d'imaginer qu'il ne satisfasse aucune des demandes.

Rappelons que la présence d'enfants vivant dans la maison, notamment s'ils sont mineurs, permettra aux juges de déterminer l'attribution du bail. La réserve de l'article 832 du Code civil français, faite par l'article 14 de la loi de 1989, n'est pas sans poser de difficultés. Les héritiers visés par l'article 832 doivent-ils ou non satisfaire aux conditions de parenté directe et de cohabitation d'un an au moins imposées par le nouveau texte ?

En effet, il avait été tiré des travaux préparatoires de cette loi, énonçant que les bénéficiaires du transfert après décès étaient les mêmes que ceux prévus pour l'abandon de domicile, que toute transmission du bail d'habitation était désormais conditionnée à ces exigences nouvelles, même pour une demande d'attribution en application de l'article 832 du Code civil, cela serait d'autant plus vrai que l'article 14 de la loi de 1989 exige désormais une cohabitation d'un an des bénéficiaires prévus autres que le conjoint.

Certains auteurs pensent toutefois que ces nouvelles conditions ne peuvent trouver l'application pour une demande d'attribution préférentielle fondée sur l'article 832 du Code civil.<sup>567</sup> La stricte application de la loi doit conduire à rejeter toute exigence supplémentaire à celle posée initialement par l'article 832 du Code civil français.

En présence de demandes simultanées, l'une fondée sur l'article 14 de la loi de 1989 et l'autre sur l'article 832 du Code civil, comment se règle le conflit de compétence ?

Pour certains auteurs,<sup>568</sup> le juge d'instance devra surseoir à statuer sur l'application de l'article 14 de la loi de 1989, dans l'attente de la décision du tribunal de grande instance sur l'application de l'article 832 du Code civil.

---

<sup>567</sup> Porte (R.), G. Fau, Debeaurain (A.), *Bailleurs et locataires de locaux d'habitation, professionnels et mixtes*, Commentaire de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Ann. Loyers 1989, p. 807, n° 148 ; BLATTER (J.P.), *Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Continuation et transfert*, J.- Cl. Bail à loyer, fasc. 137 (1992), n° 25

<sup>568</sup> Ann. Loyers 1989, p. 808, n° 153

Les enfants nés d'un premier mariage ne bénéficient d'aucune protection particulière face à l'attribution préférentielle susceptible d'être accordée au second conjoint. L'attribution peut porter atteinte à leur réserve en nature, mais pas à leur réserve en valeur.

Ainsi, selon l'article 832 du Code civil français : « sauf accord amiable entre les copartageants, la soulte éventuellement due est payable comptant »<sup>569</sup>.

Quant à la question sur le remariage pendant l'exécution du contrat de bail d'habitation, la procédure de la justice française résout bien cette question<sup>570</sup>.

*D'après l'article 9-1 de la loi de 6 juillet 1989, les dispositions des articles 515-4 et 1571 du Code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de pleins droits opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire [...]*

Il semble que les obligations prévues par l'article 9-1 de la loi de 1989 sont applicables à la nouvelle épouse ou époux. Parce que le législateur français prévoit une protection à toutes les personnes qui vivent avec le locataire et après la coupure de la relation entre les conjoints, la protection légale existait toujours, sauf si le décès les sépare.

Quand le bail est conclu par une seule personne qui se marie après; le droit au bail du local appartient à tous les deux. Pourtant, il faut prévenir le bailleur de la nouvelle situation de famille. La loi du 13 décembre 2000 est aussi étendue aux personnes liées par un Pacte Civil de Solidarité.

Quand un seul partenaire signe le bail, l'autre partenaire est solidaire pour les dépenses relatives au lieu d'habitation. La solidarité est valide jusqu'à la résiliation du Pacs, même si le partenaire du locataire principal a quitté le bien loué. Selon l'article 515-6 du Code civil, lorsque le PACS prend fin par le décès d'un des partenaires, le contrat de bail sera transféré au partenaire survivant, cela est précisé aussi par des deux premiers alinéas de l'article 763 du Code civil applicables aux couples mariés.

---

<sup>569</sup> Frady, (J.), *La Co-titularité du bail d'immeuble en droit positif français*, Thèse de Doctorat, 14 décembre 1998, pp.207-216

<sup>570</sup> Civ. 3e, 9 novembre 2011, FS-P+B, n° 10-20.287 ; <http://WWW.Dalloz-actualite.fr/print/breve/Cotitulaite-du-droit-de-b>

Si les deux partenaires signent le contrat de bail. Les partenaires supportent ensemble les droits et les devoirs des colataires. Si l'un des partenaires adresse un congé au bailleur, le bail continue pour l'autre locataire. S'ils veulent mettre fin au bail, ils doivent adresser chacun un congé au propriétaire. De même, si le propriétaire veut mettre fin au bail, il doit adresser deux congés aux colataires concubins. En cas de décès d'un des colataires, l'autre reste dans le bien loué et le bail continue pour le survivant.

## **§.2. La protection des couples homosexuels en droit français**

Comme cela a été indiqué précédemment, en vertu du Code pénal islamique de l'Iran, la relation homosexuelle entre deux hommes<sup>571</sup> ou deux femmes<sup>572</sup> est illégale et condamnée à mort. Par conséquent, si ce type de relation entre les habitants est prouvé, après le décès du locataire principal, non seulement sa compagne ne profitera pas de droit successoral mais le bailleur peut tenter une demande d'expulsion au tribunal alors que l'on va voir comment au cours des années certains droits ont été attribués aux couples homosexuels en France.

### **A. La cohabitation légale du concubinage homosexuel et les droits de l'homme**

En effet, en France, nous avons aperçu des violations de clauses contractuelles, soit discriminatoires, soit contraires au principe du respect de la dignité humaine célébré par CEDH<sup>573</sup>. Dans le paragraphe 59 de l'arrêt *Pla et Puncernau*<sup>574</sup>, qui est relatif à l'interprétation d'une clause testamentaire mais qui s'étend à s'appliquer à l'acte juridique privé et donc aux contrats, la Cour affirme que "*[...] dans l'exercice du contrôle européen qui lui incombe, elle ne saurait rester inerte lorsque l'interprétation faite par une juridiction nationale d'un acte juridique, qu'il s'agisse d'une clause testamentaire, d'un contrat privé, d'un document public, d'une disposition légale ou encore d'une pratique administrative, apparaît comme étant déraisonnable, arbitraire ou, comme dans le cas d'espèce, en flagrante*

---

<sup>571</sup> Les articles 108 à 126 du Code pénal islamique iranien.

<sup>572</sup> Les articles 127 à 134 du Code pénal islamique iranien.

<sup>573</sup> P. Frumer, *La renonciation aux droits et libertés- La convention européenne des droits de l'Homme à l'épreuve de la volonté individuelle*, thèse page 307: "Dans le contexte européen, il est indubitable que le principe de respect de la dignité humaine est sous-jacent à toutes les dispositions de la convention européenne des droits de l'Homme".

<sup>574</sup> Cour eur. D.H., arrêt *Pla et Puncernau c/Andorre* du 13 juillet 2004: R.T.D. Civ., 2004, page 804, note MARGUENAUD.

*contradiction avec l'interdiction de discrimination établie à l'article 14 et plus largement avec les principes sous-jacents à la Convention".*

Outre le droit des personnes et de la famille, la CEDH s'est introduite dans le droit des obligations et le droit des biens, soumis au respect des droits fondamentaux. Les juges internes ont estimé qu'une violation de l'article 8 de la convention EDH est dressée mais aussi, une violation de l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la convention EDH protégeant le droit au respect des biens de chaque personne.<sup>575</sup>

Comme nous en avons déjà parlé, l'arrêt *Mel Yédéi* en matière de bail d'habitation en est exemple. Cette intrusion s'est fait dans le but d'application du droit au respect de la vie privée, affirmé par l'article 8 de la CEDH, allant jusque celle des relations entre les particuliers<sup>576</sup>. Le droit des contrats était la première victime<sup>577</sup> du champ d'application du droit au respect de la vie privée<sup>578</sup>.

La Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 9 juin 1987<sup>579</sup> affirme qu'«en état actuel du droit et des mœurs, le concubinage non adultérin est reconnu comme source de droits et de devoirs pour les concubins. Dès lors, à supposer même qu'une donation ait pour cause le maintien des relations hors mariage, cette cause ne présente pas un caractère illicite». De telle manière, la libéralité est donc valable.

La notion de la libéralité entre les concubins homosexuels est empruntée de celle entre les concubins hétérosexuels. En faite, selon les conditions de droit commun, la validité de la libéralité ne doit pas être suspendue au seul fait de l'homosexualité. Elle dépend du droit commun des contrats culturels. Autrement dit, la libéralité entre les concubins est illicite si elle résulte d'une cause immorale<sup>580</sup>.

---

<sup>575</sup> Pour des constats de violation de l'article 1<sup>er</sup> du protocole 1: Cour eur. D.H., arrêt *Beyeler c/Italie* du 5 janvier 2000.

<sup>576</sup> Cour eur. D.H., arrêt X., Y., et Z. *c/Royaume-Uni* du 22 avril 1997: Série A, page 91.

<sup>577</sup> J.-P. MARGUENAUD, *Chronique Sources internationales*, R.T.D.Civ., 2004, page 263.

<sup>578</sup> Voir CACEDH. Pages 315-370. Cour eur. D.H. arrêt *Van kuch c/Allemagne* du 12 juin 2003 (violation de l'article 8 C.E.D.H. quant au refus des tribunaux d'ordonner le remboursement à une personne transsexuelle des frais complémentaires afférents à sa conversation sexuelles).

<sup>579</sup> *Dalloz*, 1987, IR, p. 166.

<sup>580</sup> Requête 8 juin 1926, DP 1927I. 113.

Mais pourtant, l'union libre se distingue du mariage faute d'engagement solennel entre les partenaires. Le droit ne peut en former une notion juridique de couple basée sur une simple vie affective et sexuelle des partenaires sans avoir une forme structurée de la vie commune<sup>581</sup>. Le juge a plutôt besoin de s'appuyer sur des éléments plus factuels à la définition de l'union libre.

Donc la Cour procède à comparer le mariage et l'union libre quant au caractère contraignant des engagements réciproques, sans distinguer la cohabitation légale du concubinage de droit commun. Il ressort que la solution n'aurait pas semblé pertinente si la Cour avait insisté sur la situation particulière des cohabitants légaux, sinon leurs engagements juridiques auraient ressemblé parfois à ceux du régime primaire des époux, alors que la cohabitation légale peut prendre fin dès que la volonté unilatérale d'un partenaire y est portée. Alors, entre le mariage et le concubinage, il pourrait apparaître un lien commun: la cohabitation au sens de la vie commune.<sup>582</sup>

Après avoir conclu que deux concubins peuvent constituer une communauté de vie et un état d'interdépendance économique assimilable à celui des couples mariés, nous avons vu que la Cour effectue un contrôle d'objectivité d'où il résulte que la situation juridique des conjoints et des partenaires non mariés diffère aussi bien sur des obligations mutuelles que des effets patrimoniaux.

Tout cela a conduit le tribunal du travail de Namur à poser à la Cour d'arbitrage la question préjudicielle concernant la violation des principes constitutionnels d'égalité et de non discrimination: *"l'article 12 de la loi du 10 avril 1971 relative aux accidents du travail viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il réserve le bénéfice d'une rente viagère au conjoint ni divorcé, ni séparé de corps ainsi qu'au conjoint divorcé ou séparé de corps qui bénéficiait d'une pension alimentaire à charge de la victime?"*<sup>583</sup>

Celui-ci par son arrêt du 21 décembre 2000, prescrit la non violation des articles 10 et 11 du Code civil parce que la situation juridique de la compagne du décédé diffère. La déclaration de cohabitation légale fonde des obligations sur la situation patrimoniale des époux, leur

---

<sup>581</sup> LABRUSSE-RIOU ©, "Couple et lien affectif", *La notion juridique de couple*, précité, p. 75: "L'affection s'éprouve mais ne se prouve pas".

<sup>582</sup> Fanny Vasseur-Lambry, *La famille et la convention européenne des droits de l'homme*, L'Harmattan, Paris, 2000, p. 261.

<sup>583</sup> Trib. Trav. Namur, 15 sept. 1999, Dir. Act., 2000, p. 136, note O. MICHELS, "L'union libre et la réparation des accidents mortels de travail", p. 137; voir aussi Trib. Trav. Gand, 1<sup>er</sup> déc. 1997, *Rev. Trim. Dr. Fam.*, 2000, p. 113.

bénéfice de la protection du logement de la famille alors qu'elle n'est pas appliquée au concubin.<sup>584</sup>

En plus, l'article 42, §1, alinéa 3, de la loi du 19 décembre 1939 concernant des allocations familiales pour des salariés dispose que pour la détermination du rang des enfants, ceux-ci sont considéré ensemble lorsqu'il y en a plusieurs allocataires, à condition d'habiter dans une même résidence principale et d'être le conjoint, les parents ou d'alliés jusqu'au 3<sup>e</sup> degré inclus, ou des personnes de sexes différents à faire le ménage.

Selon la Cour, le traitement ainsi établi par l'article 42 au détriment des cohabitants de même sexe est visiblement en violation des articles 10 et 11 de la Constitution. La différence entre cohabitants de même sexe ou de sexes différents et conjoints n'apparaît pas pertinente<sup>585</sup>.

La question préjudicielle posée par jugement du 17 juin 2003 du tribunal porte sur la discrimination contradictoire aux articles 10 et 11 du CODE CIVIL consistant à réserver le droit d'habitation au seul preneur principal, et au détriment du partenaire non marié de ce titulaire. Le droit d'habitation doit être attribué non seulement au titulaire de ce droit mais aussi à sa famille, sans distinguer si cette famille existait avant ou après l'attribution de ce droit; il n'est pas raisonnable de permettre au conjoint du titulaire du droit d'habitation et d'éliminer d'en profiter le partenaire non marié avec lequel l'ayant-droit forme une communauté de vie. Il s'ensuit que le droit d'habitation ne correspond plus au droit du titulaire ayant le droit d'habiter avec sa famille, de telle façon que son droit d'habitation est distingué contemplatif.<sup>586</sup>

## **B. La question du transfert du bail au décès du concubin homosexuel**

---

<sup>584</sup> C.A., 21 déc. 2000, n° 137/2000, J. I.M.B., 2001, p. 766, note V. JOSKIN et O. MICHELS, "quelle réparation de l'accident de travail mortel est-elle réservée au concubin? Une réponse attendue de la Cour d'arbitrage", p. 769; voy. Egal. C. trav. Cand, (1<sup>er</sup> ch.), 7 nov. 2002, T.G.R., 2004, p. 342 et Cass., 17 nov. 2003, J.T.T., 2004, p. 36; N.J.W., 2004, note J. PUT; R.W., 2004-2005, p. 386.

<sup>585</sup> C.A., 21 jan 2000, *Jouran, dr. Jeun., 2000*, n° 198, p. 34, note J. JACQUMAIN; A.J.T., 2000-2001, p. 376; R.W., 2000-2001, p. 768, note S. SOTNAUX; *Rev; trim. Dr. Fam.*, 2000, p. 488; J.L.M.B., 2000, p. 1192.

<sup>586</sup> Jean-Pol Masson, *Droit des personnes et des familles: Chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 296-301.

Faute de disposition testamentaire pour les concubins hétérosexuels et les compagnons homosexuels, la loi ne leur permet pas d'avoir un droit sur la succession du compagnon défunt. Le droit privilège d'abord les héritiers réservataires (les ascendants et les descendants), ceux qui ne peuvent pas être déshérités de la succession. Exclusivement, la quotité disponible peut être accommodée par le testateur après avoir observé des acquittements très élevés: l'imposition de la succession relève de 60% et l'abattement de 10 000 francs. Mais, en vertu de la loi 98-1266 du 30 décembre du Code général des impôts, le conjoint survivant profite d'une position privilégiée: l'abattement de 400 000 ou 500 000 francs, et l'imposition varie entre 5 et 40%.

Dans un arrêt du 17 décembre 1997, la Cour de cassation française énonce que le partenaire homosexuel ne bénéficie pas du transfert du bail d'habitation dont était titulaire son compagnon défunt.

Cette position avait déjà été affirmée dans les deux arrêts du 1 juillet 1989 en refusant de reconnaître le statut du concubinage homosexuel. La Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 27 mai 1986<sup>587</sup>, n'accepte pas d'envisager le droit au transfert du bail au compagnon homosexuel survivant, faute d'une relation stable et continue comme le mariage et "si donc l'existence des couples homosexuels stables vivant ensemble constitue un fait social, une telle situation ne peut être tenue pour créatrice de droit".

En conséquence, la disposition de l'article 16 de la loi du 22 juin 1986 n'est pas applicable au compagnon du locataire décédé. L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 conclut que "lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré [...] au concubin notoire [...] qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès".

Alors que cette loi aurait pu aussi concerner les couples homosexuels, pourtant, la jurisprudence a refusé de l'étendre. En plus, la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 9 juin 1995<sup>588</sup> a refusé même de considérer les couples homosexuels comme des concubins. Il faut

---

<sup>587</sup> *Dalloz*, 1986, IR, p. 436.

<sup>588</sup> *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, juillet/septembre 1995, p. 607.

remarquer que tous les deux rapports sont interdits d'après la charia et le Code pénal islamique iranien.

Une fois que le législateur dans la loi du 27 janvier 1993 française a préféré élargir le droit au transfert du bail à toutes les personnes qui sont à la charge du locataire, suivant le même principe de la loi sur la sécurité sociale, pourtant, le Conseil Constitutionnel, suivant le règlement du 21 janvier 1994<sup>589</sup> a annulé cette réforme.

La loi du 27 janvier 1993 a ratifié une règle qui affecte directement la vie commune des homosexuels. Dorénavant, l'article 78 de la loi a accordé la qualité d'ayant-droit à la personne "qui vit [...] avec un assuré social, et se trouve à sa charge effective, totale et permanente [...]"<sup>590</sup>. Ladite loi a aussi prévu au moment du décès du preneur original, le transfert du bail d'habitation au bénéfice de toute personne qui vivait depuis au moins un an avec lui. Mais ce texte a été extrêmement discuté entre les deux Assemblée et n'a pas obtenu de vote.

Dans une habitation dans la maison d'autrui, le décès d'un des partenaires homosexuels est le seul moyen légal d'organiser leur succession.

La validité du droit successoral de la libéralité, résulte du mobile poursuivi par le légataire ou le donateur, néanmoins selon l'article 1133 du code civil français, les actes juridiques à la cause impulsive en contradiction avec l'ordre public, sont valorisés illicites.

Dans un arrêt prononcé contre l'Autriche<sup>591</sup>, la Cour européenne a disposé que suite au décès du titulaire du contrat, le refus du transfert du bail à son partenaire homosexuel est considéré comme une violation des articles 8 et 14 combinés et celui-ci subira une discrimination dans la jouissance de son droit au respect de son domicile.

Vu que le Cour de Strasbourg, lors d'un arrêt historique<sup>592</sup>, a reconnu ledit droit pour une couple homosexuelle, le régime juridique français l'accepte aussi. Donc, quant à la reconnaissance du droit successoral pour les homosexuels dans les contrats de bail d'habitation, il y a un grand écart entre les systèmes juridiques de deux pays.

---

<sup>589</sup> Décision n° 92-317, DC 21 janvier 1994, *JO*, 23 janvier 1994, p. 1240.

<sup>590</sup> Article L. 161-14 C. al. 2 C; séc. Soc.

<sup>591</sup> Cour eur. D.H., arrêt *Karner c/Autriche* du 24 juillet 2004: voir p. FRUMER, "La discriminatin fondée sur l'orientatin sexuelle dans les relations de partenariat ou de cohabitation: une qustion d'intérêt général devant la Cour européenne des droits de l'Homme", R.T.D.H., 2004, pages 663-687.

<sup>592</sup> L'arrêt *Karner c/Autriche* du 24 juillet 2003



Après avoir constaté la ratification accordée par La cour EDH relative au droit d'habitation dans la maison d'autrui, dans le domaine de la jurisprudence de droit privé régissant la France, il est évident que ce pays a fondé une source moderne susceptible d'être substitué aux dispositions anciennes et de s'accorder aux exigences nouvelles de la vie alors que la jurisprudence iranienne influencée par la charia est hors de question en tenant compte qu'elle condamne des homosexuels à mort. Il semble que le droit matériel et moral de l'habitant, attribué par le contrat de bail est si primordial et son respect est si indispensable qu'il subsiste même après le décès de l'occupant puisque il peut être transféré aussi bien à son conjoint et sa famille que son concubin ou son compagnon homosexuel habitant avec lui.

Ledit droit n'est pas attribué après avoir examiné si le locataire respecte bien la morale publique et religieuse et de bonnes mœurs ou pas. Ce type de relation peut être incompatible avec les règles et les lois de certains pays surtout des pays musulmans et il faut que leurs citoyens suivent des principes idéologiques et religieux du pays où ils habitent. Le principe selon lequel la Cour de Strasbourg reconnaît le droit successoral au bénéfice du compagnon homosexuel repose sur trois sommets d'un triangle présentant chacun une loi primordiale dans le domaine du droit privé et celui des droits de l'homme: le principe du respect aux croyances personnelles du locataire (Article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme relatif au respect de la vie privée et familiale, Rome, 4 novembre 1950); la création d'un droit successoral réel sur le droit d'habitation du locataire au bénéfice des résidents ayant vécu une durée raisonnable avec lui dans la maison louée (à condition de respecter des clauses principales et conditionnels); et le respect au droit du locataire (le droit matériel et moral issu du contrat de bail d'habitation) selon l'article 1 du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'homme (signé à Paris le 20 mars 1952). Par conséquent, il est possible d'évoquer des lois similaires quant au transfert du droit d'habitation aux occupants réels et non pas des héritiers du sang n'ayant pas éventuellement l'habitation commune avec le locataire dans les pays comme l'Iran afin d'avoir considéré le droit d'habitation dans la maison d'autrui dans un nouvel aperçu.

## *Titre II*

### **La jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats dérivés du bail classique**

D'après les régimes juridiques français et iranien, ce type d'occupation est légitime et l'habitant peut jouir de la maison d'autrui sans nuire au propriétaire.

Les contrats d'occupation précaire sont les modes d'habitation dans une maison d'autrui ou une partie à titre gratuit ou onéreux. Un titre de bail n'est pas systématique, en pratique un simple consentement suffit.

Le régime du congé à ces conventions est fondé sur le contrat et la volonté des parties. La volonté des contractants est une loi « spéciale » qui s'applique ; néanmoins en l'absence de solution, les dispositions des contrats d'habitation comme les contrats des baux, usufruit, donation, prêt hypothèque etc. vont alors s'appliquer.

Dans un premier temps dans le souci de coordonner une parfaite étude forgée à travers une analyse du droit comparé, nous allons porter un regard juridique sur le contrat, titre de détention précaire (Chapitre premier) et les conventions d'occupation précaire (chapitre second).

#### **Chapitre premier: le contrat, titre de détention précaire**

L'habitation à titre précaire a été organisée par les législateurs français (les articles 1 et 3 de la loi du 6 juillet 1989) et iraniens (l'article 501 du Code civil iranien). Mais les législateurs de ces pays, n'ont pas attribué le même régime aux occupations saisonnières. Pour autant, les habitations précaires ou saisonnières ne sont pas interdites dans les deux pays.

Dans les régimes juridiques français et iranien, le rapport entre le bailleur et le locataire dans les occupations saisonnières, apparaissent comme des baux classiques mais la durée courtes

de l'habitation précaire ou saisonnière influence le rapport des parties et les règlements qui le concerne<sup>593</sup>.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le contrat d'occupation à titre précaire n'attribue à son possesseur qu'un droit de jouissance précaire, en contrepartie d'une modeste contribution.

L'instabilité du contrat découle de ce qu'il est susceptible d'être annulé à chaque instant par le désir du propriétaire ou par la survenance d'une circonstance prévue par les parties, par exemple le mariage de l'enfant ou la fin des études.

Le contrat peut porter indifféremment sur une durée très longue ou très brève, ou encore pour une période discontinue (location saisonnière). Il suffit que l'interruption soit annoncée, à tout moment, même sans préavis et sans indemnité.

Toutefois, il faut remarquer que le contrat d'occupation précaire n'est pas un bail. En conséquence, ni les prescriptions du louage du Code civil, ni les lois spéciales des baux d'habitation ne le concernent.

De cette façon, le propriétaire n'est pas tenu, à la différence de ce qui se passe pour le contrat de bail, de fournir une habitation en bon état de lieux, de garantir une satisfaction au locataire. Donc la situation du locataire et la disposition légale de cet accord sont précaires et spéciales.

Selon l'article 10 du Code civil iranien, tous les actes et les contrats entre les parties sont valables, sauf les actes illicites. Aussi, selon le Code civil iranien, si quelqu'un selon le consentement du propriétaire jouit de son logement, il sera obligé de payer une indemnité sauf stipulation contraire.<sup>594</sup>

Selon les Codes civils français et iranien, le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose<sup>595</sup>. L'article 183 du Code civil iranien a ajouté à cette définition que ce contrat: « *doit être accepté par les parties* ». Mais l'article 1101 du Code civil français ne précise pas la condition d'acceptation par les parties, bien qu'elle soit prévue dans le système juridique français.

---

<sup>593</sup> La loi du 17 août 1997 iranienne et du 6 juillet 1989 française.

<sup>594</sup> Katuzian (N.), *Code civil en règle de juridique modernité*, ss. De l'article 337 du Code civil iranien, P. 288

<sup>595</sup> CODE CIVIL français, l'article 1101 et l'article 183 du Code civil iranien.

D'après les régimes du contrat des lois françaises et iraniennes, parmi les contrats, on peut distinguer ceux qui sont source d'une charge personnelle de restitution. Ainsi, les cocontractants peuvent par leur décision commune conforme aux dispositions légales, conclure des contrats établissant une charge personnelle de restitution.

Ce qu'il est important de relever dans cette charge personnelle, c'est la volonté des parties. La volonté du débiteur ainsi que celle du créancier désigne non seulement l'accord sur la création de cette restitution, mais aussi assure l'obligation ainsi établie.

Le détenteur se soumet à l'obligation du débiteur non pas par la réception ou la détention du bien, mais par un accord établi entre lui et son créancier qui est à son tour en situation de débiteur de l'obligation de remise de la chose.

Par conséquent, cette idée se heurte à celle de contrat réel unilatéral, celle que nous repoussons en considérant que toutes les sortes de ce contrat, unilatérale et synallagmatiques peuvent créer, toujours de la même manière, une charge personnelle de restitution.

La charge personnelle de restitution peut se créer dès l'accord des cocontractants, et est acceptée dès ce moment-là par le débiteur.

Parfois, un débiteur de restitution peut détenir une maison d'autrui en vertu d'un titre de détention précaire. Néanmoins ce contrat précise qu'en raison de cette précarité, la restitution est obligatoire. Ce contrat est à la fois un titre de détention pour le débiteur et un titre de dessaisissement pour le créancier qui peut à chaque instant être remis en question. Il crée aussi des obligations de réception, de détention et de restitution à la charge du détenteur ainsi qu'une obligation de remise à la charge du créancier.

En conséquence, cette considération va à l'encontre du caractère réel-unilatéral que l'on accorde à certains contrats, parmi lesquels trois sources d'obligation personnelle de restitution sont distinguées.

En fait, dans ces contrats nommés réels unilatéraux l'engagement de restitution n'existe pas avant la remise du bien, mais le créancier de restitution, par exemple le prêteur, peut ne pas se soumettre à l'obligation de restituer le bien avant la date de l'application du contrat qui est

conditionnée à la remise de la chose. Il s'agit donc d'un élément supplémentaire à l'accord de volontés<sup>596</sup>.

De toute façon ces types de contrat méritent de porter plus d'attention dans les systèmes juridiques des deux pays alors que les arrêts de la Cour de Strasbourg ne sont pas assez nombreux sur cette matière.

Afin de pouvoir comparer et mettre en exergue les avantages et les inconvénients du régime juridique du contrat, titre de détention précaire, il est nécessaire d'envisager la location saisonnière (section I) et le contrat d'hôtellerie (section II).

## **Section I : la location saisonnière**

Le contrat saisonnier est un type de contrat d'habitation dans la maison d'autrui. L'habitant de l'immeuble saisonnier n'est pas détenteur notamment d'un titre de bail classique.

Dans le cas où l'habitant ne peut pas bien déterminer la date de cessation du contrat de bail d'habitation, le contrat sera établi traditionnellement dans la plus courte durée possible sans bien préciser le temps pendant lequel le preneur va y habiter. En effet, le prix du loyer est estimé selon la valeur de l'immeuble mais les parties contractantes restent silencieuses quant à l'étendue de l'habitation. De façon similaire quand un voyageur loue un immeuble, les contractants pourraient seulement fixer le loyer journalier de la chambre et ne délimiteraient pas la durée. La question se pose de savoir s'il faut ignorer l'accord de ces parties contractuelles qui méritent la dignité en droit et en société et annuler le contrat sous prétexte d'indétermination de l'échéance dans l'acte contractuel? Si oui, quelle nature juridique devrait lui convenir? Les auteurs en doctrine *Imamieh* (chiite) présentent trois points de vue différents vis-à-vis de cette question:

- Certains<sup>597</sup> le frappent de nullité faute de la précision de la durée;
- Certains<sup>598</sup> le considèrent comme un contrat de bail et l'estiment valable de telle façon que le loyer peut être déterminé pour une durée journalière, mensuelle ou saisonnière

---

<sup>596</sup> Hosseini (N), *Le bail fermier*, thèse pour le doctorat d'État – régime 1974, pp.52-60.

<sup>597</sup> Mohaghegh Ghomi, *Jameol Shatat*, p. 327 cité par Naser Katuzian, *Des livres sur les baux formels 1 des codes civils*, Ed. Sherkate Enteshar, avec la collaboration de Bahman Borna, cinquième édition, 1994, p. 386.

<sup>598</sup> Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *Orvatol vosgha*, volume 2, Ed Sida, p. 207.

et pourrait être renouvelé après le consentement des parties, sinon ils peuvent mettre fin au contrat<sup>599</sup> avant d'entrer dans une nouvelle période<sup>600</sup>;

- Le troisième groupe valide le contrat pour la période discontinue et le considère invalide pour le temps qui suit.<sup>601</sup>

L'article 501 du Code civil iranien adhère au troisième principe<sup>602</sup>. Toutefois, pour que des lois relatives au bail d'habitation soient pragmatiques dans ce type de contrat, le législateur a inséré une durée minimum de six mois et a ignoré le principe de la liberté contractuelle qui est une des conditions de validité de transaction. Par contre, le régime juridique français selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 applique les lois des rapports entre le propriétaire et le locataire sur les contrats saisonniers. Donc une distinction essentielle se constate dans les deux systèmes. Il paraît que l'ordre juridique français est plus favorable que la juridiction iranienne. Bien que les contrats saisonniers s'éloignent des contrats classiques du bail, mais le rapport contractuel doit toujours reconnaître les droits et les obligations des parties et doit suivre des structures de préventions précaires de la loi afin de protéger les droits du propriétaire et du preneur.

L'alinéa 3 de l'article 2 de la loi iranienne de 1977 a utilisé pour la première fois le terme « saisonnier ».

D'après ce texte, les logements d'habitation saisonnière signés pour une durée de moins de six mois ne sont pas soumis au cadre de cette loi (la loi 1977 sur le rapport entre bailleur et locataire).

En d'autres termes, le régime de la loi iranienne de 1977 est similaire au régime juridique français. Le champ d'application de l'article 2, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 exclu les « locations à caractère saisonnier ».

On peut dire qu'il y a une nuance entre le régime juridique français et la loi iranienne de 1977 qui prévoit une limite de six mois dans ce cadre contractuel à l'inverse du régime français qui différencie ce type de contrat par le titre de saisonnier sans appliquer une limite temporelle.

---

<sup>599</sup> Mola Hasan Feyz Kashani, *Mafatihol sharaye*, volume 3, n°972, p. 107.

<sup>600</sup> Naser Katuzian, *Des livres sur les baux formels 1 des codes civils*, Ed. Sherkate Enteshar, avec la collaboration de Bahman Borna, cinquième édition, 1994, p. 386.

<sup>601</sup> Haj Mirza Habibolah Rashti, *Le bail*, p. 105.

<sup>602</sup> Jamal Abdolnaser, *Almosue*, volume 2, p. 209. LA secte *Hanbali* suit l'avis de deuxième groupe et trouve renouvelable le bail.

Enfin, le système juridique iranien d'après la dernière législation (1997) accepte tous les types de locations sans exception. Il semble que nous pouvons appliquer cette convention issue de la nouvelle loi à un contrat de bail de courte durée sans préciser le titre saisonnier, bien que la nature de contrat saisonnier soit très différente du bail classique.

Le Code civil iranien ne prévoit pas une durée déterminée pour la validité des baux d'habitations. En effet, d'après le régime de la loi iranienne de 1997, la conclusion d'un contrat de courte durée ne fait pas l'objet d'un conflit avec le bail.

La loi du 23 décembre 1986 définit le régime juridique du contrat saisonnier. Il est souligné qu'il est « *consenti pour une courte période, à la semaine, à la quinzaine, ou encore pour la saison.* »

Suivant la décision ministérielle, la jurisprudence française estime que la durée de ces locations ne devrait pas dépasser « celle d'une saison d'été ou d'hiver, c'est-à-dire trois mois »<sup>603</sup>.

Mais il semble difficile de définir strictement la durée déterminée dans une location saisonnière. Par exemple, si une personne loue un chalet à la montagne pour la saison de ski, la saison de ski à la montagne ne correspond pas franchement à une période de trois mois. Par conséquent il faut préciser la date exacte pour le contrat saisonnier. Sinon, selon le régime juridique iranien le contrat est nul<sup>604</sup>.

Le plus important c'est que la location soit souscrite pour un local pendant une période déterminée, aperçu massivement dans la location de vacances; ce qui permet d'exprimer le terme de « saison » pour les stations balnéaire, thermale, montagnarde, touristique, etc., et que la location ne dépasse pas la durée de cette « *saison* », ce qui demande une vérification au cas par cas.

Cette décision pragmatique paraît s'accorder à celle de la Cour de cassation française<sup>605</sup>. C'est ainsi que la haute juridiction a approuvé la Cour d'Aix d'avoir parfaitement admis « par

---

<sup>603</sup> JOAN Q, 26 décembre 1983, p. 5559, n° 39019 ; JCP N 1984, prat. 9011, p. 218

<sup>604</sup> Article 468 du CODE CIVIL iranien

<sup>605</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juillet 1987: Bull. civ. 1987, III, n° 150; rev. Loyers 1987, p. 488, note Vaissette; JCP G 1987, IV, 348

motifs propres et adoptés qu'il existe sur la Côte d'Azur deux saisons touristiques bien distinctes, pour des raisons les unes climatiques, les autres balnéaires ».<sup>606</sup>

Donc, on peut retenir que selon la dernière législation iranienne issue « de la loi de 1997 et du Code civil », celle-ci regroupe sous le même régime juridique l'ensemble des types de location, ce qui semble bien différer du droit français, où le régime juridique applicable au contrat de location classique se distingue du régime juridique du contrat de location saisonnière.

## Section II : le contrat d'hôtellerie

Selon les régimes juridiques français et iranien, les rapports juridiques qui s'établissent entre l'hôtelier et le voyageur tiennent à la fois, du louage et du dépôt.

Les règles du louage s'appliquent aux obligations de l'hôtelier quant à la personne du voyageur ; mais en ce qui concerne les équipements qui sont apportés par le voyageur dans l'hôtel, ce sont assurément les règles du dépôt qui prédominent.

Selon l'article 632 du Code civil iranien, le contrat entre l'hôtelier et le voyageur se forme d'ailleurs tacitement par l'entrée du voyageur dans l'établissement.

La doctrine française est plus avancée que la doctrine iranienne. Selon Domat<sup>607</sup> « il se forme une convention entre l'hôtelier et le voyageur, par laquelle l'hôtelier s'engage envers ce

---

<sup>606</sup> CA Aix, 10 janvier 1986 : D. 1986, inf. rap. 433, obs. Cl. Giverdon ; Administrer juillet 1986 p. 26, note J.M. Gélinet

<sup>607</sup> **Jean Domat**, (30 novembre 1625 - 14 mars 1696), juriste français, né à Clermont-Ferrand en Auvergne. Il est le chef de file du mouvement rationaliste en France au XVII<sup>e</sup> siècle, et lui donnera un élan décisif.

Il fut avocat du roi au présidial de Clermont, et consacra toute sa vie à l'étude de la jurisprudence. Compatriote et ami de Blaise Pascal, Domat appartient au mouvement janséniste de Port-Royal.

Domat eut un objectif : présenter l'ensemble du droit français comme un ensemble cohérent et intelligible.

Pour lui, tous les dysfonctionnements proviennent de « l'incertitude des règles », du « désordre des lois ». Il souhaite rationaliser le droit français, et pour cela, il continue le mouvement de codification des principes généraux commencée avec Charles Dumoulin (1500 - 1566).



dernier à le loger, à le nourrir, à garder ses hardes, chevaux et autres équipages, et le voyageur, de son côté, à payer la dépense<sup>608</sup>.

Le Code civil iranien selon l'article 632 du Code civil considère que les rapports juridiques entre l'hôtelier et le voyageur suivent un contrat spécial.

L'article 1952 du Code civil français, accomplit la même disposition appliquée par le Code civil iranien. Les législateurs français et iranien préfèrent placer les relations juridiques de l'hôtelier et du voyageur distributivement sous l'empire des deux contrats de louage et de dépôt. Il semble que les régimes juridiques français et iranien s'accordent parfaitement sur le sujet des contrats de l'hôtellerie.

Le développement des voies et des moyens de communication, le confort qu'on trouve dans les luxueux hôtels modernes ont singulièrement multiplié le nombre des voyageurs. Il est dès lors facile de comprendre que toutes les questions relatives à la responsabilité de l'hôtelier aient acquis une importance considérable et que l'attention du législateur ait été, attirée sur les problèmes de cet ordre.

D'ailleurs, le contrat d'hôtellerie est généralement libre, et l'accès est ouvert à toutes les personnes qui possèdent les capitaux et les aptitudes nécessaires pour l'exercer. Toutefois, plusieurs prescriptions légales l'interdisent à certaines catégories d'individus, notamment à ceux qui ont été l'objet de condamnations civiles.

Il y a une question à aborder concernant l'accueil des hôtels et des auberges qui se font connaître au public par une indication extérieure de nature à renseigner le client, le futur «habitant». L'annonce affichée à l'extérieur de la maison est prête à accueillir le client en l'invitant à y entrer. Mais est-ce que l'hôte affichant une enseigne extérieure est obligé d'accueillir chez lui tous les clients qui se présentent, ou est-ce qu'il reste libre de refuser certaines personnes? La loi iranienne se voit impossible de répondre juridiquement à cette question.

Il apparaît qu'un contrat d'hôtellerie est un contrat spécial dans ce genre, pourtant l'hôtelier ne se trouve pas libre de ses choix. Quant à l'acceptation des voyageurs ; il est obligé d'accueillir tous, sauf s'il n'y a pas de disponibilité, ou que le comportement des voyageurs est incorrect.

---

<sup>608</sup> Lois civiles, livre I, titre 16, section 1, Des Proxénètes et entremetteurs (négociants)

L'hôtel subit une certaine obligation à l'égard du voyageur ; les obligations dont leur soustraction mettraient en cause leur responsabilité. Après avoir distingué le contrat d'hôtellerie, un type de contrat spécial entre le contrat de bail et celui de dépôt.

### **§.1. La Délivrance de la chambre**

L'hôtelier doit délivrer au client la chambre louée, c'est-à-dire qu'il doit mettre à la disposition du voyageur pour le temps convenu, les différents appartements arrêtés par ce dernier<sup>609</sup>.

Ces chambres ou appartements doivent être garnis de tout le mobilier nécessaire à un séjour confortable, en rapport avec le prix payé par le voyageur. Cette obligation s'exécute pratiquement par la remise de la clef de la chambre au voyageur. La délivrance pourra avoir lieu soit à l'arrivée du voyageur, soit même avant ce moment, au profit d'une personne qui serait chargée de le représenter. Si le voyageur ne venait pas à l'époque fixée prendre possession du logement qu'il a arrêté, il pourrait être condamné à payer à l'aubergiste des dommages et intérêts, car les pourparlers engagés auront probablement empêché l'hôtelier de traiter avec d'autres personnes. Mais si l'hôtelier n'exécute pas son obligation relative à la délivrance de la chambre louée, quelles vont être les conséquences de cette inexécution ? Certaines hypothèses doivent être distinguées :

**1° L'hôtelier ne délivre pas la chambre.** Si après avoir répondu favorablement à la demande formulée par le voyageur, l'hôtelier refuse sans motif de mettre les locaux arrêtés par ce dernier à sa disposition, le voyageur aura la possibilité d'intenter une action en dommages et intérêts contre l'aubergiste, surtout s'il est porteur d'une convention constatant leurs pourparlers. Et il y aurait lieu, bien entendu, de réserver l'hypothèse où l'hôtelier serait sans faute dans l'impossibilité d'accomplir son engagement : il ne serait évidemment l'objet d'aucune condamnation si, par suite d'un cas fortuit ou de forces majeures, il se trouvait hors d'état de recevoir les personnes qui se présenteraient à lui.

---

<sup>609</sup> L'article 1719 du Code civil français et l'article 476 du Code civil iranien

**2° L'hôtelier délivre la chambre tardivement.** Il est admis également que le retard dans la délivrance, surtout s'il est volontaire ou considérable, pourrait donner lieu à la résolution du contrat et à des dommages-intérêts destinés à réparer les préjudices subis par le voyageur<sup>610</sup>. Il arrive quelquefois que, soit par erreur soit pour tout autre motif, un hôtelier loue la même chambre à deux personnes. Dès lors, l'une possède l'action en délivrance et l'autre n'a qu'une action en dommages-intérêts. S'il n'y a pas encore mise en possession, ce sera au juge de décider, d'après les circonstances de la cause, qui doit être installé le premier en possession ; l'autre voyageur n'aura alors que l'action en dommages et intérêts contre l'hôtelier, comme dans l'hypothèse où, lorsqu'il se présenterait, il trouverait déjà la chambre occupée<sup>611</sup>.

**3° L'hôtelier délivre la chambre en mauvais état.** La délivrance de la chambre en mauvais état exercerait encore une influence sur le maintien du contrat. Le voyageur aurait la possibilité, soit de faire condamner l'hôtelier à remettre les lieux loués en bon état, soit de lui demander des dommages et intérêts à raison du préjudice que lui cause l'inexécution du contrat.

Selon le régime juridique français et iranien, ces dommages et intérêts se traduiront par une diminution du loyer stipulé, c'est-à-dire que le prix du contrat d'hôtellerie sera abaissé à raison de la moins-value résultant du défaut de réparation. Mais le voyageur aurait-il le droit, à raison de l'inexécution partielle de son obligation par l'hôtelier, de retenir cette indemnité sur le prix du contrat ? Pour certains, reconnaître un pareil droit au voyageur, c'est l'autoriser à se faire justice lui-même, contrairement au principe admis par notre législation.

## §.2. L'entretien

Selon les régimes juridiques français et iranien, l'hôtelier est obligé, en second lieu, d'entretenir la chambre louée en état de servir à l'usage qu'en attendait le voyageur<sup>612</sup>. En un mot, l'hôtelier doit remettre au voyageur une chambre confortable, et il doit y accomplir les réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du Code civil français et 486 du Code civil iranien. À défaut, par l'hôtelier, d'entretenir le bien loué en bon état de service, le voyageur aurait le droit de réclamer la résiliation du contrat<sup>613</sup>. Dans la jurisprudence française il y a

---

<sup>610</sup> Shariati(S.) et Novin (P.), le vente de temps ; <http://hoghough85.blogfa.com/post-1248.aspx>

<sup>611</sup> CF. Cass. (Français) 19 mai 1857, D., 57, 1, 367

<sup>612</sup> L'article 1719 du CODE CIVIL français et les articles 470, 471 et 476 du Code civil iranien

<sup>613</sup> Les articles 1184 et 1720 du Code civil français et l'article 477 du Code civil iranien

même des arrêts qui décident que les juges doivent ordonner l'exécution des travaux par le locataire aux frais de l'hôtelier<sup>614</sup>.

Il nous semble que, si l'hôtelier exécute les réparations nécessaires, le voyageur doit les supporter, malgré la gêne qu'elles lui causent, mais à la condition qu'elles soient menées avec diligence, sinon l'hôtelier pourrait être tenu de payer une indemnité pour privation de jouissance, alors même que les réparations dont il s'agit auraient duré moins de quarante jours (délai fixé par l'article 1724 du Code civil français ; carence du Code civil iranien), en matière de bail d'immeuble. Cette disposition s'impose en raison de la courte durée du séjour du voyageur dans l'hôtel.

### §.3. La garantie

L'hôtelier doit assurer aux voyageurs la paisible jouissance de la chambre louée conformément à l'article 1719 du Code civil français et l'article 476 du Code civil iranien,

L'obligation, pour l'hôtelier, d'assurer au voyageur la libre jouissance du local arrêté par ce dernier se décompose ainsi :

- Il doit garantir le voyageur contre ses faits personnels, en d'autres termes, l'hôtelier répond de ses faits personnels.
- Il doit garantir le voyageur contre les troubles provenant des tiers.
- Il doit garantir le voyageur des vices inhérents à la chambre louée.

De plus, les Code civil français<sup>615</sup> et iranien<sup>616</sup> assimilent le dépôt dans un hôtel à un dépôt nécessaire ; cependant, en réalité, le dépôt d'hôtellerie n'est à aucun point de vue un dépôt nécessaire.

En effet, si on se reporte à la définition du dépôt nécessaire, tel qu'elle est donnée par l'article 1949 du Code civil français et l'article 607 du Code civil iranien, on voit que les

---

<sup>614</sup> Caen, 26 juin 1580 et Lyon 1er février 1867, Pandectes française Verbo « Bail », n° 620 par Novin (P.) leçon du Code civil, 1990, éd ENTESHARATE TEHRAN, P. 105

<sup>615</sup> L'article 1952 du Code civil français

<sup>616</sup> L'article 632 du Code civil iranien

législateurs français et iranien entendent par là celui qui a été forcé par quelque accident. Le texte donne des exemples du dépôt nécessaire : un dépôt effectué à la suite d'un incendie, d'une ruine, d'un pillage ou d'un naufrage.

Cette énumération n'a, d'ailleurs, rien de limitatif. Les événements indiqués par le texte présentent ce caractère commun de constituer un danger pressant, ou tout au moins imprévu. Or, le fait pour un voyageur de descendre dans un hôtel n'implique évidemment rien de malheureux ou d'imprévu. Le dépôt nécessaire diffère du dépôt d'hôtellerie d'un second point de vue : le dépôt d'hôtellerie est une convention à titre onéreux ; en échange du service qu'il rend, l'hôtelier reçoit un salaire. Le dépôt nécessaire appartient, au contraire, à la catégorie des contrats gratuits, dans lesquels l'une des parties procure un avantage à l'autre, sans rien réclamer en échange<sup>617</sup>.

Dès lors, ce ne sont pas sur des motifs juridiques que repose l'assimilation du dépôt d'hôtellerie à un dépôt nécessaire.

Donc, le dépôt d'hôtellerie, ne présentant les caractères ni d'un événement malheureux, ni d'un événement imprévu, ne correspond pas à la notion de dépôt nécessaire, telle qu'elle nous est présentée par les Code civil français et iranien.

Il y a plus : il est même douteux que le contrat d'hôtellerie réunisse les conditions d'un véritable dépôt. Si l'on se réfère, en effet, aux règles tracées par les articles 1917 et 1918 du Code civil français et 607 du Code civil iranien, comme constituant l'essence du dépôt volontaire, on aperçoit immédiatement des différences manifestes entre le contrat d'hôtellerie et le dépôt volontaire.

Il semble, juridiquement, que l'obligation assumée sous ce rapport et à son insu, par l'hôtelier, dériverait plutôt du contrat de louage de service. D'ailleurs, l'article 1919 et l'article 611 du Code civil iranien sont explicites : le dépôt ne se forme que par la tradition réelle ou feinte des objets déposés.

---

<sup>617</sup> L'article 1105 du Code civil français et l'article 795 du Code civil iranien

## Second chapitre: les conventions d'occupation précaire

Selon les régimes juridiques français et iranien, le contrat d'occupation précaire<sup>618</sup> ressemble au bail, mais en fait ce n'est pas un bail classique.

Le propriétaire d'un immeuble (le bailleur) accorde à titre onéreux ou à titre précaire à une tierce personne (le preneur) « soit une jouissance à laquelle il pourra mettre fin à tout moment, avec ou sans stipulation d'un délai-congé, soit une jouissance pour une durée déterminée, avec cette conséquence, dans l'un et l'autre cas, que l'occupant ne pourra, suivant la destination des locaux, invoquer ni le droit au maintien dans les lieux, ni la prorogation légale, ni le droit de renouvellement du bail »<sup>619</sup>.

La validité de cette convention d'occupation précaire est acceptée par la jurisprudence<sup>620</sup> et la loi française et iranienne, à l'exception de son utilisation pour échapper aux conditions impératives surtout en matière de baux ruraux ; elle se détermine par la redevance que réclame le propriétaire, le droit attribué au bailleur de rejoindre sa propriété à chaque instant, la discontinuité de l'utilisation soit pour une courte durée soit par sa nature provisoire ( elle ne peut même pas habituellement être renouvelée) et par le manque d'autorité sur les lieux, le manque d'installation. Ce type de convention constitue un titre de détention précaire qui permet à l'occupant de posséder le local pour son usage et qui exige sa restitution à la fin du contrat. L'article 337 du Code civil iranien précise que :

*« Si, quelqu'un avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire jouit de son bien, il sera obligé de payer une indemnité sauf stipulation contraire ou d'après l'usage local. »*

Donc, dans le Code civil iranien, cette convention n'est pas considérée comme un contrat de bail classique, mais comme une permission de jouissance pour une durée courte et indéterminée.

---

<sup>618</sup> A ne pas confondre avec « précaire » au sens étymologique correspondant au « precarium » romain, pour lequel M. Cornu donne la définition suivante : fondé sur un accord ou une tolérance (souvent à titre de service gratuit) résiliable à la première demande du propriétaire : vocabulaire juridique, v. précaire ; KATUZIAN (N.), CODE CIVIL en règle de juridique modernité, éd. MIZAN, 2010 ss. L'article 476, P. 347 : Cour de cass. N° 296, 1311/11/2 ou février 1934

<sup>619</sup> Estime, les conventions d'occupation précaire d'un immeuble : J.C.P. 1952, G, L, 1059, n°1.

<sup>620</sup> Malaucie et Aynès, contrats..., n° 634 et com. 25 avril 1963, 2 arrêts : Bull. civ. III, n° 195 et 196

Au contraire, pour le louage, en principe la durée est prévue. La convention d'occupation précaire est celle par laquelle le propriétaire d'un bien accorde la jouissance ou l'usage de ce bien à titre précaire et révocable moyennant une redevance appelée « indemnité d'occupation ».

Quant à la convention d'occupation précaire d'habitation en régime juridique français et iranien, il convient de décrire avec précision les motifs propres à caractériser au moment de la signature de cette convention, étant précisé que ces circonstances particulières doivent être indépendantes de la seule volonté des parties.

La loi française de 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation de même que la loi iranienne de 1997 sont d'ordre public. Les dispositions de ces lois s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, aussi avec la loi française du 6 juillet 1989, aux « garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ». Mais la loi iranienne, n'a pas précisé les accessoires du logement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent ni aux locations saisonnières, à l'exception de la loi française de 1989 par l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1.

Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, aux deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués à raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Il s'agit d'une convention d'occupation précaire d'un local d'habitation, conclue pour une durée de quelques mois moyennant une indemnité de loyer, comportant l'engagement de l'occupant de quitter les lieux ou d'acquiescer l'immeuble à l'issue de cette période.

La Cour de cassation française<sup>621</sup> pour accueillir la demande d'expulsion, retient que les occupants ne sont demeurés dans les lieux à l'expiration de la période de 18 mois initialement convenue que pour se porter acquiesceurs de l'immeuble, qu'ils ne s'y sont ensuite maintenus

---

<sup>621</sup> Cour de cassation française, Chambre civile 3<sup>ème</sup> Audience publique du mercredi 29 avril 2009 N° de pourvoi: 08-10506 ; <http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020576705&fastReqId=81987668&fastPos=1>

que contre le gré du propriétaire et qu'ils ne peuvent donc se prévaloir des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser, s'agissant d'un local d'habitation, l'existence au moment de la signature de la convention, de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties justifiant le recours à une convention d'occupation précaire, la cour d'appel a violé l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Dans la jurisprudence iranienne on ne trouve pas de décision comparable, mais il semble que la conclusion juridique de cet arrêt est adaptée au régime juridique iranien.

Afin de mieux comprendre l'impact des conventions d'occupation précaire, il est nécessaire de voir dans un premier temps les effets et les influences du propriétaire sur le consentement de l'occupation précaire (section I) pour ensuite mettre l'accent sur les situations du bailleur après un contrat d'occupation précaire (section II).

## **Section I : les effets et les influences de la confirmation du propriétaire sur le consentement d'occupation précaire**

La doctrine iranienne relative à la portée et aux effets de la confirmation du propriétaire représente deux opinions différentes<sup>622</sup> :

1- Dans le contrat d'occupation précaire sur le bien d'autrui, la transmission de jouissance commence dès que le propriétaire donne sa permission.

La convention occupation précaire se compose de tous les éléments essentiels du bail ; l'accord implicite n'est pas suffisant pour la réalisation du contrat d'habitation et pour la transmission de la propriété de jouissance. Il faut le consentement des parties.

C'est pourquoi le consentement du propriétaire doit être déclaré pour que le contrat soit complet et la transmission de l'intérêt s'exerce.

2- Le consentement du propriétaire réalise la transmission de la jouissance. Ainsi, tous les effets du bail se produiront depuis sa conclusion : il y a rétroactivité.

---

<sup>622</sup> Emami (S.H.), Droit civil, Tome III, page 126



Selon la charia et le droit iranien, la convention d'occupation est donc conclue uniquement avec le consentement des parties. Mais dans le bail sur le bien d'autrui, il faut le consentement du propriétaire, soit avant, soit après la conclusion du bail pour que le contrat soit valable<sup>623</sup>.

Le régime juridique français est absolument acquis à la validité de la volonté des parties à la convention<sup>624</sup>. Le consentement peut avoir un caractère rétroactif et faire produire des effets au bail depuis sa conclusion.

On peut interpréter cela de différentes manières dans les régimes juridiques français et iranien:

- Le contrat est la cause de la transmission de jouissance du bien d'autrui, la confirmation du propriétaire est le complément du contrat pour la réalisation et la transmission des intérêts.
- La confirmation du propriétaire sur l'accord préalable des contractants, c'est-à-dire que le propriétaire, par son consentement, ne conclut pas le contrat. Il ne transmet pas l'intérêt du bien, mais il confirme le contrat et la transmission antérieure.
- Si la confirmation avait un caractère rétroactif, elle pourrait être la seule cause de transmission. L'accord préalable serait alors sans effet. D'ailleurs, le consentement du propriétaire n'est pas la seule cause de la conclusion du bail et de la transmission de la jouissance du bien, car la structure du bail est déjà faite par le tiers : il a seulement besoin de la confirmation du propriétaire.

La conséquence pratique de ces deux premiers avis est l'appartenance du bénéficiaire durant la conclusion et jusqu'à la déclaration du consentement du propriétaire.

Selon la deuxième opinion, elle appartiendra au propriétaire et selon le troisième, au preneur.

Le troisième avis est accepté par le Code civil iranien, l'article 258 précisant que le locataire est le bénéficiaire du bien d'autrui à la conclusion du bail et il peut en bénéficier selon sa volonté.

---

<sup>623</sup> Selon les articles de 249 à 255 du Code civil iranien.

<sup>624</sup> Les articles 1101 et 1102 du Code civil française.

- Selon un quatrième avis, à mi-chemin entre les deux précédents, la conclusion du bail est toujours subordonnée au consentement du propriétaire ; sinon, il ne sera pas translatif du bénéficiaire.

En principe, le consentement du propriétaire doit être exprimé au moment de la conclusion du bail par le contractant. Sinon il ne pourra avoir aucun effet sur le bail effectué sur le bien d'autrui. Mais, nécessairement il produit des effets, car le but du propriétaire est la conclusion du contrat.

Néanmoins le consentement du propriétaire ne peut produire des effets qu'aux conditions suivantes:

- Si un tiers a passé un bail concernant le bien d'autrui et que le propriétaire vend ce bien, le bailleur qui est devenu le propriétaire doit donner au locataire sa confirmation parce que lorsqu'il a passé le contrat, il n'était pas propriétaire.
- Si le bien est mis en gage, on peut le donner à bail sans demander la permission au créancier gagiste.
- Si le bailleur se trompe sur l'identité du bien loué en croyant qu'il appartient à un autre ou à sa pupille, il donne d'abord à bail. Ensuite, il fait constater que ce bien est sa propriété. Ce bail n'est pas valable puisque son consentement a été donné en tant que tuteur et non pas en tant que propriétaire.

## Section II : les situations du bailleur après un contrat d'occupation précaire

D'après le régime juridique iranien<sup>625</sup>, la situation du propriétaire ou du bailleur sera changée après la conclusion du contrat d'occupation précaire. Mais ce changement n'est pas trop différent par rapport au bail classique. La situation du bailleur précaire est la suivante:

- Le bailleur est propriétaire du bien loué : il faut que celui-ci donne son consentement pour la validité du bail.
- Le bailleur est bénéficiaire d'une fondation (abus). Le bail est valable pendant la durée de sa vie ; mais après, on a besoin du consentement des bénéficiaires subséquents.
- Le propriétaire fait un testament concernant un bien qu'il loue par la suite. Par exemple, selon les dispositions du droit civil iranien, chacun peut transmettre un tiers de ses biens par legs et le reste va à ses héritiers<sup>626</sup>.
- Mais selon le régime du Code civil français, les libéralités soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants; le quart, s'il en laisse trois ou un plus grands nombre<sup>627</sup>.

Admettons qu'il ait donné tous ses biens à bail par un legs. Pour la validité du contrat d'habitation précaire, il n'y aura pas besoin du consentement des héritiers, car il n'a pas transmis le bien.

- Le bailleur n'a aucun droit sur le bien. Il faut alors obtenir le consentement du propriétaire.

Par exemple, le bailleur donne à bail un logement d'autrui et le propriétaire, sans en tenir compte, cède gratuitement ce bien à un autre (donation).

D'après les régimes juridiques français et iranien, pour que le contrat d'habitation précaire soit valable, il faut obtenir le consentement du propriétaire. Mais si celui-ci a fait une donation en connaissance de choses, il y a revendication tacite : le propriétaire ne pouvant pas révoquer sa donation ne peut confirmer le bien. Il peut y avoir deux sortes de « consentement ».

---

<sup>625</sup> Katuzian (N.), le droit civil, les cours des contrats formelles, éd. Ghangé danesh. Pp.228 et 229.

<sup>626</sup> Article 843 du Code civil iranien qui est racine dans les règlements de la charia.

<sup>627</sup> Article 913 du Code civil français.

- Ce mot peut signifier acceptation d'un bail conclu par tiers comme l'acceptation du propriétaire envers le bail de sa propriété.
- Il peut signifier aussi la confirmation de la situation qui a été réalisée antérieurement. Par exemple, le consentement de l'héritier dans le cas du décès du propriétaire.

Le contrat d'habitation précaire du logement d'autrui est un acte juridique par lequel le bailleur transmet la jouissance du bien d'autrui sans en avoir le droit.

La convention elle-même ne crée pas la possession naturelle (corpus) ; mais il est possible que le bailleur, sans droit valable, accomplisse le fait matériel de délivrance sans la permission du propriétaire ; si le propriétaire revendique par la suite son bien , la position du preneur, sans le consentement du propriétaire, sera considérée comme celle d'un « usurpateur », et selon l'article 328 du Code civil iranien et les articles 1382 et 1383 du Code civil français, les deux parties, en cas de perte du bien, seront responsables.

D'après l'article 259 du Code civil iranien, « si le bailleur délivre un bien loué à un preneur, et que par la suite, le propriétaire ne donne pas son consentement, il sera responsable des fruits du bien ».

L'article 261 du même Code précise que :

Si l'objet du bail est délivré à un preneur et qu'ensuite le propriétaire ne donne pas son consentement, le preneur sera responsable des fruits du bien tant qu'il possède ce bien. Même s'il n'a pas bénéficié de la jouissance du bien, il est responsable des pertes de l'intérêt.

D'après le régime juridique français et iranien, chacune des parties est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.



### *Titre III*

## **Le « *Vaghf* » : un type de l'habitation traditionnel et religieux en droit iranien**

Après avoir étudié les divers types d'habitation, l'étude des dispositions relatives au *Vaghf* est indispensable parce qu'il donne lieu aux nombreuses habitations dans la maison d'autrui en Iran mais il manifeste une certaine ressemblance avec la fondation en droit français. En admettant que des lois relatives au *Vaghf* s'accordent parfaitement aux ordres islamiques et que ceux-ci constituent dans la plupart du temps des pratiques religieuses aux pays musulmans nous allons nous pencher sur ces principes et nous ne les comparons que rarement avec ceux de la fondation.

En principe, l'objectif est de faire jouir le public par pure charité en conformité avec les commandements du Coran pour aider des démunis et des pauvres ou pratiquer des cérémonies religieuses et des études scientifiques. Pourtant, dans cette thèse, nous allons nous pencher sur la seule utilité publique d'habitation et les droits et les obligations qui se créent à l'égard du fondateur et de l'habitant.

C'est une institution d'origine religieuse selon laquelle un bien immobilier subit un caractère d'inaliénabilité perpétuelle en ce qui concerne un bien immobilier accordé au bénéfice des personnes ou d'un groupe spécial. Cette institution reposant toutefois sur des concepts différents de ceux du droit français, a des points très intéressants depuis son apparition et de sa constitution et au long de son utilisation conformément aux points de vue de celui qui l'a fondée.

Cette institution juridique est fondée et constituée afin de réaliser des œuvres de bienfaisance et au profit de bonnes œuvres avec le capital de son fondateur.

La procédure en est qu'une personne destine son bien immobilier au logement des individus spéciaux ou de la masse du peuple et affecte les revenus produits aux travaux d'utilité publique ou religieuse.

Ce qui est important c'est que le rapport juridique des bénéficiaires avec le fondateur de cette institution n'est point un rapport du bail, de sorte que le fondateur lui-même ne puisse plus y intervenir, c'est seulement l'administrateur de cette fondation pieuse qui est compétent s'il trouve que la conduite des bénéficiaires n'est pas conforme aux motifs du fondateur. En d'autres termes le fondateur n'est plus propriétaire du bien immobilier destiné à cette fondation et ne peut plus exercer ses droits de propriété : c'est l'administrateur nommé qui la gère et qui surveille le déroulement des œuvres de bienfaisance.

Selon cette construction juridique/islamique, le propriétaire donne sa maison à autrui, soit pour l'habitation d'une personne particulière et ses descendants (*Vaghf* particulier) soit pour l'habitation d'un groupe déterminé (*Vaghf* commun) par exemple pour les étudiants de la faculté de droit de l'université de Téhéran.

Afin de parvenir à une analyse constructive qui permet de connaître le sujet de « *Vaghf* », il est nécessaire d'étudier, la notion du *Vaghf* dans le régime juridique iranien (chapitre premier) ainsi que le résultat du « *Vaghf* » (chapitre second).

## **Chapitre premier : la notion du *Vaghf* dans le régime juridique iranien**

En droit religieux (charia), le *Vaghf* s'emploie dans deux sens :

- Un acte juridique spécial comme les autres actes énumérés par la loi. Selon l'article 55 du Code civil iranien :

Le *Vaghf* consiste à créer une inaliénabilité d'un bien affecté à une fondation et à employer les revenus à des fins de bienfaisances. L'inaliénabilité veut dire ici faire sortir le bien du patrimoine du propriétaire et l'exempter de toute cession, de toute aliénation. Le bien consacré par cette technique doit donc être un bien qui ne se détruit pas et qui ne disparaît pas

pendant la jouissance (Article 58 du Code civil iranien), c'est pour cela que la plupart des juristes estiment que le *Vaghf* pour une dette et une créance est nul<sup>628</sup>.

- On dit parfois que le *Vaghf* est une fondation juridique créée pour réaliser les motifs du fondateur. C'est une fondation ayant un administrateur avec les biens spéciaux. À vrai dire, c'est une personne juridique constituée pour réaliser les effets du fondateur. Cette personne juridique possède un domicile légal et des droits et des devoirs à l'égard des autres, il peut aussi conclure des contrats. Cette fondation religieuse est insérée au droit civil iranien, elle ne peut être considérée comme une personne juridique car en droit religieux, elle n'existe pas.

Les autres fondations comme la mosquée et le trésor (Beitol-mal) ne pouvaient être étudié en droit écrit.

Le concept juridique de *Vaghf* étant emprunté à la donation, en Droit français et en droit iranien, il existe néanmoins des différences de fond.

Nous allons en donner une définition, sachant que son origine provient du droit moderne européen et du droit religieux d'Iran. Ensuite seront étudiés son étendue, son contenu ainsi que sa direction juridique.

Ce classement ne se trouve pas dans les lois iraniennes et il n'y a aucune limitation pour le *Vaghf* dans la jurisprudence d'Iran. On va en voir seulement une classification abrégée.

### ***Vaghf* général et *Vaghf* spécial**

En droit français on voit aussi une pareille classification avec une remarque selon laquelle le motif du fondateur de cette fondation pieuse doit être prévu dans la loi. Le terme de la fondation a été défini pour la première fois par l'article 18 de la loi du 23 juillet 1987<sup>629</sup> désignant " [...] *l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident*

<sup>628</sup> Katouzian (N.), *Droit civil- Donations et Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998

<sup>629</sup> L. n°87-57 sur le développement du mécénat du 23 juillet 1987, *JO* du 24 juillet 1987.



*l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif*". Les articles suivants (19-24) définissent la dénomination, les formalités de la reconnaissance d'utilité publique, la détermination d'une durée, la gestion, les modalités du versement de somme, etc. Selon la loi française, la fondation peut couvrir des différents caractères: philanthropique, éducatif, scientifique, social, humaine, sportif, familial, culturel, artistique, environnemental.

Il faut ajouter ici que l'homme a envie à rester perpétuellement dans la mémoire. Les hommes en laissant leurs œuvres veulent que leur nom et leur souvenir ne soient pas oubliés après leur mort.

Ils prennent donc des mesures convenables pour réaliser cette idée. Il y a deux motifs à fonder une *Vaghf*: faire une donation aux proches et aux membres de la famille ou à un groupe spécial. Par exemple, une personne peut donner gratuitement les fruits de son jardin aux étudiants de telle université ou les consacrer aux étudiants du dortoir d'un collège, ou les destiner aux affaires de bienfaisance, à organiser des cérémonies religieuses sous direction et surveillance d'une ou plusieurs personnes.

Dans l'islam cette fondation de *Vaghf* a une place spéciale. Il en va de même en droit romain<sup>630</sup>.

Surtout à l'époque où le christianisme régnait, le *Vaghf* y avait un caractère religieux<sup>631</sup>. Vu que l'homme décédé ne peut plus exercer ses droits de propriété, il paraissait nécessaire qu'on prévoie des règles selon lesquelles le bien objet de cette fondation pieuse soit à l'abri de toute usurpation, tout abus et toute atteinte afin de réaliser la volonté du fondateur. Le bien objet de cette fondation *Vaghf* doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Il doit être à l'abri de toute cession ou l'aliénation et ne doit plus faire parti du patrimoine du fondateur.
- Cette inaliénabilité doit être réalisée perpétuellement pour qu'on ne puisse pas violer la volonté du fondateur à l'avenir.

---

<sup>630</sup> Mazeaud (H. et L.) , *Leçons de Droit civil*, volume 4, no. 1415

<sup>631</sup> Pelnul et Riper , volume 5, par Terasbou et Losoaren, no. 905

- Ce qui a été interdit d'être aliéné constitue une fondation ou une institution juridique, car aucun bien immobilier ne peut être sans propriétaire, donc il doit être transformé en une institution juridique pour rester dans les esprits.
- La volonté du fondateur doit être la création d'une œuvre de bienfaisance ou l'organisation de cérémonies religieuses; il ne doit pas profiter de cette situation ou il ne doit pas éventuellement en susciter un moyen d'oppression.

En France, la fondation d'utilité publique comme celle qui gère des résidences sociales ne sera créée qu'après recevoir sa validité auprès du Conseil d'État. Une procédure exigeante pour que l'Etat français s'assure du caractère réel d'intérêt général. En plus des établissements d'utilité publique et générale autorisés à recevoir des versements sont assujettis à l'utilisation des comptes annuels et doivent respecter les dispositions du PCG alors que selon la charia l'institution de *Vaghf* pourrait fonctionner en toute autorité et ne pas faire appel à un commissaire aux comptes. Pourtant, en Iran l'organisme des dotations et des bienfaisances est institué afin d'arranger ces affaires.

Sera étudié dans un premier temps, l'inaliénabilité du bien qui est l'objet de cette fondation pieuse afin de démontrer que le régime juridique français et iranien se rejoignent (section I) et dans un second temps, l'accent sera mis sur la formation juridique du *Vaghf* (section II).

## **Section I : l'inaliénabilité du bien objet de cette fondation pieuse**

Le bien objet du *Vaghf* ne peut être aliéné à autrui et, selon la volonté du fondateur, il sera à l'abri de toute aliénation ou de perte. Pour empêcher l'aliénation ou le transfert de ce bien aux héritiers ou son appropriation par les créancières, il doit être sorti du patrimoine du fondateur.

Il en résulte que le bien devient inaliénable pour toujours. Les fruits seront donc pour les autres, ils ne pourront constituer le bien objet de cette fondation, ni la dette due à autrui ni le droit. Mais le bien objet de cette fondation ne doit pas être anéanti par son utilisation. Cette condition limite l'objet du *Vaghf* au bien qui peut continuer à exister malgré sa jouissance.

Une des objections faites par les économistes est que cette fondation de *Vaghf* empêche la circulation de l'économie dans un pays et la sortie des activités économiques, cela entraîne l'inégalité économique pour les citoyens d'un pays. En plus, ce bien sera exposé à être détruit et ne sera pas bien administré<sup>632</sup>.

Ces objections et les avantages de cette fondation pieuse, qui sont surtout destinés à encourager les bonnes volontés à faire des mesures de bienfaisance dont le bénéfice est à la disposition de tout le monde, peuvent être réglés avec les solutions juridiques modernes. Il devient néanmoins nécessaire de revoir les lois surtout eu égard à l'avancement de la science et de la technologie.

Les sciences modernes qui paraissaient utopiques, sont aujourd'hui inséparables de la vie humaine et elles nécessitent donc d'établir des dispositions plus modernes et convenables à la vie humaine. Ainsi, par exemple le propriétaire d'une compagnie très connue d'informatique qui veut affecter les fruits d'un programme informatique ou les produits de sa société pour assurer les pensions alimentaires des étudiants d'une université ou les frais des recherches scientifiques, nécessite d'établir des dispositions convenables et avancées<sup>633</sup>.

Dans les lois islamiques – iraniennes, cette fondation juridique nommée *Vaghf*, même si elle est attachée à l'inaliénabilité du bien, montre une vue moderne acceptée par certains pays européens comme la Suisse et l'Allemagne<sup>634</sup>.

---

<sup>632</sup> Katouzian (N.), *Les donations et le Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, page 122, note 70

<sup>633</sup> Carbonnier (J), *Droit civil. t.1, Les personnes : personnalité, incapacités, personnes morales*, 21<sup>ed</sup>. Refondue pour « Les personnes » ; 17<sup>e</sup> éd. Refondue pour « Les incapacités », paris, PUF, 2000 ; Mazeaud, *leçons de Droit civil, volume 4, no. 1415 Coquelet (M-L) – Le cautionnement des dettes d'une société en participation est dépourvu d'objet*, *Revue Droit des sociétés*, no.10, octobre 2010, commentaire no.175, p.16, note à propos de Com. -6 Juillet 2010

- Champaud (Cl.) et Danet (D) , observations sous Com.,3 novembre 2004, *Bull.*, , IV. no. 190, p. 218, *RT. Com.janvier- mars 2005, no.1,p.98-99*
- Chartier (Y.), *La désignation des représentants des personnes morales qui exercent une action en justice*, note sous Ch. Mixte, 22 février 2002, *bulletin, Ch. Mixte, no.1,p.1*, : *Revue des sociétés*, no.2 avril-juin 2002,p.293-297 .

Civil : les personnes, 12<sup>e</sup> édition, Litec-Editions du JurisClasseru, 2010 Droit. Teyssié (B.),

<sup>634</sup> Katouzian (N.), *Droit civil, donations et Vaghf*, Ganj-e-Danesh, 1998, P.123

## §.1. L'interruption de la relation de propriété entre le fondateur et l'objet

Cette fondation pieuse nommée *Vaghf* nécessite la séparation du bien objet de cette fondation des autres biens immobiliers du fondateur. La propriété dispose d'un droit réel d'user et de disposer perpétuellement la chose d'une manière exclusive, la chose objet de propriété reste dans le patrimoine du propriétaire jusqu'à ce qu'elle en soit sortie par un moyen contractuel ou légal.

La maison, l'objet de cette fondation ne fait plus parti du patrimoine du propriétaire car par cet acte de *Vaghf*, le bien reste pour toujours dans une nouvelle situation juridique. Si l'on y détermine une durée temporelle, l'acte ne sera pas du *Vaghf*, car la volonté du fondateur démontre que celui-ci ne veut pas faire sortir l'immeuble de son patrimoine, mais le destine à une affaire spéciale, donc pas à un acte juridique de *Vaghf*. Cela ressemble à un droit d'usufruit, un droit de jouissance sur les immeubles.

La plupart des jurisconsultes religieux estiment que si l'on n'est pas certain de l'intention du fondateur à créer une fondation pieuse de *Vaghf*, il faut annuler l'acte, mais dans ce cas on peut considérer l'inaliénabilité temporelle d'un immeuble comme un véritable acte de *Vaghf*<sup>635</sup>, mais d'autres estiment que cet acte sera nul<sup>636</sup>.

## §.2. Le *Vaghf* et le rôle de la volonté du fondateur

Après la réalisation des motifs de cette fondation, le *Vaghf*, dont la principale caractéristique est sa perpétuité, les questions se posent de savoir si le *Vaghf* sera considéré comme terminé et épuisé par une longue durée d'activité ? Est-ce qu'il reviendra alors aux héritiers en cas du décès du fondateur ? Ou doit-il rester au service des œuvres de bienfaisance ? Ces questions ont provoqué de nombreuses discussions chez les juristes.

Il nous paraît que si l'acte de *Vaghf* a été établi pour la jouissance du bien par des personnes déterminées comme les étudiants d'une université, et si cette université se dissout ou si cet acte a été créé pour les personnes spéciales et celles-ci meurent un jour, alors cet acte au bénéfice des enfants et des descendants n'est pas un *Vaghf*, mais un droit d'usufruit, car le

---

<sup>635</sup> Shahid Sani, *Massalek*, volume 1, P.352. Javaher, volume 28.P.51 et52, Mohaghegh Sani, Jameol-Maghassed, volume 1,P.514, KATOUZIAN (N.), Donatin et Vaghf, Ganj-e-Danesh, 1998, P. 125, Notes.

<sup>636</sup> Mohaghegh, Sharaeh.

rapport de propriété entre le propriétaire et la chose destinée au *Vaghf* n'est pas totalement interrompu..

Cela a été tranché principalement en France. L'affectation irrévocable d'une masse de biens à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif par une donation ou legs transmet la propriété du bien à une fondation de bienfaisance ou à une société dont l'administrateur peut distribuer les revenus aux indigents. Il s'agit d'une différence dans la gestion de cette fondation et ses organes. On y voit trois approches.

La plupart des juristes estiment que le bien affecté à la fondation *Vaghf* revient à son fondateur et dépend de sa décision, car celui-ci transmet la propriété du bien aux bénéficiaires jusqu'à la réalisation du but de cette affectation révocable, mais dès la réalisation du but, la propriété en reviendra au propriétaire. Ce retour de la propriété n'a pas besoin d'une preuve justificative, car la propriété du fondateur sur le bien destiné à cette fondation n'a pas été interrompue perpétuellement et la propriété reviendra au propriétaire après la réalisation du but, c'est comme la résiliation d'un contrat<sup>637</sup>.

Il semble que ce n'est pas juste, car un des éléments fondamentaux de cette fondation *Vaghf*, c'est la séparation perpétuelle du bien des autres biens du fondateur, sinon on ne pourra le connaître comme un *Vaghf*, même si le fondateur est chargé des mots et des expressions juridiques de *Vaghf*.

En effet, il faut y voir un cadre déterminé légalement pour acquérir les effets légaux. Cependant, ce n'est pas un *Vaghf*, mais une sorte de droit d'usufruit ayant une nature temporaire qui confère à son titulaire l'usage et la jouissance du bien appartenant à autrui.

À l'expiration du délai déterminé, le droit d'usufruit disparaît et la propriété en sera restituée au propriétaire ou à ses héritiers.

Certains juristes estiment que le bien affecté à cette fondation appartient aux bénéficiaires<sup>638</sup>. Le raisonnement destiné à le prouver c'est que le bien affecté entre dans la propriété des bénéficiaires dès la réalisation de l'acte de *Vaghf*. En plus le *Vaghf* est une sorte de donation où le donateur se dépouille irrévocablement d'un bien présent lui appartenant en faveur d'une autre personne. On y voit pourtant quelques objections:

---

<sup>637</sup> Allameh Helli, Tazkereh, volume 2, *Vaghf*, (conditions). Shahid Sani, Massalek, V.2, page 353. Mohammad Hassan Najafi, Javaher. V.28,P.57. Katouzian, Droit civil, donation Ganj-e-Danesh, 1998,P. 128

<sup>638</sup> Sheikh Mofid, *Massalek*, V.2, P.353, katouzian, droit civil, Donation

Premièrement- La propriété du bien ne revient pas à celle des bénéficiaires, mais ce sont uniquement le droit d'en exploiter les fruits qui se transfèrent à eux, puisque c'est le but même du fondateur. Si celui-ci avait l'intention de transférer la propriété, il pourrait le faire par donation.

Deuxièmement- si l'on estime la transmission de la propriété aux héritiers, il faudra accepter donc que ceux-ci ne seront plus obligés à exécuter les ordres du fondateur et suivre ses buts et ses motifs, car le propriétaire est libre d'effectuer ses droits réels sur le bien.

Ceux qui estiment que le bien affecté au *Vaghf* doit être au service de la bienfaisance, trouvent que c'est la voie la plus proche afin de réaliser la volonté du fondateur. Les rédacteurs du Code civil français ont accepté cette doctrine et estiment que la propriété de ce bien sort du patrimoine du fondateur sans en revenir. Il paraît que les rédacteurs du Code civil iranien veulent accepter cette idée même s'ils ne l'affirment pas expressément. L'article 90 du Code civil iranien dispose que « si le bien affecté à la fondation *Vaghf* est autorisé à être vendu, il se transformera en ce qui sera le plus proche du but du fondateur. », et l'article 91 dispose que dans les cas suivants, les fruits issus du bien affecté à cette fondation de *Vaghf* seront attribués à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à un but non lucratif :

- Si l'on n'a pas déterminé expressément les cas d'usage des profits issus du bien affecté au *Vaghf*, à moins qu'on en puisse déduire un cas assuré.
- Si l'usage du bien affecté au *Vaghf* dans les cas déterminés par le fondateur est impossible. La différence entre les deux systèmes est qu'en droit français la décision sur les affaires concernant le *Vaghf* a été conférée à une personne morale et on n'a plus besoin d'interpréter l'acte de *Vaghf* pour découvrir la volonté du fondateur.

Mais en droit iranien cette interprétation par le tribunal est nécessaire, car, comme en droit français, on n'a pas besoin de faire une donation pour constituer un acte de *Vaghf* ni fonder une société ou une fondation de bienfaisance sous le contrôle du gouvernement.

D'après l'article 1 de la Loi de *Vaght* de 1984, la société de *Vaght* a assumé la responsabilité de :

- gérer des intérêts généraux où l'administrateur n'est pas déterminé ou il n'est pas connu ;
- gérer le *Vaghf* à l'usage spécial où les bénéficiaires ne sont pas d'accord sur le bénéfice ;
- la gestion des intérêts du bien objet du *Vaghf* qui nécessite l'administration des établissements ou des associations chargés des œuvres de bienfaisance ;
- et enfin, la gestion des centres religieux excepté les mosquées, les collèges religieux et les cimetières abandonnés sans administrateur.

## **Section II : la formation juridique de *Vaghf***

Après avoir affecté irrévocablement un bien à la réalisation d'une œuvre spéciale, la question la plus importante en droit traditionnel est celle de la situation juridique du bien objet de cette institution. Est-ce que le bien affecté à la réalisation d'une œuvre reste toujours dans le patrimoine du fondateur ou entre-t-il dans le patrimoine du bénéficiaire ?

Est-ce que le *Vaghf* possède à son tour une personnalité juridique et le bien ainsi effectué appartiendra-t-il à cette personne juridique ?

Selon le Code civil iranien, la théorie selon laquelle cette institution du *Vaghf* est une institution juridique indépendante est acceptable, il est différente de celle existante en droit français qui concerne la fondation.

En droit français et selon les définitions données à cette fondation, on déduit que le concept de *Vaghf* est composé de personnes juridiques et le bien objet de cette fondation<sup>639</sup>. Selon l'histoire, on voit qu'en Islam et à Rome, ces biens objet de cette fondation sont attribués aux dieux afin qu'ils soient à l'abri des autres<sup>640</sup>.

---

<sup>639</sup> Mazeaud, *leçons de Droit*, volume 4, no. 1415.

<sup>640</sup> Katouzian (N.), *Droit civil, Donation et Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, P.131.

Les autres juristes cherchent à justifier une personnalité indépendante pour que le *Vaghf* puisse gérer sa fondation. Les biens et les revenus en seront gérés par un administrateur. Cette fondation pourra alors continuer sa vie juridique après la mort du fondateur, elle pourra alors signer des contrats comme une partie contractuelle.

Cette institution juridique a été créée en droit iranien, contrairement au droit français, pour ne pas demander une autorisation au Gouvernement. Cette institution est également utilisée en droit allemand et en droit suisse<sup>641</sup>. Le *Vaghf* ayant la source islamique vise la satisfaction de Dieu par des bienfaits et dispose des règles particulières propres à lui. Il en va de même dans les pays européens laïques comme la Suisse, l'Allemagne et la France où il y a la fondation, un acte juridique similaire afin de faire une activité philanthropique mais sans l'intervention de la religion. Ils s'approchent parfois de tel point qu'ils semblent s'unifier mais quant les croyances islamiques s'opposent aux pensées laïques, ils se convergent considérablement.

En Iran, selon les lois votées spécialement en 1975 et 1984 sur *Vaghf*, le législateur a fait des mesures légales pour moderniser cette institution afin qu'elle soit conforme avec les évolutions et les nécessités sociales.

La seule objection à cette affirmation, est l'attachement de cette personne juridique à l'objet du *Vaghf*, car les fruits sont affectés à des cas déterminés, tandis que le bien est réservé et destiné perpétuellement à des fins spéciaux.

Pour cette personne juridique, comme on le voit en France, les biens constituent en total un ensemble indépendant de ses éléments, mais, selon les règles religieuses et en droit iranien qui dépend dans ce cas de la jurisprudence religieuse, le bien est l'organe fondamental de cette fondation pieuse de *Vaghf*.

Il nous paraît que la religion islamique a fondée cette institution juridique pour réduire la propriété individuelle et mettre en usage la propriété publique.

Le point commun du système français- européen et du système iranien- islamique est que le *Vaghf* a été considéré comme une sorte de droit d'usufruit. La différence en est la situation du bien objet, car en *Vaghf*, le bien est administré indépendamment et le propriétaire ne peut y intervenir que par une voie indirecte tel que déterminée par un administrateur.

---

<sup>641</sup> Katouzian (N.), *Droit civil, Donation et Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, P.133.



## Second chapitre: le résultat du « *Vaghf* »

Le but essentiel de cette institution juridique est de mettre les effets du bien à la réalisation d'une œuvre de bienfaisance étant utile à la société. C'est une tendance à la propriété collective.

En droit religieux, on y stipule la dépense des revenus, c'est dire qu'ils doivent être consommés dans la voie de Dieu<sup>642</sup>. Mais certains juristes<sup>643</sup> estiment que les effets de *Vaghf* doivent être utilisés à la réalisation de la volonté du fondateur. Des idées proches existent en droit français.

En Code civil iranien, on a employé ce mot de dépense des revenus. Il s'ensuit que l'intention de fonder cette institution juridique consiste en une œuvre de bienfaisance comme aider les pauvres, divulguer les sciences religieuses, construire une école ou une mosquée, etc.

Si par exemple on affecte son bien immobilier pour construire un centre de loisir, cela n'est pas un *Vaghf* et il est considéré comme nul. Le fondateur ne peut pas recourir à cette institution du *Vaghf* pour parvenir à ses fins profitables ou pour exécuter les affaires qui ont directement ou indirectement à acquérir et accueillir des biens ou du capital, mais le motif essentiel de cette institution est d'aider les indigents et faire le bien dans un intérêt social.

On ne peut affecter son bien pour que les revenus en soient consacrés à satisfaire ses dettes ou les dettes de sa société ou de sa famille en prétendant qu'on a fait *Vaghf*. Cela est contraire au *Vaghf*. L'article 92 du Code civil iranien insiste sur ce point. Si l'on affecte son bien au *Vaghf* au profit de tout le monde, le fondateur lui-même y pourra également être intéressé : il fait partie de ce « tout le monde ». Par exemple on peut consacrer son bien au profit d'une faculté où son fils est étudiant ou lui-même fait parti des étudiants.

---

<sup>642</sup> Mohammad Hassan Najafi, *Javaher*, volume 28, page 2.

<sup>643</sup> Mohagheh, Sharaeh, par Katouzian Nasser, *Droit civil, Donations et Vaghf*, publié par Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, P.133.

Certains des juristes estiment néanmoins<sup>644</sup> que si l'on y stipule une condition au profit du fondateur, cela n'est pas conforme à l'acte de *Vaghf* : cette condition est nulle et annule l'acte. Le fondateur doit donc faire en sorte que les revenus ne soient touchés par lui-même.

Certains estiment que la condition seule est nulle, alors que l'acte de *Vaghf* soit correct, mais les autres trouvent que la condition n'est pas nulle<sup>645</sup>.

Cette construction (*vaghf*) n'existe pas dans le régime juridique français. Mais à cause de l'utilisation du *vaghf* comme un mode d'habitation dans la maison d'autrui en Iran il est nécessaire de lui accorder une place dans ce chapitre.

Afin de voir l'objectif et le résultat du « *Vaghf* », il est nécessaire de connaître les types de « *vaghf* » qui sont l'utilité publique ou d'utilité particulière (section I) et ensuite étudier le *Vaghf* et l'usufruit (section II).

## **Section I : deux formes de *Vaghf* : une fondation d'utilité publique ou d'utilité particulière**

À la base du motif de cette fondation et de catégorie de celui ou ceux qui en bénéficient, on voit deux sortes de *Vaghf*<sup>646</sup>.

La fondation d'utilité publique, est une affectation irrévocable du bien (droit ou ressource) à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif (hôpital, fondation de lit, cité universitaire, fondation de prix, de l'école, etc...), ou sous un terme désignant d'abord l'acte de fondation par lequel une ou plusieurs personnes physiques comme des étudiants, des élèves, des professeurs de lycée ou des orphelins en bénéficient.

Cette forme de fondation se réfère à une catégorie d'êtres ou de choses comme le *Vaghf* au bénéfice de ses enfants ou les enfants de son voisin ou bien des ouvriers d'une usine déterminée. Cette classification de *Vaghf* a ses effets propres.

---

<sup>644</sup> Allameh Helli, Tazkereh, volume 9, page 31, shahid Sani, Massalek, P. 354.

<sup>645</sup> Kazem TABATABAI, Orvatol-vosgha, page 198, Mohammad Hassan NAJAFI, Javaherol-Kalam, volume 28, page 67.

<sup>646</sup> Mohammad Hassan Kashefol-gheta, Tahrirol-Majaleh, volume 5, no. 71.

En droit iranien, l'acceptation de cette fondation et la possession sous titre de *Vaghf* sont deux conditions fondamentales de la véracité du *Vaghf*.

En première forme de *Vaghf*, l'acceptation et la possession seront faites par le juge religieux ou son représentant, ou bien par l'administrateur, et dans une deuxième forme de *Vaghf* ce sont les bénéficiaires qui l'acceptent et prennent en possession le bien de *Vaghf*<sup>647</sup>.

Nous avons constaté que dans le *Vaghf*, l'intention du fondateur doit s'accorder parfaitement aux ordonnances religieuses. Donc si l'occupant pratique des actions contre les dispositions de la charia dans la maison donnée à l'intérêt public, la personne grevée d'affectation peut demander son expulsion. Pour donner un exemple précis, il peut tenter de mettre un terme à l'habitation si la maison devient l'objet du stockage ou de la vente de boissons alcooliques qui est en contradiction avec le but suprême du fondateur. La ressemblance qui existe entre le *Vaghf* dans le système juridique iranien et la fondation dans le système juridique français, consiste à exercer une activité philanthropique; c'est peut-être pour cette raison que le législateur iranien évoque la fondation tout de suite après le *Vaghf* et aux chapitres relatifs aux droits, ils sont énoncés séparément et disposent de leur propre droit. Le droit d'usufruit est identique en droit français et iranien mais la fondation et le *Vaghf* ne sont pas comparable. Surtout leur convergence vient du fait que le *Vaghf* repose sur des ordres religieux alors que dans le système juridique des pays laïques comme la France, il semble que le seul exercice de l'acte bienfaisant suffit au fondateur. Comme nous avons déjà constaté à la section consacrée à la communauté proche au preneur, l'administrateur tout comme le propriétaire du bien peut demander l'expulsion de l'habitant indigne<sup>648</sup> tandis que cela n'arrive pas aux pays laïques. Pratiquement, la fondation s'approche en droit iranien parce que tous les deux attribuent le droit d'habitation dans la maison d'autrui à titre gratuit mais le *Vaghf* revendique des adhésions aux principes islamiques alors que cela n'était pas le cas à la fondation.

Dans le *Vaghf*, la maison peut donner à louage afin de consacrer ses revenus à l'intérêt public tel que des pensions alimentaires des étudiants ou la cérémonie de deuil pour l'Imam Hussein. Les bien immobiliers peuvent être donné à louer pour la durée à court terme ou à long terme.

---

<sup>647</sup> Arrêt no.699, rendu le 08.07.1955 par la cour suprême « selon les jugements rendus par les chambres 4 et 6, et l'audition des déclarations on trouve qu'il n'y a aucune différence entre les décisions des deux chambres et celles-ci sont d'accord sur : D'après l'article 35 du Code civil la possession sans titre de propriété vaut la propriété, excepté le contraire, 2- La possession sans titre de *Vaghf* peut être prouvé par l'audition des témoins. 3- Le possesseur actuel est censé comme le possesseur précédent, cela signifie que la possession actuelle sous titre de propriété ne peut être annulée par la possession précédente sans titre de *Vaghf*, sauf dans à prouver que l'origine en est une usurpation sans permis légal et que le bien a été sorti du *Vaghf* par usurpation.

<sup>648</sup> Ceux qui ne respectent pas les règles islamiques, par exemple des homosexuels.

Le locataire en payant une somme en avance à l'organisation religieuse se dote d'un droit. Dans ce cas, le contrat est une combinaison de *Vaghf* traditionnel et le bail classique de telle sorte que les juristes se demandent quel aspect est en priorité: la liberté de la vie privée du locataire dans la maison louée ou le respect aux principes religieux de la part du locataire? Dans le régime juridique iranien, il semble que c'est la pratique religieuse de *Vaghf* qui prime. Le locataire doit s'adapter aux conditions prescrites et il vaut mieux de ne pas habiter dans ces locaux s'il n'est pas musulman.

Bien que cette mesure viole l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme relatif au droit au respect de la vie privée et familiale et l'article 1 du Protocole n°1 concernant le droit à la propriété, quant même le régime juridique iranien la reconnaît à cause de la nature islamique de *Vaghf*. Cela s'applique aussi à l'habitation dans la maison d'autrui dressé par la combinaison de l'usufruit et le *Vaghf* de telles sorte que la comparaison de deux systèmes juridiques français et iranien devient impossible.

## **Section II : le *Vaghf* et l'usufruit**

Le but de l'usufruit- en droit français et en droit iranien, la fondation de *Vaghf* a été étudiée séparément du droit d'usufruit. Ces deux actes sont situés dans un niveau plus faible que la propriété, mais il y a pourtant des différences.

Le point commun en est la jouissance d'un logement qui appartient à autrui ou celui qui n'a pas de propriétaire.

Dans cette fondation de *Vaghf*, comme en droit d'usufruit, c'est seulement le droit de jouissance qui est transmis aux bénéficiaires, non la propriété du logement.

En droit iranien, on voit deux sortes de droit d'usufruit : le droit d'usufruit viager (pendant toute la vie du propriétaire ou du bénéficiaire ou d'un tiers<sup>649</sup>) et d'usage temporaire, et le droit d'usage temporaire (pour une durée déterminée même si elle s'accroît au-delà de la vie normale humaine, comme par exemple pour une durée de 200 ans<sup>650</sup>).

---

<sup>649</sup> Article 41 du Code civil iranien.

<sup>650</sup> Articles 42 et 43 du Code civil iranien.

Cette sorte de droit d'usufruit est plus en usage que les autres. Elle prévoit un droit d'usage de logement pour l'intéressé. Dans toutes les différentes sortes de droit d'usufruit, le propriétaire peut céder la maison par l'aliénation, ce qui n'est pas possible à l'institution de *Vaghf*.

## Conclusion de la seconde partie

En définitive, l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique est une notion étendue. En effet il peut s'agir de l'usufruit, de l'hospitalité, de l'hôtellerie, de l'habitation saisonnière, de l'hébergement, de la sous-location, etc. Enfin tous types d'habitation établissant un rapport licite entre propriétaire et l'habitant.

Dans le premier titre, l'accent a été mis sur l'occupation de la maison d'autrui fondée sur des titres autres que le titre contractuel. L'occupation pouvant être légale ou illégale. L'occupation sans titre n'ayant aucune valeur juridique, l'occupant ne pourra pas profiter d'une protection légale<sup>651</sup>. Dans ce même titre, la nature, l'exercice de l'usufruit et l'occupation en l'absence de rapport contractuel ont été étudiés.

L'étude montre qu'il y a beaucoup de contrats spéciaux pouvant gouverner l'habitation, dont chacun peut comprendre des éléments et questions différents. Les types de contrats les plus courants ont été vus.

Aussi, sur l'usufruit et les contrats de l'hôtellerie et saisonnier des arrêts de la Cour de Strasbourg, n'ont pas été rencontrés.

Le rapport entre la maison (lieu) et l'habitant est aussi une question qui a été analysée dans cette partie. Le rapport résultant de l'intention des parties et des dispositions légales d'un régime juridique, par exemple le régime du mariage et le droit des femmes ou des enfants pour l'habitation dans la maison de l'usufruitier. Il y a une différence essentielle entre les systèmes juridiques des deux pays. Le régime juridique français établit dans certains textes le régime du patrimoine pour les familles qui vivent avec le cocontractant (chapitre second), cette disposition est absente du régime juridique iranien. Selon la charia, la femme après le divorce doit quitter la maison commune dans les trois mois. De plus, en matière de succession, des différences importantes existent entre le régime juridique français et iranien.

Le droit de se loger dans la maison d'autrui au titre gratuit ou onéreux trouve son fondement dans une servitude personnelle. Face à cette définition, le droit d'habitation diffère de l'usufruit, ne s'agissant que de la faculté d'habiter la maison d'autrui dans les limites définies

---

<sup>651</sup> Selon le régime juridique iranien, une occupation sans titre qui fait défricher le lieu et le fait transformer à la terre cultivable est protégée par la loi.

par rapport au besoin qu'on peut en avoir ; de ce fait, une partie de la maison pourrait être habitée par la personne ayant le droit d'habitation et l'autre partie pourrait être donnée à la location ou être occupée par le propriétaire.

Par contre l'usufruit dépasse la nécessité du besoin de l'usufruitier, et couvre toute les choses attachées à l'usufruit ; en définitive, l'usufruitier peut en bénéficier totalement, sans restreindre son usage aux besoins particuliers. Cette vérification est devenue l'objet d'une étude comparée sur la notion d'habitation et les types de l'habitation dans la maison d'autrui.

Les contrats d'hôtellerie, et saisonniers ne sont pas des baux classiques. D'une part ils sont comme un bail de courte durée, d'autre part ils ont un régime juridique différent. En effet on ne peut pas appeler le preneur, le « locataire » mais plutôt le client. Donc le rapport entre le propriétaire et l'habitant est un rapport spécial gouverné par le consentement des parties.

Quant au Vaghf, en considérant la nature philanthropique et le poids lourd de l'intention du fondateur, la réalisation de l'habitation dans sa maison sera faite après son consentement et son choix particulier sur l'habitant alors que la fondation française pour le Logement Social est chargée de mettre en location un lieu d'accueil temporaire pour des personnes en difficulté sociales, des personnages âgées et des personnes malades et convalescentes. Des personnes en attente de relogement social ou privé, à ressources suffisantes peuvent requérir de l'aide pour exercer leur rôle de locataire et ne seront pas l'objet d'un choix subjectif.

## CONCLUSION GENERALE

Cette étude comparée montre à quel point il peut exister une sorte de permanence et d'universalité des catégories juridiques. En effet, malgré les éloignements géographiques, la diversité des cultures et la disparité des relations sociales et économiques, il semble exister une sorte de fond commun entre les systèmes juridiques. Dans la matière qui nous occupe, l'idée du respect de la volonté individuelle, d'une part, et celle de la nécessité d'assurer la paix sociale et la sécurité des transactions forment les éléments essentiels de fond commun.

Il est cependant logique que les systèmes juridiques n'exploitent pas tous de la même manière ce fond commun. Ainsi, dans la matière nous concernant, certains accordent plus d'importance à la liberté individuelle et d'autres à la sécurité des transactions.

Le droit français et le droit iranien appartiennent tous les deux au premier groupe : ils permettent aux individus de réaliser entre eux un transfert de l'intérêt<sup>652</sup> par le seul effet d'un contrat de bail ; par la force des choses louées, les deux droits reconnaissent pourtant qu'un tel transfert n'est possible que lorsque ses conditions matérielles sont réunies, ce qui signifie que d'une part la chose faisant l'objet du transfert existe et que d'autre part elle est individualisée.

Le droit français et le droit iranien ont, toutefois, chacun leurs propres particularités. Selon les définitions de la législation française et iranienne, la notion de la résidence principale se distingue de celle de domicile :

La résidence est le lieu du principal établissement ; il implique, en principe, une habitation réelle<sup>653</sup>.

Au sens du droit pénal français et iranien, qui réprime la violation de résidence, le terme « résidence » désigne les lieux où la personne physique demeure et a le droit, à ce titre, au respect de son intimité, de sa tranquillité et, plus généralement, de sa vie privée. Il s'agit de

---

<sup>652</sup> Transfert de l'intérêt (fruit) au locataire pour la jouissance de bien immobilier. Le système juridique français et iranien est différent sur la notion du transfert d'intérêt. Selon la charia et le Code civil iranien, l'intérêt de bien loué se transfère au locataire en tant que le propriétaire des fruits du bien loué, bien que selon le Code civil français locataire ait le droit de la jouissance de l'intérêt du bien loué.

<sup>653</sup> Les articles 102 et 103 du Code civil français et l'article 1003 du Code civil iranien



l'habitation d'une personne, de sa demeure, du lieu d'exercice habituel de sa vie privée<sup>654</sup>. La protection du logement par les lois est similaire dans les régimes juridiques français et iranien. D'après les systèmes juridiques français et iranien, le domicile est la résidence du principal établissement, cependant la résidence est le lieu où l'on demeure habituellement ou occasionnellement. Une personne peut, dès lors, ne pas habiter là où elle est domiciliée<sup>655</sup>. La résidence où la personne est inscrite à titre principal sur les registres de la population, et par « résidence » tout autre établissement tel le lieu où la personne a un bureau ou exploite un commerce ou une industrie.

L'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme prévoit que : « toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ». Selon l'article 15 de Constitution françaises et l'article 33 du même Code iranien, le domicile est inviolable. Cet article vise la protection des citoyens contre l'acte arbitraire des autorités publiques.

Tout en mettant en exergue les directives qui guident notre parcours, cette dissociation entre les systèmes juridiques français et iranien résulte des désaccords existants sur leur fondement: le système iranien est influencé de la règle islamique et les opinions des théoriciens connus de la charia, mais le régime juridique français est sous l'influence du régime de la CEDH. Donc, dans certains cas, les deux systèmes sont absolument en contradiction en matière de la protection personnelle, la nécessité de respecter le droit d'habitant par l'Etat et particulièrement les opinions personnelles comme les opinions religieuses.

Les droits de l'Homme s'affirment comme le principe de référence politique autour duquel on tente d'articuler la légitimité du pouvoir dans les sociétés humaines. Toutefois, cela ne va pas sans susciter des controverses, soulever des objections et provoquer des résistances au sein d'une communauté internationale composée de peuples et de sociétés aux civilisations, cultures, histoires et religions diverses.

C'est dans ce contexte que se pose la problématique des rapports entre, d'une part, la conception prévalant des droits de l'Homme d'origine historique chrétienne, mais qui a évolué

---

<sup>654</sup> Kayser (P.), *La protection de la vie privée, Économique*, Paris 1984, n° 150 et l'article 439 du Code pénal français ; NASIRI MOHAMMADI, *Le droit international privé*, Téhéran, éd. AGHAH, 2000, p. 45

<sup>655</sup> J. p. Masson, *examen de jurisprudence*, 1984 à 1990, les personnes, R. C. J. B. 1992, p. 406, n° 10. ; KATUZIAN (N.), *le Code civil en cadre juridique*, Téhéran, éd. MIZAN, 2001, p. 626

depuis et s'est affirmée comme une idéologie laïque et d'autre part, les préceptes de l'Islam et les structures juridiques et sociales qui en découlent.

D'une part la connaissance de la nature des contrats d'habitation et d'autre part la comparaison entre les systèmes juridiques français comme un échantillon du système européen/ moderne qui est influencé par la CEDH avec le système juridique iranien qui est influencé par la charia, sont l'objet d'une rencontre juridique quasi contraignante avec les natures différentes entre les deux systèmes « moderne et traditionnelle-religieux ».

Dans certains cas, la modernité juridique française prime et dans d'autres cas le système traditionnel iranien permet d'embrasser les effets juridiques plus avantageux. Dans toutes les ébauches de définition apparaissait invariablement le caractère avantageux de système iranien qui est une application traditionnelle pendant plusieurs siècles répondant aux questions courantes de la société iranienne mais l'avantage de système moderne français réside en l'adaptation de nouvelles réglementations en fonction des conditions de vie actuelle.

Le bail d'habitation était à l'origine un contrat de louage d'immeubles et de locaux revêtant un caractère d'habitation. Il s'agit de l'ensemble d'un droit réel corporel et incorporel permettant l'exercice d'une vie privée et familiale<sup>656</sup>.

Le besoin de stabilité et de protection de la vie, qui est une nécessité pour un groupe de famille, a motivé le législateur à exclure le bail, faisant l'objet de la réglementation de droit commun, sans l'en évincer totalement.

D'ailleurs, l'ensemble des dispositions du statut des baux d'habitation converge en vue de l'octroi de cette stabilité géographique. A cette fin, le législateur français a permis l'opposabilité du droit au renouvellement du bail au profit du preneur<sup>657</sup>. Néanmoins, l'ensemble du statut favorise l'équilibre du contrat en tout point. Aussi, convient-il de remarquer que ce contrat réglementé protège le droit d'habitation que l'un des contractants assume à l'égard de l'autre. D'ailleurs, ce contrat est dérogatoire au droit commun en raison de l'intérêt social qu'il revêt. Bien qu'il puisse paraître relever d'un ordre public<sup>658</sup> de protection du contractant, il n'en est ainsi qu'en égard à la qualité de l'habitation du preneur.

---

<sup>656</sup> Jozanii,(M.), *Le contrat de bail*, éd. KEYHAN, 2000, Téhéran, p. 114.

<sup>657</sup> Art. 10 de la loi du 6 juillet 1989 français.

<sup>658</sup> Art. 2 de la loi du 6 juillet 1989 français.

Le preneur ne bénéficie de celle-ci que par incidence. Cette protection est toutefois obligatoire puisqu'en principe le preneur d'un logement d'habitation fait partie de la société humaine. Cependant, le bail d'habitation connaît un champ d'application particulièrement large. Dans cette perspective, il est possible d'affirmer que cette réglementation dérogatoire vise à protéger la vie privée déduit de l'article 8 de la CEDH.

Dans les lois iraniennes, il n'existe aucun équivalent à ces lois. Manifestement, la protection assurée aux contractants par le droit commun paraît insuffisante dès lors que le motif de la location immobilière était l'habitation.

Devant ces difficultés d'offrir un cadre juridique commun, il y a une différence essentielle entre les deux systèmes juridiques: selon le système français le bailleur est obligé d'allouer une indemnité au propriétaire mais le système iranien donne un droit de résiliation au locataire. Théoriquement, la solution du régime français est plus pratique quant au droit du locataire que le régime iranien.

Au sujet du droit de résiliation du bail, le locataire peut demander à être indemnisé par son bailleur mais cela nécessite d'abord la mise en accord de Tribunal alors qu'en régime français, cette obligation est apparue par la nature du contrat du bail d'habitation dans le cas de découverte d'un vice du bien. En revanche, en régime juridique iranien, si le bailleur peut faire disparaître le vice sans causer de préjudice au propriétaire, celui-ci n'aura pas le droit de résiliation.

L'analyse du régime juridique comparé régissant les relations entre les propriétaires et les locataires témoigne que des législateurs établissant des lois dans les deux pays tendent à identifier et à assimiler des règlements concernant des baux et à écarter les distorsions fréquentes qui affectent certains contrats.

De ce fait, le premier article de la loi de 1997 iranienne déclare que: "à partir de la date d'application de cette loi, la location de tous les lieux, y compris les logements locatifs, est soumis à la présente loi". Il faut reconnaître que le législateur iranien a enfin atteint l'objectif d'assimilation bien qu'il semble d'être s'éloigner de son but initial et d'avoir fait un retour. C'est parce que dorénavant, le régime juridique en Iran profite non seulement des Codes civiles mais encore des lois relatives aux lieux d'habitation (la loi de 1983) et des lois commerciale (la loi de 1977) en termes et conditions distinctes.

Bien que la nouvelle législation fût face aux problèmes perturbateurs du marché de la location, causés par des règles précédentes et inappropriées, mais pourtant cette loi ne porte pas l'atteinte à l'intégrité d'un tout. C'est pour cette raison que l'article premier de cette loi fait remarquer que pour obtenir gain de cause en cette matière il fallait se référer aux règles de droit civil ou à établir l'accord commun des parties contractuelles dans le cas du manque en l'occurrence. A posteriori, ce type de législation ne répond pas aux exigences nécessaires puisque des lois civiles peuvent consolider des régimes généraux des baux locatifs, de surcroît, des questions et des affaires concernant des clauses contractuelles sont spéciales et particulières.

Le législateur iranien en 1997 a adopté des procédures et des dispositions impératives telle que l'évacuation rapide sans suivre des procédures juridiques en vue d'éviter l'usurpation de locataire après l'expiration de la durée du bail, mais du côté de locataire, elles ont suscité des difficultés sérieuses.

Le locataire de lieu d'habitation et sa famille doivent profiter de la tranquillité d'esprit et de la stabilité dans leur logement et si des prestations contractuelles ne parviennent pas à l'assumer, les droits fondamentaux des résidents recommandés par les droits de l'homme, la liberté et la sécurité du logement, seront menacés.

A l'encontre du régime juridique iranien, en France, la législation de la loi du 6 juillet 1989, la création d'une institution indépendante pour des baux d'habitation et la détermination des droits et des directives juridiques entre des parties contractuelles, font forger en quelque sorte des détails qui répondent parfaitement aux problèmes et aux exigences des propriétaires et des locataires et redressent une source unique pour les tribunaux lors du litige.

L'article 1 de la loi 1989 française adéquate dans son envergure par rapport aux nécessités l'ayant inspiré, contrairement à l'article 1 de la loi 1997 iranienne, considère le droit au logement comme un droit fondamental, en déclarant les attentes auprès du public et en demandant le respect au droit naturel de l'habitation et à la liberté de l'homme sur le choix du mode de vie dans l'espace privé de logement en insistant sur les points bien essentiels, ratifiés surtout par des articles 1, 2 et 8 de la Convention européenne des Droits de l'Homme, et en réclamant les devoirs et les droits des parties qui ne sont que des reduplication déjà mentionnées dans le droit civil français, de reconnaître ce droit de locataire en tant que

résident et d'éviter interférence arbitraire découlant de la nationalité, de la religion, des croyances, de la politique, des coutumes etc.

Dans le contexte actuel, les points faibles du système français consistent à l'impossibilité de l'expulsion des locataires et le non-exécution des jugements par l'Etat suivant le non-paiement du loyer et également la limitation des accords des parties, en appliquant l'article 8 de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui frappe de nullité toute condition unilatéralement imposée. Bien que la limitation du droit à l'exécution ait été justifiée dans l'affaire de Cofinfo, pourtant la politique de l'Etat concerné ne doit pas opposer des décisions judiciaires; des autorités nationales doivent protéger leur mise en application. Le gouvernement doit exécuter des arrêts prononcés sinon le pouvoir judiciaire sera dévalorisé.

*A fortiori* le droit de propriété n'attribue pas à son titulaire d'imposer au locataire ses propres idées et ses opinions. Mis à part le fait que des conditions admises entre les parties ne s'opposent pas aux intérêts et aux ordres publics, il semble qu'elles pourront être appropriées et rédigées par des parties contractantes en tant qu'une clause réglementant leurs relations et seront être admises et exécutoires lorsqu'elles n'endommagent pas les droits d'autrui, sinon auparavant les législateurs de chaque pays mettraient en place des contrats figés et n'exigeraient qu'une seule signature des parties sans avoir envisagé la commune intention des contractants, n'ayant pas définitivement d'effet sur le contrat, et n'ayant même liberté dans ce sens.

Parmi les distances qu'il y a entre le régime juridique français et iranien, la durée des contrats de location prend un statut très particulier. Selon la loi française de 1989, les contrats de location sont conclus pour une durée minimum de trois ans et sont automatiquement prolongés de 3 ans si le départ n'a pas été annoncé.

Bien que ce sujet soit en concordance avec le principe de la nécessité de durée stipulée dans le contrat de bail et mentionné en droit civil français, mais partant du caractère limitatif, il est en contradiction avec le principe de la liberté des parties. *A contrario*, selon la loi civile iranienne qui est basée sur la charia, si les parties du contrat de location, en raison de la nature temporaire du bail, ne stipulent pas la durée du bail, le contrat sera interprété illégal. Il est ainsi confirmé que le point commun de tous les baux c'est d'avoir une nature onéreuse.

Pour autant, une autre différence entre les juridictions iraniennes et françaises consiste en l'absence de la préemption des lieux résidentiels en Iran.

Ce droit prévu par le législateur français, met à la disposition du locataire une priorité privilégiée à l'achat de logement loué lorsque le propriétaire a l'intention de le vendre mais selon les lois iraniennes et les règlements de Charia, le droit de préemption survient seulement à l'égard du propriétaire ayant la propriété commune divisible entre deux partenaires dont l'autre avait l'intention de vendre.

Une solution toute faite sur la ressemblance et la différence des actes juridiques, des droits de locataire dans les contrats d'habitation peut se prononcer afin de nuancer des différences et de proposer des règles qui appliquent mieux le droit au logement.

Dans le sillage de nos propos, le contrat de location attribue quelquefois un droit à une femme par contrat officiel de mariage ou par un acte social comme le concubinage notoire dans le système juridique français, survivant après le décès de son mari et demeurant dans le même logement.

D'ores et déjà, dans le cas de l'attribution préférentielle du logement occupé par la conjointe survivante, il faut suivre les dispositions de la loi. En fait, dans la condition où la femme a le droit d'usage et d'habitation sur le logement, il faut la laisser de traiter conformément à sa circonstance: soit elle continue à habiter dans le logement soit le bien immobilier n'est plus adapté à ses besoins et celle-ci décide de le louer. Autrement dit, son droit d'usufruit peut être converti en rente viagère ou en capital. Elle pourra ainsi dégager des dépenses affectées au nouvel hébergement. Quand les parties ne s'accordent pas sur un partage amiable, selon la prestation du juge, du tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession, ce droit préférentiel sera accordé ou refusé aux héritiers.

L'habitation dans la maison d'autrui n'est pas atteinte par la seule voie du contrat de bail, mais encore d'autres méthodes ont été prévues dans le cadre des droits civils de la France et de l'Iran.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le concept du droit d'usufruit émane de la loi islamique pour le premier et de la loi romaine pour le second. De la sorte, l'une des formes évidentes en droit d'usufruitier iranien, c'est l'habitation dans la maison d'autrui. Les droits civils français et iranien apparaissent identiques quant à la conclusion, l'obligation et le droit

de propriétaire et de locataire. En vertu du droit d'usufruit issu du contrat lucratif, la différence est peu nuancée entre le régime juridique français et iranien; ils s'éloignent sur le droit d'exploitation déterminée par la loi. Le régime juridique français connaît un droit d'exploitation indépendant pour les personnes qui vivent avec le titulaire du bail: le droit d'habitation pour la conjointe, les parents et les enfants et même la concubine notoire. Par ailleurs, les législateurs iraniens ne les citent pas et n'envisagent pas un droit indépendant. Nous le voyons d'emblée, ce manque rend instable et incomplet le droit d'habitation dans la maison d'autrui.

Une fois que les difficultés sont surmontées, se pose une nouvelle catégorisation des différents types d'habitation qui semblent avoir deux visages : d'une part certains manifestent la nature de bail et d'autre part ils ne l'assument pas, tels que la location saisonnière et les contrats d'hôtellerie.

Étant considéré que les contrats de location hôtellerie et saisonnière ont leur caractéristiques spécifiques, l'habitation dans la maison d'autrui est ainsi interprétée comme étant en quelque sorte distincte du contrat de location classique. Suivant les définitions du droit civil français et iranien, les contrats de location classique sont essentiellement liés à une certaine durée de temps défini, ainsi qu'à une résidence permanente de façon habituelle. Bien que la résidence à l'hôtel puisse être conclue à long terme. En effet, la nature du consentement à court terme fait ressentir un motif touristique.

Cependant les obligations du locataire sont tout à fait semblables à celles que comporte le bail classique comme la livraison de la chambre et la réparation des parties endommagées au cours de l'occupation de logement. Dans le prolongement de ces propos, selon l'article 9 de la Convention européenne, le droit d'habitation y est reconnu, et couvre tous les droits fondamentaux parmi lesquels nous rappelons la liberté de mener la vie privée, et le respect des croyances personnelles, religieuses, politiques, coutumières, etc.

Ces conditions tournent autour d'un élément majeur qui tient au manque de réglementations sur les relations entre le propriétaire et le locataire dans la location des logements saisonniers alors que selon la loi 1989 d'Iran, tous les logements destinés à louer pour une durée de moins de 6 mois ne sont pas soumis à la présente loi.

Étant considéré que la loi de 1977 ne dispose pas actuellement du pouvoir d'exécution, la perception d'une lacune juridique devient évidente parce que le statut juridique de ces lieux

d'habitation n'est pas déterminé en droit civil iranien. Il n'en demeure pas moins qu'avant l'établissement des conventions nécessaires, en raison de la proximité avec un loyer classique, dans le cas où survenait un conflit, il fallait se référer aux principes du droit civil.

Une interprétation coordonnée des traités ornée d'une approche comparative nous fait révéler que le principe de droit des contrats de bail et d'usufruit est similaire dans le système iranien et français, mais sur le domaine des contrats saisonnier, hôtellerie et legs pieux, certaines différences sont constatées.

Selon le droit français, le transfert de logement est possible par le testament après le décès ou la donation durant la vie. Les deux cas bénéficient du bien transféré. Mais en régime islamique/iranien le propriétaire peut transférer son logement avant ou après le décès mais suivant les directives de *Vaghf*.

Par ailleurs, en droit iranien, la mise en place d'une institution juridique appelée "Vaghf" qui est implantée dans la charia, dispose d'une application particulière, un assemblage de testament, de donation et d'usufruit à l'intention des actions charitables collectives, mis en valeur par des religions divines.

La différence qui existe entre le régime juridique de l'Iran et de la France vient de ce fait qu'en Iran, le propriétaire sans assigner un syndicat bénévole fait une collecte à un bénévolat au profit des affaires religieuses ou les intérêts d'une collectivité, pour qu'il gère la propriété soit à l'usage de certaines personnes particulières comme des étudiants soit au louage pour consacrer son bénéfice aux actions proposées par le donateur interprété par la loi iranienne à la dédicace générale, *id est* que des bénéficiaires étant indéfinis, des revenus sont consacrés aux intérêts précis.

Mais en donation individuelle, le propriétaire autorise certaines personnes comme ses enfants et ses ascendants à utiliser et à exploiter le bien. Donc ce type de *Vaghf* n'accorde pas le droit d'utilisation du bien à l'instar du louage qu'à certaines personnes n'ayant même pas le droit à la vente ou au champ d'action similaire.

Par conséquent, le propriétaire met indirectement le bien à la disposition du tiers (locataire) sans établir des relations avec lui, c'est le bénévole ou le successeur qui touche des bénéfices



du loyer et qui dans le cas de dérogation au principe locatif, peut déposer une plainte au juge d'instruction.

Selon le droit français, le propriétaire doit délivrer le logement ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement mais d'après le régime juridique iranien cet engagement au bailleur prend une forme différente. « Il doit délivrer le logement à l'habitant en condition d'être convenablement utilisé par le preneur ». Donc d'après la règle iranienne, il suffit que le locataire puisse exploiter le bien.

Cette formule s'avère peut-être peu convaincante face à la règle française qui exige de rendre le bien en bon état. L'avantage de système juridique français en la matière est précisé à souligner le caractère de « bon état » parce qu'en cas de conflit entre le bailleur et le locataire, l'expert judiciaire diagnostique d'après des indices et des signes de la prise, l'état favorable de logement alors que la reconnaissance de la possibilité d'usage est très difficile.

Cette modeste thèse est le fruit d'une enquête qui s'ouvre à l'observation des principes et à la clarification des rapports complexes de bail d'habitation en recourant aux principes contractuels tels que l'usufruit, la location, le dépôt, la donation et la vente. L'interprétation de ces contrats permet de déterminer le contenu des obligations contractuelles des parties contractantes mais aussi fait apparaître des imperfections auxquelles il faudrait remédier. L'étude de ces règlements a montré essentiellement le fait que les points faibles et forts de deux régimes peuvent contribuer à écarter des lacunes et des complications des lois actuelles et aller plus loin avec la création de nouvelles doctrines.

De la sorte, les principales recommandations que nous suggérons aux législateurs de deux pays pour améliorer leur système juridique quant à l'habitation dans la maison d'autrui, sont résumés ainsi:

Aux législateurs iraniens:

- Le respect au principe de la liberté d'habitation dans la maison d'autrui qui consiste dans celle de la vie privée et celle du mode d'habitation;
- La ratification des lois particulières relatives aux baux d'habitation en tenant compte des principes du droit privé et des droits de l'homme;
- La disposition des articles qui sont en compatibilité avec les besoins de la vie contemporaine et les lois internationales dans le but de respecter le droit naturel

d'habitation en général et le droit d'habitant dans la maison d'autrui en particulier;

- La ratification du droit de préemption.

Aux législateurs français:

- La détermination explicite des conditions suivant lesquelles le système législatif protège le principe du respect de la propriété privée ou le respect au droit du locataire;
- La mise en application des critères définitifs permettant la reconnaissance du droit du propriétaire pour l'expulsion du locataire suite au non-paiement du loyer;
- la formulation des principes donnant lieu à la cession du contrat de bail au moment du transfert de la propriété à la tierce personne.

Il ne tient qu'au législateur de prendre en compte ces recommandations, afin de traduire dans la loi ces préceptes. Les Etats doivent s'engager à ratifier des instruments à caractère contraignant afin de protéger des droits de l'Homme.



---

## Bibliographie

---

### Les arrête iranien

---

Cass. Civ. iranien, 4 Chambre civ. l'arrêt n° 644- 1 juin 1938

Cass. Iranien, n° 1135-1365-7/10/1308 ou janvier 1929

Cass. Iranien, 661-15/11/1309 ou janvier 1930 ; 3889-12/12/1341 ou février 1963, MIRZAI (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

Cass. Iranien, Chambre 4<sup>ème</sup>, 644- 11/3/1317 ou mars 1938

Cass. Iranien, L'article n° 349- mars 1948, 6<sup>e</sup> Chambre Civ. et Cass. 93- mai 1976, 25<sup>e</sup> Chambre Civ

### Les ouvrages iraniens

---

Abdeh Borujerdi (M.), le droit civil, Tom I, Téhéran, 1949

Abdeh Borujerdi (M.), le principe juridique, Tom. II, Téhéran, 1950

Adl (Mostafa), le droit civil, éd. 4<sup>ème</sup>, Téhéran

Alame Heli, *Tahrir ol Ahkam*, éd. Sanghi

Alame Helli, *Tazkerat ol Foghaha* Tom. II, éd. Sanghi

Alfazel Alghaini, Elm el ossoul

Alibaba Firouzkouhi, Le Règles de Feqh

Allameh Helli, Tazkereh, Tom. 9

Allameh Helli, Tazkereh, Tom. II, Vaghf, (conditons).

Amid (M.), le testament et le donation en droit civil iranien, Téhéran, 1963

Amin (H.), la histoire de droit iranien, éd. Daeratolmaarefe iran shenasi, 2008

Avis de Conseil gardien, n° 4898- 1364/09/19 ou septembre 1985, la CODE CIVIL, Mirzaii (A.), éd. Bahramii, 2006, p. 167

Ayatollah Fazel Lankarani, *Jameol Masael*, Téhéran, Ed Mehr, Volume 1.

Bojnourdi Mirza Hassan; Les Règles de Feqh, Tom. II

Cheikh Mohammad Hassan Najafi, Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislam

Cheikh Mohammad Hassan Najafi; Javaher Olkalam; Tom. 27

Coran; Surat Annam, Article 164; Surat Asra; Article 15.

Dr. Moine, (M.), culture Persans, sarayesh publication, 7<sup>ème</sup> éd.2005

Emami (S.H), Droit Civil, Tom. I . 2<sup>ème</sup> éd. ESLAMEA, 2000

Emami (S.H.), Droit civil, Tom. III. 2<sup>ème</sup> éd. ESLAMEA, 2000

Eyni (Azizollah), La Faculté et son Rôle dans le Rapport Bailleur-Locataire, Mémoire pour obtenir le Master 2, Université Beheshti; 1990

Feiz Alireza, Mabadi-e-feghh va ossul

Ferechtian (H.), le contrat en droit iranien exécution forcée. 2005

Ghaem Magahmi (A.M), Les Droits d'engagement

Ghomi (Mirza Abolghasem), Jame ol Shetat; 3<sup>ème</sup> classeur; Edition Institut Keyhan; éd. Générale

Haeri Shahbagh, les explicités de droit civil, Tom VI, Téhéran

Haj Mirza Habibila Rashti, *Le bail*, Téhéran, Ed Chap Sangi, 1340.

Hakim ( Seyed Mohssen), MOSTAMSEK ORVATOL VOSGHA, Tom. XII

Hassanzadeh (H.), Mémoire pour obtenir le Master, Les règles de spectateurs des rapports entre bailleur et Locataire 2000, éd. 2002, Université Shahid Beheshti, Téhéran.

Hosseini (N.), le bail à fermier, Thèse pour le doctorat d'État – régime 1974

<http://hoghough85.blogfa.com/post-1248.aspx>

Imam Khomeini, *La nouvelle traité (resaleyeh novin)*, Tom. III, la première édition

Imam Khomeini, TAHRIROLVASILE, Tom. II, éd ENTESHARATE ESLAMI

Jafari Langherudi (M.J), Terminologie du Droit; no. 1411-1416.

Jamal Abdolnaser, *Almosue*, Ghom, Ed L'association Imam Sadegh, volume2.

Javaherol kalam, Matajer.

Jozani (M.), Le contrat de bail, éd. KEYHAN, 2000, Téhéran.

Katouzian (N.), Droit civil- Donations et Vaghf - Librairie Ganj-e-Danesh, 1998

Katouzian (N.), CODE CIVIL dans le Système de droit Actuel, 3 décembre 2005, éd. Mizan

Katouzian (N.), CODE CIVIL en règle de juridique modernité, éd. MIZAN, 2010 ss. L'article 476, P. 347 : Cour de cass. N° 296, 1311/11/2 ou février 1934

Katouzian (N.), CODE CIVIL en règle de juridique modernité, ss. De l'article 337 du CODE CIVIL iranien.

Katouzian (N.), Droit Civil, règles Générales des Contrats, Tom. III, février 2005

Katouzian (N.), droit privé, Tom.I, bilatéral contrat, Enteshar publication, 7ème éd.1999

Katouzian (N.), IRANIAN CIVIL LAW, translativité contrats Tom. I

Katouzian (N.), La Responsabilité Civile, Garantie Légale.

Katouzian (N.), le CODE CIVIL en cadre juridique, Téhéran, éd. MIZAN, 2001.

Katouzian (N.), le Droit civil, des contrats d'échange, contrat occupation, éd. Enteshar entr. éd.5<sup>ème</sup> 1994, PP. 348-353

Katouzian (N.), Le Droit Civil, Les Contrats échange, Les Contrats possession; Edition Enteshar; 5<sup>ème</sup> éd. Téhéran; 1995

Katouzian (N.), le droit civil, les cours des contrats formelles, éd. Ghanje danesh. Katouzian (N.), les contrats déterminent, Tom. II.

Katouzian (N.), le droit de préemption dans la CODE CIVIL; Ganj-e danesh Téhéran; 1999

Katouzian (N.), L'élémentaire de Droit Civil, Les Choses, no. 102

Katouzian (N.), les contrats spéciaux, éd. Enteshar, Téhéran, 2004, tom, II, page 146.

Katouzian (N.), Les Règles Générales des Contrats, 3<sup>ème</sup> Chapitre

Katouzian (N.), Translatifs des contrats, Tom. I, N° 247, PP. 367-368 éd. ENTESHAR, 5° éd. 2002 ;

Katuzian (N.), Contrats Nommés, Tom. I

Katuzian (N.), Le droit civil ; les cours des contrats à titre définitif, éd. Ghanje danesh, 2000,

Katuzian (N.), Les Règles Générales des Contrats, Tom. III, p 175

Katuzian, (N.), *Les contrats formels*, Tom. 1, La lecture et la pratique, n°13, Ed Gange Danesh.

Katuzian, (N.), *Les cours des contrats formels*, 2000, Téhéran, éd. Gange Danesh

Kayser (P.), la protection de la vie privée, Économique, paris 1984, n° 150 et l'article 439 du Code pénal français

Kazem Tabatabai, Orvatol-vosgha, page 198, Mohammad Hassan Najafi, Javaherol-Kalam, volume 28.

Keshavarz (B.), critique sur la loi iranienne du 23 septembre 1997, iranien bar. Revue, 1998,

Khaje Nasiredine Toussi, Akhlaghe naseri , N° 252 .chape tahgigi

KHALEGHIAN (J.), l'annulation au bail, mémoire pour obtenir master, uni. Beheshti

Lankarani Mohammad Movahaedi; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location Le principe du judiciaire Abdo, partie premier, cass. N° 1404- 26 juillet 1940

M. Cozian, L'action directe, LGDJ. 1969, préface A. Ponsard, n° 139, p. 89.- V. sur le sujet, J. Néret, th. Préc.

Massalak Ol afham; Tom. I, p 321; Maître Mahmoud Shahabi, Règles de Feqh.

Mirza Hasssan Bojnourdi, *Les Règles de Feqh*, Tom. III

Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Ol taleb, Tom. II

Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Ol taleb, Tom. II

Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires ; An X ; no. 10 ; Article Clause de Garantie du Locataire

Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Oltaleb; Tom. II

Mirzai (A.), La loi de rapport bailleur et locataire, éd. MAHSHA

Mirzai (A.), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. BEHNAMMI, 2011

Mirzai (A.R.), les lois sur le rapport entre bailleur et locataire, éd. Bahramii

Mochir (S.M), Thèse pour droit privé, 1976.

Mohaghegh Ghomi, *Jameol Shatat*, Téhéran, Ed Chap Sangi, 1303.

Mohaghegh Sani, Jameol-Maghassed, Tom. I

Mohagheh, Sharaeh, par Katouzian Nasser, Droit civil, Donations et Vaghf, publié par Librairie Ganj-e-Danesh, 1998.

Mohammad Hassan Kashefol-gheta, Tahrirol-Majaleh, Tom. V

Mohammad Hassan Najafi, Javaher, volume 28.

Mohammad Hassan Najafi, Javaher. V.28

Mohgheghe Damad (S.M), Le Droit de Famille, Edition Les Sciences Islamiques; 1986

Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires

Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires ; An X ; no. 5 ; Article Clause de Garantie du Locataire.

Mola Hasan Feyz Kashani, *Mafatihol Sharaye*, Téhéran, Ed Chap sangi, volume 3.

Motahari Morteza, jamea va tarikh. N° 13- 14, ketab khaneye gafase

Moucannas-Mazen Rita, Islam-droit et relations économiques internationales

Movahaedi Lankarani Mohammad

Najafi Cheikh Mohammad Hassan, Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislam; Tom. II, p 214, Edition Dar Ehya Ol tarat Ol arabi, Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

Nasiri Mohamadi, Le droit international privé, Téhéran, éd. Aghah, 2000

Niavarani (S.), le cours de droit civil, Beheshti université, Téhéran, 2010,

Nouri (R.) , la préemption, patrimoine, testament, éd. Ganj-e-danesh, Téhéran, 1997.

Novin (P.) leçon du CODE CIVIL, 1990, éd Entesharate Téhéran

Sadrzadeh Afshar (S.M.), la thèse pour le Doctorat, 1969

Safai (Hassan), le droit de famille, Tom. Deuxième, GOME, 2000, p. 148. La Coran, la

Motahari (Morteza), le régime de droit de femme à l'islam, éd. Islamique, 1972

Safaii (S.H) et Emami (A), Le Droit de Famille, Edition Université de Téhéran; 1<sup>er</sup> Tom.

Sahaeb Riaz Vol II, p 3 : Seyed Hassan Emami; Droit Civil; Tom. II.

Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei, Commentaires sur Makaseb, Lithographie; Tom. I.

Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei; Arvat Olvasqa; Tom. 1; p 535; Mohammad

Seyed Mohamad Kazem Yazdi, Orvatol vosgha, Téhéran, Ed Sida, volume 2.

Movahaedi Lankarani; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location

Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *Molhaghat orvatolvosgha*, p, 146.

Shafaii (S.H) et Emami (A), Les Droits de Famille,

Shahabi (M), Les Règles de Charria Islamique

Shahid Sani (Mohammad Ibn Jamaeddin Maki Olameli), Sharh lomea', Edition Darolfekr

Iran, Qom; Tom. IV, p 331; Maître Shahabi, idem.

Shahid Sani, Massalek, V.2

Shahid Sani, Massalek, volume 1, P.352. Javaher, Tom. 28.P.51 et52

Shahid Sani, *Sharhe lome*, éd. Sorbi, tombe 4<

Shahid Sani; Sharh lomea; Tom. IV

Shahide Sani, AL ROZATO L BEHIYE FI SHARHE LOMETE DAMESHGHIYE, les

contrats et biens, éd. ESSLAMI, 1998

Shahide Sani, Sharh lomea, Tom. IV, p. 328 par Khaleghian (j.), la résiliation de contrat du

bail d'habitation et commerciale, le mémoire de master, université Shahid beheshti Téhéran

Shahidi (M.), La Créé des Contrats et Obligations, éd. Hoghughdan, 1998, no. 52 et 53.

Shahidi (M.), Leçon de droit Civil III, Université Beheshti

Shahidi (M.), les note de la cours de Droit civil, 1999-2000, université Shahid Beheshti

Shahidi (M.), leçon de droit civil, les biens, Tom. II

Shahidi (M), Les Cours de Droit Civil III

Shariati (S.) et NOVIN (P.), le vente de temps

Sheikh Mofid, Massalek, Tom. II



Sheykh Tusi, *Mabsut*, Tom. II, p. 159; Emam Mohammad Ghazali, *Ehyaol olum*, Tom. II, p. 767, n° 175, cite par Katuzian (N.), *les droits civils, les cours des contrats définitifs*, Ed. Ganj danesh, 2000

Shirazi Seyed Mohammad; *Isal Ol taleb fi Sharh Ol makaseb*; Tom. XIV

Tabatabaei Seyed Mohammad Kazem; *Arvat Olvasqa*; Tom I

Tabatabai Yazdi (M. K.), *Orvat al vosgha*, Tom. 2<sup>ème</sup>, éd. Elmie islamique, 2d 3<sup>ème</sup> 1984

Tafsil Ol sharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; *De la Location*

Taher Mousavi (Y.), *les Droit bailleur et locataire*, éd. MAJD, 2005, Tom. II, p 217; Edition Dar Ehya Oltarat Olarabi; Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

Walker (D.M), *The Oxfords Companioto La*, Oxford Université Édition, 1980

Yaghubi Golrudi, *La Responsabilité de Délivrance du Preneur*, Mémoire pour obtenir le Master, Université Beheshti, 2000

Yazdi,( Seyed Mohamad Kazem), *ORVAT AL VOSGHA*, éd. SEYDA, Tom. IINAIINI, Sous la ORVAT AL VOSGHA

Yousefi Sadeghloo (Ahmad), *mémoire pour l'obtention du master, la préemption en droit français et droit iranien* université de limoges, 2006

Yousefi Sadeghloo (Mehdi), *L'expulsion de locataire en droit français et iranien, mémoire pour l'obtenir du Master*, université de limoges, 2005

### **Les articles iraniens**

---

L'arrêt de la Cour cass. Iranien, n° 1404- aout 1928

L'arrêt de la Cour Civile Maku, 73/364, 1993

L'avis de juges de Cour d'appel, 16/6/1367 ou septembre 1988

L'avis de semble général Cass. 812-30/6/1312 ou septembre 1933

L'avis n° sh 1104/17.02.1990, de la chambre 14 de la Cour de Cassation iranien

### **Les arrêts français**

---

Administrer août-sept. 2010. 35

Administrer déc. 2006. 69

Arrêt l'Assemblée plénière n° 30- 1364/10/3 ou janvier 1985

Arrêt Mel Yedei du 5 mars 1996 : RTD civ. 2003.383, Marguénaud (J.P.) et Remy-Corlay (P.) RTD civ. p. 722, n° 2

Arrêt Niemietz / Allemagne du 16 décembre 1992, grands arrêts de la Cour EDH par F. Sudre, J.P. Marguénaud, J. Andriantsimbazovina, A. Gouttenoire et M. Levient, PUF, coll. « Thémis », 5<sup>e</sup> éd. 2009, N° 45

Arrêt no.699, rendu le 08.07.1955 par la cour suprême

Civ. 3e, 8 juin 2006, Amsellem, D. 2006, p. 2887 ; note C. Atias

C.E.D.H., 19 juin 2006, n° 3485/02 : RTD civ. 2006, p. 716 et C.E.D.H., 28 avril 2008, n° 35014/ 97 : RTD civ. 2008, p. 641

CA Aix, 10 janvier 1986 : D. 1986, inf. rap. 433

CA Bordeaux, 23 juin 1919 : DP 1920, 2, p. 133.- Cass. civ., 6 mai 1935 : S. 1935, 1, p. 244

CA Paris 1<sup>ère</sup>, 21 janvier 1965 : JCP 1965, éd. G, II, 14092, note R.D.

CA Paris 2<sup>e</sup> A, 11 janvier 1982 et CA Paris 2<sup>e</sup> B, 12 mars 1982 : D 1983, inf. rap. P. 451

CA Paris 2<sup>e</sup> B, 10 juin 1983 : Juris-Data n° 027410

CA Paris 2<sup>e</sup>, 13 juin 1967 : D 1968, p. 88, note (P.) voirin ; RTD civ. 1968, p. 401

CA Paris 2<sup>e</sup>, 7 décembre 1964 : Gaz. Pal. 1965, 1, P. 292

CA Paris, 16 juin 1994 : *Loyers et copr.* 1994, n° 392

CA Paris, 18 mars 1998 : *D. Aff.* 1998, p. 1037, obs. Y. Rouquet ; *Loyers et copr.* 1998, n° 164, obs. P.-H. Brault et C. Mutelet ; *Rev. Administrer*, octobre 1998, p. 48, obs. B. Boccara, D. Lipman-Boccara et M.-L. Sainturat. Dans cette affaire les juges du fond rappellent que le propriétaire, en renonçant à la formalité de concours

CA Paris, 19 septembre 1991 : *Loyers et copr.* 1992, n° 31, n° 31

CA Paris, 2 mai 1969 : *Rev. Loyers*, 1969.

CA Riom, 28 mai 1946, D. 1947.

Caen, 26 juin 1580 et Lyon 1er février 1867, Pandectes française Verbo « Bail », n° 620 par Cass. civ 3<sup>e</sup>, 19 juin 1970 : *Rev. Loyers*, 1970, p. 399

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 10 juillet 1995, Bull. civ. III, n° 319, JCP 1995, éd. G, IV, 2225

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 19 juillet 1954, Bull. civ. I, n° 252; 1er Juil. 1986 Bull.

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 20 octobre 1987, Bull. civ. I, n° 276, D. 1988, p. 85, note Morin, JCP 1988, éd. N, II, 165, note Remy, RTD civ. 1989, p. 591

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 3 juillet 1991

Cass. 1<sup>er</sup> civ., 24 janvier 1979, Bull. civ. I, n° 35

Cass. 1<sup>er</sup> civ., 8 mai 1973, JCP 1973, éd. G, II, 17566, note Goubeaux

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 27 décembre 1960 : D. 1961, p. 491, note J. Bigot.- Cass. com., 8 juillet 1986 : Bull. Civ. IV, n° 102

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 October 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. P. 288, JCP 1990, éd. G, II, 21502, et éd. N, II, 81, note Pillebout, RTD civ. 1990, p. 115

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 octobre 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. p. 288, JCP 1990, éd. N, II, 81, note Pillebout, RTD civ. 1990, p. 115

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 jui. 1988 : Bull. civ. III, n° 125

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 juin 2001 : juris-Data n° 2001-010 207 ; loyers et copr. 2001, comm.n° 255

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 oct. 1994 : loyers et copr. 1995, comm. 3.

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 juin 1995 : Juris-Data n° 1995-001495 ; JCP N 1995, n° 48, II, p. 1697

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 décembre 1999 JCP G 2000, II, 10236, con cul. Weber (J. F.).

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 décembre 1997 : D. 1998, p. 111, concl. Weber (J. F.), note Aubert (J.L.) ; Refrénaïs 1998, p. 404, note Benabent

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 juillet 1995 : loyers et copr. 1996, comm. 5

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 juin 2006 : Loyers et copr. 2006, comm. N° 194

Cass. 3e civ. 28 juin 2006: Bull. civ. III, n° 161

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 février 1997, no 95-290, n° 155

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 mars 1991, Bull. civ. III, n° 84, D. 1991, somm. P. 308

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 mai 1979 : Bull. civ. III, n° 101

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 1968 : Bull. Civ. III, n° 339

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janvier 1984, Bull. civ. III, n° 16, D. 1985, p. 504 note Zenati, JCP 1986, éd. G, II, 20547, note Barbieri

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 mars 1984: Bull. Civ. III, n° 71 *Rev. Loyers*, 1984, p. 309.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 1990 : *Rev. Loyers*, 1990, p. 399

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juillet 1987: Bull. civ. 1987, III, n° 150; rev. Loyers 1987, p. 488, note Vaissete; JCP G 1987, IV, 348

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1987 : Bull. Civ. III, n° 432.

Cass. 3<sup>e</sup> civil chambre, 30 nov. 1983 : Bull. civ. III, n°249, rev. loyers 1984. 70

Cass. 3<sup>ème</sup> ch. civ. Décembre 2008, n° 07-19320

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 mars 1991 : *Rev. Loyers* 1991, p. 283

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 octobre 1980 : *Gaz. Pal.* 1981, 1, Somm. p. 26

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 novembre 1982 : *Loyers et copr.* 1983, n° 69.-

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 mai 1985 : *Loyers et copr.* 1985, n° 347

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mars 1969 : *Bull. Civ. III*, n° 197 Cass. 7/12405 du 5 mars 1993

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 avril 1992 : *Bull. Civ. III*, n° 122

Cass. Ass. Plén., 14 février 1975 : *D.* 1975, 349

Cass. Avis, 29 juin 2001 : *Bulletin civil* n°4, p. 586

Cass. civ 3<sup>e</sup>, 6 décembre 1972 : *Bull. Civ. III*, n° 664

Cass. civ 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1972, *Bull. civ. III*, n° 585

Cass. Civ. 16 avril 1969 : *Bull. civ. III*, n° 285

Cass. Civ. 1<sup>er</sup> décembre 1880, *DP* 1880.1.125, pour l'acquisition d'un droit d'usage forestier par prescription trentenaire ; pour un droit d'habitation, *Trib. Civ. Melun*, 2 avril 1925, *DP* 1927.2.59.

Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 29 janvier 1974, *D.* 1974.II.730.

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> : la solution doit s'appliquer au droit au bail du logement d'habitation Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 janvier 1969 : *JCP* 1969, éd. G. II, 15889, note Dagot (M.)

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 10 mars 1969 : *Bull. civ. I*, n° 105

Cass. civ. 1<sup>ère</sup>, 20 octobre 1969 : *Bull. civ. I*, n° 303

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 juin 1988 : *D* 1989, p. 365, note Breton (A.)

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 mars 1965 : *JCP* 1965, éd. G, II, 14245

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 octobre 1990 : *JCP* 1991, éd. G. II, 21641, note Simileer (P.) et éd. N, II, p. 43, note Salvage

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>: *Bull. civ. I*, n° 51

Cass. Civ. 20 mars 1929: *DP* 1930, I, p. 13, note Voirin (P.).

Cass. Civ. 2<sup>e</sup> : *D* 1972, p. 71, note Maury (J.)

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 1991, *Bull. civ. III*, n° 173, Defrénois, 1991, 1014

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971 : *Bull. civ. III*, n° 63

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 1981, *JCP* 1983. II. 19928, note PILLEBOUT

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 1988, *Bull. civ. III*, n° 158, *D.* 1990, som., p. 90

Cass. Civ. Fr. 5 janvier 1926, *DP* 1926, 1, p. 65, note Wagner

Cass. Civ., 1<sup>ère</sup>, 19 février 1985 : *D* 1985, p. 405, note Breton (A.)

Cass. Civ., 22 avril 1950, JCP 1950, II, 5811

Cass. com., 17 janvier 1966 : Bull. Civ. III, n° 25

Cass. Com., 19 juin 1956 : Bull. civ. III, n° 187

Cass. com., 19 mars 1991 : Bull. Civ. IV, n° 102

Cass. com., 20 mars 1963 : Bull. civ. III, n° 170.-

Cass. com., 4 décembre 1990 : Bull. Civ. IV, n° 312

Cass. Req. 14 Mars 1860 D.P. 60 1.163 sur le contrat de superficie 70 req. 6 Mars 1861- D.P. 61, 1, 417

Cass. Soc. 14 mai 1956 : JCP 1956, II, 9516, J.G.L.

Cass. Soc., 24 janvier 1963, Bull. civ. IV, n° 100, Gaz. Pal. 1963,2

Cass. soc., 3 octobre 1957 : JCP. 1958, G, II, 10359

Cass. Soc., 6 juillet 1960, Bull. civ. IV, n° 743

CCH. art. L. 251-3, al. 3- Pour le bail rural (article L. 411-64 de Code rural français),  
CE 6 octobre 1999, ASSOC. Tendances nationale union islamique de France, BJD  
5/99,p.388,C.maugüé

CF. Cass. (Français) 19 mai 1857, D., 57, 1, 367

Cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 31 mai 1978 : rev. Loyers 1978, p. 375, note J.V.

CGI, art. 6,3

Civ. 1<sup>er</sup> 12 November 1998: préc. Note 7 ss. Art. 578

Civ. 1<sup>er</sup>, 16 décembre 1997 : Bull. Civ. I, no. 374.

Civ. 1<sup>re</sup>, 20 février 1996 : Bull. civ. I, n° 91 Civ. 2 décembre 1887. D. P. 861.128. 16 juin 1890. D. P. 92.20.209

Civ. 22 avril 1950 : J.C.P. 1950 : G,II, 5811

Civ. 3<sup>e</sup> 8 avr. 2010 : D. 2010. Actu. 1076

Civ. 3e Chambre, 28 oct. 2009 : D. 2009. AJ 2752

Civ. 3e, 22 mars 2006, Zéline, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud

Civ. 3e, 9 novembre 2011, FS-P+B, n° 10-20.287 ; [http://WWW. Dalloz-actualite.fr/print/breve/ Cotitulaite-du-droit-de-b](http://WWW.Dalloz-actualite.fr/print/breve/Cotitulaite-du-droit-de-b)

Civ. 8 avril 1941 : D. 1945. 13, note Tunc

Civ. I, n° 192, JCP 1986, éd. G, IV, 267

Civil : les personnes, 12<sup>e</sup> édition, Litec-Editions du JurisClasseru, 2010 Droit. Teyssié (B.),  
Com. 17 février 1981 : Bull. civ. IV, no. 86.

Com. 18 November 1968: cite note 1 ss. Art. 587; Com. 28 janv . 1980 : cite note 4 ss. Art 617

Com. 25 avril 1974 : D.1974. 644, note Cozian

com. 31 mars 2004 : préc. Note 5 ss. Art. 578; Com. 4 janv. 1994 : préc. Note 5 ss. Art. 578

Cons. const., 10 juin 1998, décis. 98-401 DC, *JO* 14 juin 1998, p. 9033, *RTD. civ.* 1998, 796, obs. N. Molfessis

Conseil d'Etat, 9 octobre 1996, J.C.P., éd. G, 1997, I, n° 3969, p.53.

Cour de cassation française, Chambre civile 3<sup>ème</sup> Audience publique du mercredi 29 avril 2009 N° de pourvoi: 08-10506 ;

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEX T000020576705&fastReqId=81987668&fastPos=1>

Cour EDH Grand Chambre 19 juin 2006, *Hutten-Czapska c/ Pologne* CSS, art. R. 381-5

Décision n° 92-317, DC 21janvier 1994, *JO*, 23 janvier 1994, p. 1240.

L'arrêt *Agosi c/ royaume- Uni*, 24 oct. 1986, et *mellacher c/ Autriche*, 19 déc. 1989

L'arrêt *Allan Jacobson c/ suède* du 25 octobre 1989

L'arrêt *Connors c/ Royaume-Uni* du 27 mai 2004

L'arrêt *Depalle et Boisset-Triboulet c/ France* du 29 mars 2010 (JCP, 2010 éd. G. 451

L'arrêt *Dogan c/ Turquie* du 29 juin 2004

L'arrêt *Ernst c/ Belgique* du 15 juillet 2003

L'arrêt *Grifhorst c/ France* du 26 fev. 2009. *jcp* 2009, II, 10075 note J. Pannier

L'arrêt *Jucys c/ Lituanie* du 8 janvier 2008

L'arrêt *Karner c/Autriche* du 24 juillet 2003

[http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1\\_01.htm#top&title=Site%20de%2011'](http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1_01.htm#top&title=Site%20de%2011)

L'arrêt *Luordo c/ Italie* du 17 juillet 2003

L'arrêt *McCann c/ Royaume-Uni* du 13 mai 2008

L'arrêt *Mellacher c/ Autriche* du 19 septembre 1989

L'arrêt *Niemietz c/ Allemange* du 16 décembre 1992

L'arrêt *S. A. Dangeville c/ France* du 15 avril 2002

L'arrêt *Sacilor Lormines c/ France* du 12 mai 2005

L'arrêt *Selin Asil Ozturk c/ Turquie* du 13 octobre 2009 (RCDIP, 2010, 498, notre F. Marchadier

L'arrêt *spadea et scalabrino c/ Italie* du 28 septembre 1995

L'arrêt *Van Volsem c/ Belgique* du 9 mai 1990, RUDH, 1990, 349

Le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005

PU Aix-Marseille, 1990

Putman (E.), RJPF 2006, n° 10, p. 12,

R. 1971/72, p. 56 ; 27 avril 1976 : Bull. civ III, n° 176

R. 1971/72, p. 56, 27 avril 1976 : Bull. civ. III, n° 176.

RDC 2010/3, Cyril GRIMALDI, Gwendoline Lardeux et Jean-Baptiste Seube : C) le bailleur ne peut, même à titre onéreux, se décharger sur le locataire de son obligation de délivrer un logement décent ; Cass. 3e civ. 3 février 2010, n° 08-21205 : D. 2010, AJ, p. 442, note Y. Rouquet ; *ibid.*, 1192, F. Niboyet

Req. 19 janv. 1857 : DP 1859. 1. 279

Req. 4 Mai 1925, D.P. 1926 2 141

Req., 11 avril 1892 : DP 1892, 1, p. 345, rapport Loubers, concl. Reynaud, note De Loynes : « Le bailleur (principal) peut réclamer, sur le prix des meubles du sous-locataire failli (...) sa colocation privilégiée, non seulement pour le prix de la sous-location, conformément à l'art. 1753 c. civ., mais encore pour tous les loyers échus ou à échoir dus par le locataire principal ».

Req., 31 juillet 1878 : S. 1881, 1, p. 77.- Req., 8 novembre 1882 : DP 1883, 1, p. 305 ; S. 1884, 1, p. 333.- Req., 13 janvier 1892 : S. 1892, 1, p. 89, note P. Esmein ; DP 1892, 1, p. 509

Requête 8 juin 1926, DP 1927I. 113.

Requête 8 juin 1926, DP 1927I. 113; Cass.Civ. du 22 octobre 1980, *Gazette du palais* 1981, I, Panorama

RJDA août-septembre 1995, n° 959

RJDA. 2001, n° 277

RJE, 2010.664

Rohen Vs. Texas Co. 1929,

Rolland (P.), La protection des libertés en France, D. 1995, p. 35

RTD civ. 1970, p. 385, obs. Savatier (R.)

RTD civ. 1978, p. 394, obs. Savatier (R.)

RTD civ. 1990, 309, obs. Zenati (F.).

RTD civ. 1990, p. 677 (obs. sur CA Paris, 1<sup>er</sup> mars 1990) et la jurisprudence citée

RTD civ. 1991, p. 380, obs. Patarin (J.)

RTD civ. 1992, p. 414, obs. P.-Y. Gautier; D. 1992, Somm.  
RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser  
RTD civ. 2006. 785, obs. Gautier  
RTD Civ. Octobre/Décembre 2006  
RTD com. 1975, p. 472, obs. Pedamon (M.)  
RTD com. 1989, p. 217

### **Les ouvrages français**

---

Bergel (J.L.), Bruschi (M.) et Simamonti (S.), Droit civil, les biens, éd. LGDJ, 4<sup>e</sup> éd.  
Carbonnier (J.), Droit civil, Tom. 3, les biens, éd. Thémis, coll. droit privé, 19<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris, 2000  
Carbonnier(J), Droit civil. Tom.I paris, PUF, 2000  
Caron, Dr. et patr. : Usufruit et propriété intellectuelle, mai 2005  
Cubertafond (B.), La création du droit, éd. Ellipeses, 1999  
Djigo (A.), Responsabilité du preneur du fait des gens de sa maison (C. civ., art. 1735) :  
*Loyers et copr.* Avril 2000.  
Fabre-Magnan, Droit des obligations, contrat et engagement unilatéral, PUF, coll. « Thémis », 2008, p. 56 à 58  
Frady, (J.), La Co-titularité du bail d'immeuble en droit positif français, Thèse de Doctorat, 14 décembre 1998  
Francis Lefebvre, *Droit Fiscal*, 1997  
Jaque Lafond, Les baux d'habitation .7<sup>e</sup>édition, LITEC  
Massip (j.) ; les incapacités (étude technique et pratique), préfaces Carbonnier (J.) éd. Defrénois, 2002 ; la préface des incapables majeurs est reproduite dans Carbonnier (J.), écrits, PUF, 2008, 64 ; Bauer (M.) et Fossier (TH.), les tutelles. Protection juridique et sociale des enfants et des adultes, éd. ESF, 1999  
Masson (J. p.), examen de jurisprudence, 1984 à 1990, les personnes, R. C. J. B. 199  
Masson (J.P.), Droit des personnes et des familles: Chronique de jurisprudence, Bruxelles, Larcier, 2006  
Mazeaud (H. et L.), Leçons de Droit civil, volume 4



Mazeaud (H. J.), Leçons de droit civil éd. 1968.

Mazeaud (J. et H.), leçon de droit civil, Tom. 2, la bien 8<sup>ème</sup> éd. Par CHABAS (F.) éd. Montchrestien, 1994, Paris

Mazeaud (J. et H.), leçon de droit civil, éd. Montchrestien, janvier 1981 t. III, Tom.

Mazeaud : op. cit. n° 1223 et s.; PLANIOL-RIPERT : loc. cit.

Mazeaud, leçons de Droit civil, volume 4, no. 1415 Coquelet (M-L)

Mazeaud, leçons de Droit, volume 4

Mazeaud, Traité pratique de droit civil T III

Paris 29 nov 1892, D. 93.2.473- v. req. 13 juin 1925.1.302

Paris, 29 mars 1983: Loyers et copr. 1993, n° 284

Pau, 30 novembre 1874, s. 1875.2.111.

Pelnul et Riper , volume 5, par Terasbou et Losoaren, no. 905

Planiol (M.) et Ripert (G.), Tom. 10 ; Hamel, Joseph/Givrod, François/Tunc, André

Porte (R.), G. Fau, Debeaurain (A.), Bailleurs et locataires de locaux d'habitation, professionnels et mixtes, Commentaire de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Ann. Loyers 1989, p. 807, n° 148 ; Blatter (J.P.), Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Continuation et transfert, J.- Cl. Bail à loyer, fasc. 137 (1992), n° 25

SERIAUX (A.), Les obligations, PUF, 2<sup>e</sup> éd. 1998

Séverine Nadaud, Éric Garaud, Codifier le droit civil européen, Larcier, 2008, Bruxelles

Fanny Vasseur-Lambry, La famille et la convention européenne des droits de l'homme, L'Harmattan, 2000

Terre (F.) et Simler (Ph.), Droit civil les biens, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz, 1998, p. 591, n° 721

Terre (F.) et Simler (Ph.), Droit civil les biens, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz 1998, p.607 n°746

Th. préc., n° 102.

Thèse Dijon, 1969, n° 147, p. 148 ; J. Néret, th. Préc., n° 82, p. 70 ; J. Huet, op. cit., n° 21136, p. 710.

Trib. civ. Seine, 3 mai 1932 : *Gaz, Pal.* 1932, 2.

Trib. Seine, 3 Mai 1907 D. P. 1908, 9. 2 Tet infra n° 590 p. 833, note 5 et n° 602 p. 847, note 2.

Zenati (F.) et Revet (T.), Droit civil, les biens, 2<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris1997, n° 112

## Les articles français

---

Administrer juillet 1986 p. 26, note J.M. Gélinet

AJDI 1998, P. 623 note Cohet-Cordey

AJDI 2006, p. 731, note Y. Rouquet

AJDI 2010. 301, note de la vaissière

AJDI 2010. 726, note Rouquet

AJDL 2006. 731, note Rouquet

Ann. Loyers 1989, p. 808, n° 153

Antonmattei (P.H.) et Raynard (J.), Droit civil contrats spéciaux, éd. LITEC 6° éd. 2008

Arrêt de *Mel Yedei*, du 5 mars 1996, RTD civ. 1996.580

Aubry et Rau, Droit civil français, t. II, par Esmein § 237, n° 463 ; Planiol et Ripert, t. III par picard, n° 881.

Azema (J.), la durée des contrats successifs : Bibl. droit privé, t. 102, LGDJ, 1969, Petel-Teyssie, les durées d'efficacité du contrat, thèse. Montpellier, 1984

Baudry- Lacantinerie (G.) et Chauveau (M.), Traité de droit civil, Tom. 6, N° 430, 1899 Paris, les biens, recueil général des lois et arrêts.

Becqué (E.), De la responsabilité du fait d'autrui en matière contractuelle, Contribution à l'étude du droit comparé des obligations : *RTD civ.* 1924, p. 251

Benabent (A.), n° 350- Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), n° 476- comp. Malaurie (Ph.), Aynes (L.) et Gautier (P.-Y.), n° 695- Remy (Ph.)

Bignand Michel, *Les Petites Affiches* du 10 août 1994, p. 21.

Boccara (B.), « Définir l'indexation », *J.C.P.G.*, 1985, I, 3187, n°4

*Bull. civ. I.*, n° 181, D. 1988, inf. rap. 192, JCP 1988, éd. G, IV, 288

*Bull. civ. I.*, n° 282, D. 1987, p. 141, note Morin, JCP 1987, éd. G, II, 20866, note Cohen

*Bull. Civ. III.*, n° 116 ; CCC 1997, n° 131, abs. Leveneur ; LPA 6 avril 1998, note Gallet.

*Bull. Civ. III.*, n° 203, RD imm. 1992, p. 81, obs, Grosliere, RTD civ. 1993

*Bull. civ.* n° 9 ; R., p. 290 ; GAJC, 11° éd. N° 151-154

Champaud (Cl.) et Danet (D),<sup>3</sup> novembre 2004, Bull., , IV. no. 190, p. 218, RT. Com.janvier- mars 2005

D 1965, Somme. P. 106 RTD civ. 1965, p. 683

D. 1999, 645

D. n° 2005-1615, 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 : J.O. 23 décembre 2005

D.1986, IR,p. 436.

D.1987, IR, p. 166.

D.4<sup>ème</sup> éd. 2008

Derruppé (J.), R. Maus, G. Brière de L'Isle et P. Lafarge

F. Auque, op. cit., n° 167, p. 181.

F. Terré, P. Simler et Y. Lequette

Frydman Benoit, professeur à l'université libre de Bruxelles (ULB), séminaire de philosophie du droit 2006-2007/ 11<sup>ème</sup> séance, 21 mai 2007

*Gaz. Pal.* 1973, 1, Somm. p. 16

*Gaz. Pal.* 1975, 1, p. 342, note Brault (J.-H.)

Giffard : Sous-location et cession de bail au repert. Gén. Notarait 1943. 26677 (art.), soc. 9 juin 1951 (Consorts Layrec André layre)

Hiram H, Leaser, Land Lord and Tenant, Little Brown & Company; Toronto, 1957

Houtcieff (D.), Contribution à l'étude de l'intuitu personae, Remarques sur la considération de la personne de la caution : RTD com. 2003

<http://www.paris-avocat.eu/index.php/conditions-du-regime-juridique-de-la-promesse-de-vente.html?df3ebc372b1a6413de8ca845bcc9049e=267ddf0>

Iloyd Evans David; M. Allb; The Law of Landlord and Tenant; Butter Worths London; 1947; p. 99.

J. Néret, thèse. Préc., n° 119

J.C.P.N, 2005, n°35, act. 147

J.Cl. Bail à loyer, Fasc. 610 ou civil Code, art. 1708 à 1762 et notarial répertoire ou répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, Fasc. 610

J.G.M Tyas; Law of Torts : 3ème edition; M & Hand Books; London, 1977

JCP 1954, éd. G, II, 8440, note ANCEL (A.)

JCP 1970, éd G, II 16192, note M.D.

JCP 1992, éd. G, II, 21890, note Ourliac

JCP 1993, I, 234, n° 18 4 mars 1998

JCP 69, IV, 135; Cass. 3e civ. 16 mars 1988, n° 86- 18.766, époux Jamin c/ époux Heulin: loyers et copropriété. 1988, comm. N° 196

JCP E 1998, p. 582

JCP G et N 1989, III, 62913.

JCP G, 2000, I, 203, n° 20, chron

JCP G, 2002, II, 10035, note D. Corrigan-Carsin

JCP. 1969, G, II, 15721, note B. Boccara

JCP. 1974, II, G, 17639, note B. Boccara

Jean-Pierre Marguénaud et Aline Tenbaum, RDC 2009/3, p. 1213 sur la notion de la liberté contractuelle : (conventions collectives ; Cour européenne des droits de l'Homme ; liberté syndicale ; liberté contractuelle ; négociations collectives ; proportionnalité ; réversibilité).

Jean-sylvestre BERGE, Jean-Pierre Marguénaud et Aline Tenbaum, RDC 2009/3, p. 1211 sur la notion de la liberté contractuelle : (conventions collectives ; Cour européenne des droits de l'Homme ; liberté syndicale ; liberté contractuelle ; négociations collectives ; proportionnalité ; réversibilité).

JOAN CR, 17 juillet 1986, p. 3465

JOAN Q, 26 décembre 1983, p. 5559, n° 39019 ; JCP N 1984, prat. 9011.

Juris classeur Bail à loyer, fasc. 137 : Bail d'habitation. Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

Karner c/Autriche du 24 juillet 2003 : Marguénaud (J.P.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 804

L'arrêt Zéline, civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 2006, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud.

La faire de *Hutten-Czapska*, Pologne du 22 février 2005, Marguénaud (J.P.) ; Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010.

Lafond (J. et F.), les baux d'habitation, 5<sup>e</sup> éd., LITEC, pp. 398\_399, n° 681 au 685

Le sous-contrat, *LGDJ*, 1979, préface P. Catala, n° 4.

Leroyer (A.M.), les incapacités ; Terre (FR.), Dalloz 2008, P. 178 sp. 180

Les arrêts *Prokopovich c/ Russie* du 18 novembre 2004 et *Novoseletskiy c/ Ukraine* du 22 février 2005

Les arrêts *Immobiliare Saffi c/ Italie* du 28 juillet 1999, *P. M. Lunari et Tanganelli c/ Italie* du 11 janvier 2001

LITTY, Inégalités des parties et durée du contrat. Etude de quatre contrats d'adhésion usuels, L.G.D.J., coll. « Bibliothèque de droit privé », Tom. 322, 1999

Louveaux Bernard, le droit du bail de résidence principale.

Loyer et copr. 2010, n° 156

Loyer et copr. 2006, n° 194

Loyers et copr. 2005, n° 88, obs. écrit Vial-Pedroletti ; Paris, 11 oct. 1996: D. 1997. Somm. 268

Loyers et copr. 2009, n° 279

Loyers et copr. 2010, n° 35, obs. Vial-Pedroletti, Rennes, 2 Oct. 2009

Lyon II décembre 1868 D.P. 71, 2, 168 Dijon 12 février 1874 P. P. 75-282.

Malauic et Aynès, contrats..., n° 634 et com. 25 avril 1963, 2 arrêts : Bull. civ. III, n° 195 et 196

Malaurie (Ph.), La cession de contrat

Marguénaud (J.P.) et Mouly (J.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010.

Marguénaud (J.P.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010

Marguénaud (J.P.), RDC- juillet 2011 « droit européen des contrats ».

Marguénaud, (J.P.), Remy-Corlay, RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser ; RTD civ. octobre/décembre 2006

Marguénaud, (J.P.), Remy-Corlay, RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 : La troisième chambre civile se la Cour de cassation à la croisée des chemins d'influence de la Convention EDH sur le droit des contrats.

Mémento pratique Francis Lefebvre, sociétés commerciales, n° 165 et Mercadal et Janin, la société civile, n°152

Mensuel de Droit et Social, no. 5 décembre 1998.

Néret (J.), art. Préc., n° 168, p. 134. Cependant, « la disparition du bail principal résultant de l'acquisition des murs par le locataire principal n'entraîne pas la résiliation de la sous-location » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 octobre 2002 : *AJDI*. 2003, p. 27, obs. J.-P. Blatter).

Néret (J.), th. Préc.

Neu-Janicki (G.), le blog immobilier du cabinet Neu-Janicki, 21/12/2008

ORTOLAN « Tout droit a nécessairement un sujet actif et un ou plusieurs sujets passifs, lesquels ne peuvent être que des personnes », cité par Demogue (R.) in *notion fondamentales de droit privé*, Paris, libraires nouvelles de droit et de jurisprudence, Rousseau, 1911

*Petites affiches*, 2006, n° 133, p. 9, note D. Fenouillet

Réel, *vocabulaire juridique*, Cornu (G.), Association H. Capitant, Paris, 9<sup>ème</sup> éd. PUF, 2002

Rémy

Remy (Ph.), préc. *Adde Paris*, 28 mars 1995, préc. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 février 2007 : *Rev. loyer et copr.* N° 78. La clause est réputée non écrite au cas de cession du bail imposée par le tribunal dans le cadre d'une procédure collective, c. com. Art. L. 622-15

Rép. Defrénois, 1974, p. 1101, obs. J. Viatte.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1977 : *Bull. Civ. III*, n° 432

Rép. Min. JOAN 15 février. 1988, p. 717

Rép. Min. n° 10089, JO 29 février 1988, *Déb. Ass. Nat.*, p. 903

*Rev. Critique*, 1882, n° 15, p. 186

*Rev. dr . imm.*, 1992, 49

*Rev. loyers* 1965, p. 33, note Viatte (J.)

*Rev. Loyers* 2010. 276, obs. Rémy

*Rev. Loyers*, 1966, 302. Lorsque l'obligation d'entretien est conventionnellement mise à la charge du propriétaire, elle constitue alors une charge réelle dont l'exécution s'impose à tout propriétaire successif de l'immeuble, Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 14 octobre 1981, *Bull. civ. III*, n° 158.

*Rev. Loyers*, 1973, p. 393

*Rev. Loyers*, 1978, p. 96, note J. Viatte

*Rev. Trim. Droit civil* 1949, p. 96 et *Savatier D.* 1949 889-V.

*Rev. Trim. Droit civil* 1949, p. 96 et *Savatier D.* 1949 889-V.

*Revue Trimestrielle de Droit Civil*, juillet/septembre 1995, p. 607.

Ripert et Boulanger II, N° 2653, rep 20 juillet 1893 S. 93, 1, 224.

Savatier (R.) *RTD civ.* 1959, p. 567, obs.

Savatier (R.) : *RTD civ.* 1949, p. 106

Savatier (R.), *Manuel juridique des Baux ruraux*, éd. Librairie Dalloz, 1947, louage emphytéotique, n° 7

Savatier (R.), note sur Cass. Civ., 9 novembre 1954 : *D* 1954, p. 749

Savatier (R.), *Rev. Fermage*, 1949, p. 328, Tp pan Rouen 1 Avril 1949

Savatier (R.), *RTD civ.* 1969.

Scollo Francesco Salvatore c/ Italie, 28 septembre 1995, *Requête n° 19133/91*

Tribunal d'instance, 4è, 5 août 1993, inédite, voir en annexe. Citée par Mécary Caroline et De La Pradelle Géraud, *Le droit des homosexuels, Que sais-je?*, PUF, 1<sup>ère</sup> édition, 1998, p. 89 et 90.

Viney (G.) et P. Jourdain, *op. cit.*, n° 813, p. 907

Walker (D.M), *The Oxfords Companioto La*, Oxford Université Édition, 1980, p. 121

Well, terré et similaire, biens, n° 725

## Table des matières

---

Introduction .....	11
<b>Première partie : l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail .....</b>	<b>37</b>
<b>Titre I : la formation du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>41</b>
Chapitre premier : l'objet du bail d'habitation.....	42
Section I : l'immeuble loué.....	43
Section II: le rôle du loyer en matière de bail d'habitation .....	51
Section III: le rôle de la durée du bail d'habitation .....	61
§.1. La durée variable selon la qualité du bailleur.....	66
§. 2. Les durées des obligations.....	67
A. Le bail à durée indéterminée .....	67
B. Le bail à durée déterminée.....	68
Second chapitre: le consentement des parties au bail d'habitation .....	70

Section I : l'aspect consensuel ou formel du bail .....	72
Section II: les limites d'ordre public.....	77
Section III : l'échange des consentements des parties .....	80
§.1. L'intention mutuelle des parties à l'acte contractuel .....	85
§.2. L'accord des parties .....	86
A. L'accord entre les personnes physiques .....	89
A.1 La capacité des contractants d'un bail d'habitation.....	90
A.1.1 La capacité de jouissance et d'exercice en droit français et iranien .....	90
A.1.2 La notion de majorité et minorité selon le droit français et iranien .....	94
A.1.3 Les limitations contractuelles pour un contrat d'habitation des incapables et des aliénés en droit français et iranien .....	95
B. L'accord entre les personnes morales: association de bailleur et association de locataire	98
C. L'accord entre les bailleurs et les associations de locataires en régime juridique français et l'absence d'association de locataires en Iran.....	99
<b>Titre II : l'exécution du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>101</b>
Chapitre premier : les droits et les obligations des parties du contrat de bail d'habitation .....	102
Section I : les droits et les obligations du bailleur .....	103
§.1. La délivrance de la maison au locataire.....	104
§.2. La réparation et l'entretien du bien loué .....	110
§.3. Des troubles causés par la tierce personne .....	112
Section II : les droits et les obligations du preneur.....	115
§.1. L'utilisation de la maison louée .....	116
§.2. Le paiement du loyer .....	119
§.3. Des engagements et des responsabilités du preneur .....	121
§.4. Les droits particuliers .....	122
A. Le droit d'habitation du locataire .....	124
B. La clause de garantie du locataire selon la charia .....	125
Second chapitre : les modifications substantielles .....	131



Section I : le décès de l'une des parties au contrat de bail d'habitation .....	134
§.1. L'effet du décès de l'un des contractants .....	134
§.2. La consistance et la destination du contrat de bail suivant le décès des parties .....	139
Section II : la vente de la maison louée et la sous-location .....	143
§.1. La vente de la maison louée .....	143
§.2. La sous-location .....	146
A. Un fondement découvert dans l'autonomie de la volonté.....	151
B. Une convergence au sein des régimes de la sous-location et de la sous-location de droit commun .....	154
B.1 L'analyse du régime de la sous-location .....	154
B.2 Les éléments de rapprochement avec le droit civil .....	157
B.2.1 Une application privilégiée du droit civil .....	157
B.2.2 L'action directe du sous-locataire à l'encontre du bailleur .....	159
<b>Titre III : le dénouement du contrat de bail d'habitation .....</b>	<b>163</b>
Chapitre premier : le congé donné par les parties .....	165
Section I : le congé donné par le locataire.....	165
Section II: le congé donné par le bailleur .....	169
§. 1. L'obligation du bailleur de donner le congé.....	170
§.2. Le résultat de la résiliation du bail d'habitation .....	172
§.3. Les dispositions légales des systèmes juridiques français et iranien sur la résiliation du bail d'habitation.....	182
Second chapitre: le dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle.....	189
Section I: la destruction de la maison louée .....	190
Section II: la préemption .....	197
§.1. Le droit de l'occupant.....	199
§.2. La cession de biens préemptés .....	200
§.3. Le principe de rétrocession.....	201
§.4. L'exercice du droit de préemption en droit iranien .....	202
Conclusion de la première partie.....	207

<b>Seconde partie : l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique .....</b>	<b>211</b>
<b>Titre I : l'usufruit.....</b>	<b>215</b>
Chapitre premier : la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel.....	217
Section I : l'exercice d'usufruit .....	220
§.1. Le statut de l'usufruitier .....	221
§.2. Les statuts des titulaires des droits d'usage et d'habitation déclenchés par un contrat ...	226
A. Le statut de l'usufruitier et les statuts assimilés .....	227
B. Le droit du nu-propiétaire .....	231
Section II : le rapport entre la maison et l'usufruit.....	236
§.1. Le droit de jouissance sur la maison.....	237
§.2. Le droit direct de l'usufruitier sur la maison .....	239
§.3. Le régime des droits d'habitation .....	241
Second chapitre : l'usufruit légal, l'occupation à titre familial.....	243
Section I: la communauté de vie .....	244
§.1. L'effet juridique de l'habitation dans la maison d'autrui en vie conjugale séparée .....	245
§.2. Le divorce.....	249
Section II : la communauté des proches du preneur vivant avec lui .....	251
§.1. La protection familiale par la loi .....	253
§.2. La protection des couples homosexuels en droit français .....	260
A. La cohabitation légale du concubinage homosexuel et les droits de l'homme .....	260
B. La question du transfert du bail au décès du concubin homosexuel.....	263
<b>Titre II : la jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats dérivés du bail classique</b>	<b>267</b>
Chapitre premier: le contrat, titre de détention précaire.....	267
Section I : la location saisonnière .....	270
Section II : le contrat d'hôtellerie .....	273
§.1. La Délivrance de la chambre .....	275
§.2. L'entretien.....	276
Second chapitre: les conventions d'occupation précaire.....	279

Section I : les effets et les influences de la confirmation du propriétaire sur le consentement d'occupation précaire .....	281
Section II : les situations du bailleur après un contrat d'occupation précaire .....	284
<b>Titre III : le « Vaghf » : un type de l'habitation traditionnel et religieux en droit iranien .....</b>	<b>287</b>
Chapitre premier : la notion du <i>Vaghf</i> dans le régime juridique iranien .....	288
Section I : l'inaliénabilité du bien objet de cette fondation pieuse.....	291
Section II : la formation juridique de <i>Vaghf</i> .....	296
Second chapitre: le résultat du « <i>Vaghf</i> » .....	298
Section I : deux formes de <i>Vaghf</i> : une fondation d'utilité publique ou d'utilité particulière .....	299
Section II : le <i>Vaghf</i> et l'usufruit .....	301
Conclusion de la seconde partie .....	303
CONCLUSION GENERALE .....	305
Bibliographie.....	317

## LISTE DES PRINCIPALES ABREVIATIONS

Adde : Ajouter

Al. : Alinéa

AJDI : Actualité juridique – Droit immobilier

AJPI : Actualité juridique – Propriété immobilière

Art. : Article

Ass. : Assemblée

Ass. plén. : Assemblée Plénière

Bull. civ. : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)

C. : Code

C. A. : Cour d'Appel

CE : Conseil d'Etat

Cass. : Cour de Cassation

C. civ. : Code civil

C. com. : Code de commerce

C. Const. Et habit (CCH). : Code de la Construction et de l'Habitation

CEDH : Cour européenne des Droits de l'Homme

CLIP : Claire leroux inter performance

Ch. : Chambre

Comp. : Comparer

Concl. : Conclusion

D. : Recueil Dalloz

D. A. : Recueil Dalloz Analytique

Décr. : Décret

D. L. : Décret-Loi

Doct. : Doctrine

Ed. : Edition

Ex. : Exemple

Gaz. Pal. : Gazette du palais

Ibid. : Ibidem (au même endroit)

Inf. rap. : Informations Rapides  
Infra : Ci-dessous  
J.C.P. : Jurisclasseur périodique (Seaine juridique), édition générale  
J.C.P. éd. E : Jurisclasseur périodique (Seaine juridique), édition Entrprise  
J.C.P. N : Jurisclasseur périodique (Seaine juridique), édition notariale  
J.O. : Journal officiel  
Juris-class. Civ. : Juris-classeur Civil  
LGDJ. : Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence  
N° : Numéro  
Obs. : Observations  
p. : Page  
pan. : Panorama de Jurisprudence  
préc. : Précité  
P.U.F. : Presses Universitaires de France  
RAE : Revue des affaires européennes  
Rép. Civ. : Répertoire Dalloz de Droit Civil  
Req. Arrêt de la Chambre des Requêtees de la Cour de Cassation  
Rev. Dr. Imm. : Revue de Droit Immobilier  
RJDA : Revue de jurisprudence de Droit des affaires  
RTD com. : Revue trimestrielle de droit commercial  
RTDE : Revue trimestrielle de droit européen  
S. : Recueil Sirey  
S. : Suivant  
S.A.R.L. : Société à Responsabilité Limitée  
Somm. Comm. : Sommaires Commentés  
Sté. : Société  
Supra : Ci-dessus  
T. : Tome  
TGI : Tribunal de grande instance  
TH. Thèse  
Trib. Gr. Inst. : Tribunal de Grande Instance  
V. : Voyez  
Vol. : Volume

## **Sommaire**

Introduction .....	11
<b>Première partie : l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail .....</b>	<b>37</b>
<b>Titre I : la formation du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>41</b>
Chapitre premier : l'objet du bail d'habitation.....	42
Second chapitre: le consentement des parties au bail d'habitation .....	70
<b>Titre II : l'exécution du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>101</b>
Chapitre premier : les droits et les obligations des parties du contrat de bail d'habitation .....	102
Second chapitre : les modifications substantielles .....	131
<b>Titre III : le dénouement du contrat de bail d'habitation .....</b>	<b>163</b>
Chapitre premier : le congé donné par les parties .....	165
Second chapitre: le dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle.....	189
Conclusion de la première partie.....	207
<b>Seconde partie : l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique .....</b>	<b>211</b>
<b>Titre I : l'usufruit.....</b>	<b>215</b>
Chapitre premier : la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel .....	217
Second chapitre : l'usufruit légal, l'occupation à titre familial.....	243
<b>Titre II : la jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats dérivés du bail classique</b>	<b>267</b>
Chapitre premier: le contrat, titre de détention précaire .....	267
Second chapitre: les conventions d'occupation précaire.....	279
<b>Titre III : le « Vaghf » : un type de l'habitation traditionnel et religieux en droit iranien .....</b>	<b>287</b>
Chapitre premier : la notion du <i>Vaghf</i> dans le régime juridique iranien .....	288
Second chapitre: le résultat du « <i>Vaghf</i> » .....	298
Conclusion de la seconde partie .....	303
CONCLUSION GENERALE .....	305
Bibliographie.....	317



## Introduction

La notion de « droit d'habitation dans la maison d'autrui » se retrouve au centre de polémiques relatives à sa véritable nature, même s'il a réussi le tour de force de s'imposer non seulement dans la littérature juridique mais aussi et surtout dans la pratique du droit. Ce droit implique deux principes : *a priori*, la liberté du mode d'habitation et *a posteriori* la liberté de choix pour défendre la somme des intérêts individuels.

Par voie de conséquence, chaque personne peut choisir un mode d'habitation. Pourtant, cette spécificité ne recouvre pas toutes les particularités de ce droit. L'habitation dans la maison d'autrui n'est évidemment pas limitée au rapport locatif et peut s'exercer par d'autres contrats ou d'autres consentements comme l'usufruit contractuel ou légal, bail en viager, legs pieux (Vaghf), saisonnier, hôtellerie ou d'autre mode. Mais en général il est préférable d'avoir un rapport par le contrat de bail afin de protéger le droit des parties par la loi particulière.

D'après le dictionnaire persan, le bail est un acte qui permet de confier la jouissance d'une maison à autrui, ou de ses éléments, en contrepartie d'un loyer, d'un intérêt ou d'un bien donné par le preneur au propriétaire<sup>1</sup>.

Les baux font partie des contrats majeurs en droit civil français et iranien ; ils touchent tous les particuliers non propriétaires de biens d'habitation. Dans un souci de perfectibilité, la loi sur les baux d'habitation en droit français a été réformée quatre fois sur une période de sept ans. La loi du 6 juillet 1989 a été publiée au journal officiel du 8 juillet 1989<sup>2</sup>. C'est donc le fruit de la quatrième réforme quant à la législation des baux d'habitation<sup>3</sup> tandis que la loi au droit du bail n'a pas été réformée que quatre fois sur une période de 27 ans en Iran. La loi iranienne de 1960 a été réformée en 1977 et s'intéresse à la création des lieux de commerce et des fonds de commerce; la loi de 1983, a pour sa part prévue des dispositions sur les lieux d'habitation; cette législation est restée en vigueur jusqu'à la loi de 1997.

La maison au même titre que le travail et la nourriture assure l'existence et la subsistance de la famille. Elle constitue donc l'un des biens les plus précieux du patrimoine familial.

---

<sup>1</sup> Dr. Moine, (M.), *Culture Persan*, sarayesh publication, 7ème éd.2005, p.46

<sup>2</sup> JCP G et N 1989, III, 62913.

<sup>3</sup> La loi du 6 juillet 1989 a été de nouveau modifiée par la loi du 21 juillet : 1994



L'importance grandissante que couvre dans notre société « française ou iranienne », ce phénomène spécifique et récent d'habitation, authentifie l'amélioration sensible de nos conditions de vie<sup>4</sup>.

Aborder cette matière sous un aspect comparatif lui donne tout son intérêt. L'engagement est amené *hic et nunc* à étudier scientifiquement la comparaison des deux systèmes de droit français et iranien, qui aide à éviter des conclusions hâtives sur les divergences et les convergences qui existent entre eux. Portant sur un droit étranger, l'opportunité de cette recherche repose sur ce qu'elle nous permet d'apprécier la diversité de la vie humaine en prenant en considération les bases historiques, les données culturelles et religieuses, les données sociales et les techniques juridiques.

L'objectif essentiel de cette étude est de mettre en parallèle la pratique des jugements français et iraniens tout en portant un regard critique sur certaines positions jurisprudentielles. Poursuivant les traces des vecteurs de la culture et des principes généraux, le système juridique oriental est peu connu du point de vue des juristes occidentaux.

Nous profiterons de deux sources principales. En premier lieu, nous étudierons succinctement le « droit islamique », qui constitue pour le droit iranien une source principale, car le droit, si l'on ignore la société qu'il gouverne ou les comportements qu'il régit, ne saurait être compris; en second lieu le droit français qui est sous l'influence de la convention de sauvegarde et du droit de l'homme européen. Il va de soi qu'un système juridique se forme au sein de sa propre histoire. Dans le contexte actuel, nous traitons le système de droit iranien et français en relation avec notre sujet de thèse.

L'objectif de cette thèse est de proposer, au regard des systèmes juridiques français et iranien, une étude comparée des relations existant entre le propriétaire et l'habitant dans la maison d'autrui. Sur cette question, le droit français et le droit iranien ne se situent pas sur un pied d'égalité. En effet, le premier offre une grande richesse de règles applicables, le second, quant à lui, souffre manifestement d'une carence de textes.

La raison essentielle du choix d'une étude comparative a été dictée d'une part par l'absence de prise en charge de cette thématique en Iran<sup>5</sup> donc l'inexistence d'écrits sur cette

---

<sup>4</sup> LITTY, *Inégalités des parties et durée du contrat. Etude de quatre contrats d'adhésion usuels*, L.G.D.J., coll. « Bibliothèque de droit privé », Tome 322, 1999, P. 74-75

<sup>5</sup> Plus précisément dans la faculté de droit en Iran

réglementation et d'autre part par l'absence de réglementations spéciales sur le sujet de « l'habitation dans la maison d'autrui » en Iran. Contrairement à la France où des auteurs ont travaillé<sup>6</sup> sur cette matière.

Un regain d'intérêt se manifeste à la source des juridictions françaises et iraniennes. La première est influencée par la CEDH<sup>7</sup> et la CSE<sup>8</sup> alors que la deuxième repose sur la charia. En se basant sur ce principe, il nous fallait présenter le système juridique iranien influencé par la charia qui donnera lieu aux informations nécessaires à une étude comparée.

Dans notre parcours, la recherche des opportunités et la comparaison des deux jurisprudences iranienne et française engendrent des difficultés de raisonnement. Des arrêts prononcés au sein du système juridique iranien ne sont pas accessibles, parce qu'ils sont archivés et répandus dans tous tribunaux : ne seront publiés que les arrêts de la Cour de cassation destinés à unifier les jugements exprimés.

Afin de donner aux juristes français les clés d'une comparaison constructive entre les deux systèmes, il conviendra donc de livrer des informations générales sur le système juridique iranien et islamique (chapitre I) avant de préciser (dans un chapitre II) la notion d'habitation dans la maison d'autrui qui est le domaine de la thèse.

## **Chapitre I – Le domaine de thèse et les informations générales sur le système juridique iranien et islamique**

D'un point de vue historique, avant l'apparition de l'Islam, les religions mazdéenne et zoroastrienne dominaient en Iran. Les Iraniens ont conservé leurs systèmes traditionnels pratiquement intacts jusqu'à l'avènement de l'Islam.

Depuis l'apparition de l'Islam en Iran, le droit islamique commence à régir tous les domaines. Jusqu'au début du XXe siècle, il n'y avait pas de Code civil en Iran. Cependant, les juges se

---

<sup>6</sup> Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd. PUF, 2011; RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 : La troisième chambre civile de la Cour de cassation à la croisée des chemins d'influence de la Convention EDH sur le droit des contrats, p. 722 ; La Cour européenne des droits de l'Homme » éd. Dalloz, 4<sup>ème</sup> éd. 2008

<sup>7</sup> Convention européenne des droits de l'homme.

<sup>8</sup> Charte sociale européenne.

servaient des sources religieuses comme référence. Les tribunaux dirigés par les juristes religieux considéraient les grands arrêts religieux comme textes de référence.

À ces époques là, seuls les textes religieux constituaient les lois iraniennes, et les doctrines suivaient la tendance personnelle des juges.

Nous présentons quelques points principaux afin de préciser quelques théorisations islamiques/iraniennes :

- étant donné que le principe de la communauté humaine est fondé sur des relations sociales, les philosophes considèrent l'être humain comme sociable<sup>9</sup>.
- La vie sociale nécessite une entente sociale, économique, politique, culturelle, juridique, etc.<sup>10</sup>

Aucun travail de codification n'était entrepris en raison des controverses existant entre les auteurs dans l'interprétation des diverses sources du droit musulman.

Avant la promulgation du Code civil, la divergence entre les juristes était si forte que certains formalistes exigeaient des « actions verbales » pour qu'un contrat soit conclu, car, selon eux, les contrats ne pouvaient être constitués par écrit.

De plus, certains exigeaient que les termes fussent prononcés en arabe, bien évidemment parce que c'était la langue officielle de l'Islam et du prophète.

Il faut éviter une confusion entre le droit islamique et le droit iranien. Même si le droit islamique constitue une source du droit iranien, il ne donne pas à ce dernier la qualification de droit islamique, car la pratique a parfois obligé les législateurs iraniens à modifier certaines des règles islamiques.

L'évolution de la structure sociale de l'Iran a été caractérisée à partir de la fin du XIXe siècle en raison de la nécessité de la modernisation et de la codification du droit. Au cours du XIXe siècle, les effets produits sur le droit islamique par les contacts avec l'Occident furent, dans l'ensemble, limités à l'adoption de la forme occidentale des Codes, subdivisés en articles.

---

<sup>9</sup> Morteza Motahari, *Jamea va tarikh*, N° 13- 14, ketab khaneye gafase

<sup>10</sup> Khaje Nasiredin Tousi, *Akhlaghe naseri*, N° 252 .chape tahgigi

Cette époque peut être considérée comme le début de la sécularisation. La révolution constitutionnelle du début du XXe siècle fut un grand pas vers la séparation entre la religion et l'État en Iran, même si l'Islam demeurait la religion officielle de l'Iran.

Le juge devait déployer ses efforts pour que le jugement des litiges repose sur des dispositions légales. Sinon, il devait se fonder sur la disposition de la loi et ne pouvait pas rendre son jugement en le fondant directement sur des sources islamiques.

En Iran, où la forme officiellement reconnue du droit islamique est celle des chiites duodécimains, le mouvement juridique moderniste démarra plus tard. C'est entre 1926 et 1938 que fut promulguée la majeure partie de la législation iranienne correspondant la première partie du Code civil iranien, qui régit « les biens et les obligations », date plus particulièrement de 1928.

La deuxième, relative aux « personnes », et la troisième, concernant « les preuves », datent de 1935. Ce Code contient aussi le Code familial et celui des successions. La partie du Code civil iranien qui concerne « les contrats, les conventions et les engagements non conventionnels » se divise en plusieurs titres, dont le premier est consacré aux contrats et obligations d'une façon générale et le second aux engagements non conventionnels.

Ce Code étudie les contrats particuliers sans laisser aucune place aux notions générales dominant tous les contrats. La commission chargée de la rédaction du Code civil était composée, d'une part, de certains religieux qui étaient formés dans l'école coranique et d'autre part, de certains juristes et docteurs en droit.

Ces derniers étaient formés dans l'école laïque et dans des facultés de droit à travers l'Europe, et surtout en France. Les premiers groupes d'étudiants iraniens à avoir obtenu une bourse d'État pour l'enseignement supérieur sont venus en France pour continuer leurs études, surtout en droit.

Il faut noter également que parmi les rédacteurs du Code civil iranien certains étaient des traducteurs du Code civil français. Les rédacteurs du Code civil, en s'attachant aux règles

religieuses, adaptaient la forme du Droit français tandis que le fond était basé sur le Droit coranique<sup>11</sup>.

La Révolution islamique de 1979 a complètement changé cette relation entre l'État et la religion. Elle a également été à l'origine d'une forte tendance à l'islamisation des institutions juridiques, politiques, etc. du pays. Après un certain temps d'hésitation, le droit musulman a continué d'exercer une influence sur le législateur iranien, surtout après l'instauration de la République islamique en 1979, car les dirigeants du pays se sont rapidement livrés à une islamisation des institutions et de la loi en vigueur.

Le Code civil iranien, fait que la grande majorité des règles, non seulement en matière familiale, mais aussi en ce qui concerne les droits et les obligations, sont adaptées aux règles islamiques. Le principe de la liberté contractuelle est cependant expressément reconnu en droit iranien. Le Code civil iranien a été l'objet de retouches limitées en 1983.

Le deuxième principe de la Constitution suppose que le système de la République islamique repose sur la Révélation divine et son rôle fondamental dans l'expression des lois, qui se réalise par la compétence constante des docteurs du dogme réunissant toutes les conditions exigées sur la base du Coran et de sunna.

Selon le code constitutionnel iranien<sup>12</sup>, « la religion officielle de l'Iran est l'Islam et le dogme *Djafarite* duodécimain immuable pour l'éternité. Les autres dogmes islamiques aussi bien Hanéfite, Chaféite, Malékite, hanbalite et zaydite bénéficient d'un respect total. Les disciples de ces dogmes sont libres d'accomplir leurs rites religieux selon leur enseignement religieux. Leur enseignement et leur éducation religieuse, ainsi que leur statut personnel... ».

Même la Constitution de 1907 proclamait qu'« à aucun moment le parlement ne pouvait contredire par ses lois aux saintes prescriptions islamiques et aux lois édictées par le prophète ». Elle a prévu un comité de religieux (*foghahâ*) qui devait approuver la conformité ou la non-conformité d'un projet de loi par rapport aux règles islamiques<sup>13</sup>.

Cette disposition n'a jamais eu d'effets pratiques. Ce principe n'a cependant été respecté que pendant la première législature. La constitution de 1979 prévoit un « conseil des gardiens de la

---

<sup>11</sup> Ferechtian (H.), *Le contrat en droit iranien exécution forcée*, 2005, les indes savantes, p. 48, n°. 49 et le même auteur, *influence du droit musulman...*, p. 21.

<sup>12</sup> L'article 12 de code constitutionnel iranien.

<sup>13</sup> Tabatabai (M.H.), *Introduction à la connaissance de l'Islam*, p. 83.

Constitution », afin d'assurer la conformité des institutions et des lois avec les principes de l'Islam et avec ceux de la Constitution de l'Iran. L'Assemblée islamique qui est habilitée à avoir le pouvoir législatif n'a pas de légitimité en l'absence du « Conseil des gardien de la Constitution »<sup>14</sup>.

Selon la loi iranienne : « *Le Conseil des gardiens de la Constitution* » est composé de douze membres, dont six membres sont clercs jurisconsultes « Fâghih » nommés par le Guide, et l'autre moitié des juristes est sélectionné par le chef du pouvoir judiciaire et élu par l'Assemblée. Ils sont chargés de déterminer d'une part, la conformité des législations du parlement au commandement de l'Islam et, d'autre part, sa conformité à la Constitution<sup>15</sup>.

- **Assemblée de discernement de l'intérêt du régime**

Après plusieurs désaccords entre *l'Assemblée* et *le Conseil des gardiens de la Constitution*, une nouvelle commission, dénommée : « Majma-e- tashkhis-e- maslehat-e- nezam » ou « Assemblée de discernement de l'intérêt du régime » a été établie depuis 1988. Elle est compétente pour déterminer les cas où l'intérêt de l'Etat islamique impose la promulgation de lois en contradiction avec la loi islamique « feqh ». Ce nouveau Conseil avait à l'origine pour fonction principale le règlement des conflits entre le Conseil des gardiens de la Constitution et l'Assemblée et devait arbitrer entre les deux<sup>16</sup>.

## **Section I- La notion et les principes du droit islamique**

Le droit islamique n'est qu'une des faces de la religion de l'Islam. L'islam comporte d'une part une « théologie » à laquelle les musulmans doivent croire et d'autre part, la « charia » qui dispose les règles de bonne conduite dans la vie, c'est-à-dire ce qu'on doit faire, et ce qu'on ne doit pas faire. En théorie, Dieu est le seul législateur et son commandement doit prédominer de manière suprême dans tous les aspects de la vie.

---

<sup>14</sup> Principe 93 du Code Constitutionnel iranien

<sup>15</sup> Selon le principe 72 du Code Constitutionnel : « l'Assemblée ne peut pas voter des lois contraires aux principes et commandements de la religion officielle du pays ou à la constitution. La détermination de cette disposition est à la charge du conseil des gardiens. »

<sup>16</sup> Principe 112 du Code Constitutionnel de l'Iran

En droit islamique, la loi doit être respectée parce qu'elle reflète la volonté de Dieu. Les lois de l'Islam constituent un ensemble de devoirs religieux des commandements de Dieu qui règlent la vie des musulmans sous tous ses aspects. C'est un système de devoirs comprenant des obligations rituelles, morales et légales. En Islam, l'ensemble des actions humaines est classé en cinq catégories :

- 1- Les devoirs obligatoires (vâjeb)
- 2- Les actes recommandés ou conseillés (mostahab)
- 3- Les actes licites ou permis (mobâh)
- 4- Les actes blâmables, abhorrés ou déconseillés (makröuh)
- 5- Les actes illicites, interdits ou prohibés (harâm)

Dans les pays ayant l'Islam comme religion d'État, une distinction principale s'impose entre « Islam, le droit coranique », et « le droit positif » de ces pays. Cette distinction doit être faite à cause de la confusion qui pourrait exister entre la religion et le droit dans un pays islamique, et en raison de la mise en application du droit islamique en tant que tel à certains domaines qui lui étaient et qui lui restent réservés, notamment le domaine du statut personnel, comme le mariage, le divorce, la filiation, la donation, la succession, etc.<sup>17</sup>

L'interprétation du CORAN (qui est la première source du droit islamique) est l'affaire des jurisconsultes et des théologiens, non des juges.

Le terme « *qânoun* » est d'origine grecque et signifie règlement administratif ou ordonnance du souverain qui régleme les nouvelles institutions. Mais, de nos jours, sa signification est plus large et comprend tous les règlements. Le droit islamique est, comme le droit canonique, celui d'une communauté de croyants. Le christianisme s'est répandu dans une société d'un haut niveau de civilisation et il ne s'est pas intéressé à l'organisation de la société<sup>18</sup>.

Le droit canonique n'est pas un droit complet destiné à remplacer le droit romain. Il n'a jamais été qu'un complément du droit romain en ce qui concerne l'organisation de l'Église, le sacrement, et la procédure canonique. L'Évangile confirme la validité des lois civiles : « Rendez à César ce qui est à César ».

Le champ d'application du droit canonique est partiel par nature. Même Jésus-Christ a déclaré « mon royaume n'est pas de ce monde ». Saint Paul et Saint Augustin ne cherchent pas à édifier

---

<sup>17</sup> Rita Moucannas-Mazen, *Islam-droit et relations économiques internationales*, p. 20

<sup>18</sup> Mawsaoui (H.), *Manuel de jurisprudence islamique*, p. 208.

un droit chrétien. Le droit canonique repose sur les principes révélés de la foi et de la morale chrétienne, mais il est l'œuvre de l'homme, non la parole de Dieu, à l'encontre du droit islamique, qui est un système reposant entièrement sur les bases de la révélation et veut un droit complet. Il se peut qu'un acte soit interdit (harâm) sans être pour autant nécessairement nul (fâsed)<sup>19</sup>.

### 1.1- Les écoles juridiques de l'Islam « MAZHAB »

Après le prophète, entre le deuxième et le quatrième siècle de l'hégire<sup>20</sup>, il y avait une dizaine d'écoles juridiques. Certaines d'entre elles ont disparu. Depuis environ l'an 700 de l'hégire, seules quatre écoles juridiques ont survécu dans l'Islam **sunnite**<sup>21</sup>. De nos jours, parmi les cinq grandes écoles que suivent la majorité des musulmans, les quatre premières (Hanéfite, Malékite, chaféite et hanbalite) appartiennent au monde sunnite, et le cinquième (Djaffarite) appartient au monde **chiite**<sup>22</sup>. Le monde musulman reconnaît l'école chiite comme la cinquième école juridique de l'Islam<sup>23</sup>.

### 1.2- Les sources du droit islamique

L'Islam est une religion de la loi. La loi islamique varie selon les lieux, le temps, et les divergences entre les écoles juridiques. Le droit musulman ne s'est pas construit sur les seules

---

<sup>19</sup> Ferechtian (H.), *op.cit.*, p. 32.

<sup>20</sup> C'est le calendrier musulmans qui commence dès l'émigration du prophète de la Mecque vers Médine en VII<sup>e</sup> siècle après J.C.

<sup>21</sup> Selon les Sunnites, il revient à la communauté musulmane de désigner les califes ou les successeurs du prophète. Ainsi, les successeurs du prophète, ou califes, furent quatre de ses proches, ABOU BAKR, OMAR, OSMAN, ALI

<sup>22</sup> Les chiites, à l'opposé des sunnites, reconnaissent Ali, le gendre du prophète, et ses descendants, comme seuls successeurs légitimes du prophète. Selon les chiites, le prophète avait désigné les douze Imams infaillibles et protégés contre le moindre péché ; car, sans cette infaillibilité, la mission religieuse reste incomplète. La différence entre chiites et sunnites est surtout constitutionnelle en raison de la place réservée à Ali et ses descendants dans la doctrine chiite.

<sup>23</sup> Ferechtian (H.), *loc.cit.*



bases du Coran et de la tradition du prophète. Une immense doctrine a été élaborée au cours du temps par les « foghahâ »<sup>24</sup>.

En droit islamique, lorsqu'on parle des sources du droit, on envisage les racines du « fegh », c'est-à-dire les éléments qui ont contribué à la formation de celui-ci. L'école juridique chiite ne reconnaît pour le droit islamique que les quatre sources suivantes.

### 1.2.1- Le Coran

Première référence du droit musulman, il est le livre sacré de l'Islam. Le Coran est la source de la connaissance des lois et des mœurs. Il est constitué par l'ensemble des révélations de Dieu au prophète Mohamad, de plus de 6000 versets qui sont regroupés en 114 sourates. Le Coran, parole de Dieu, fut transmis au prophète qui les communiquait, ou les dictait, au fur et à mesure à ses fidèles compagnons, c'est-à-dire aux croyants.

Il est évident que les dispositions de nature juridique sont très insuffisantes pour régler les rapports entre les Musulmans. Parmi les quelques 6000 versets coraniques, seulement environ 500 d'entre eux contiendraient l'énoncé d'une règle de conduite. Les juristes musulmans les ont appelés « Versets légaux »<sup>25</sup>.

Environ soixante-dix versets régissent le statut personnel. Presque le même nombre relève du droit civil ; trente ont un caractère pénal ; treize versets concernent la procédure judiciaire<sup>26</sup>. Les versets constitutionnels sont au nombre de dix, et les versets concernant le droit international<sup>27</sup> au nombre de vingt-cinq<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> Foghaha : juriste, spécialiste du fegh, spécialiste en droit coranique, juriste en droit traditionnel islamique. Faghih est celui qui est capable de comprendre avec profondeur le sens du Coran et de la sunna du prophète, et qui peut, de plus, déduire des sources fondamentales de l'Islam les lois et les dispositions islamiques.

<sup>25</sup> De nombreux auteurs ont écrit des livres au sujet de « versets légaux ». Parmi eux, on peut citer notamment : Moghadass Ardebili, Khazaeli, Jazaeri, Fazel Meghdad.

<sup>26</sup> Awsaoui, Manuel de jurisprudence islamique, p. 20. BLANC François-paul, Le droit musulman, p. 8.

<sup>27</sup> Dauid René et Jauffret- Spinosl Camille, *Les grands systèmes de droit contemporains*, n° 422. Al-Mozaffar M.R., Usul al-fegh'h T. II, p. 53.

### 1.2.2- La sunna

Coutume et manière d'être et de se comporter du prophète, elle est le recueil des paroles, faits et gestes du prophète. Il s'agit de la manière d'agir, du comportement du prophète qui indique par ses paroles et ses dires (ghowl), ses actions et ses pratiques quotidiennes (fe'l), et son silence qui peut signifier son consentement et sa confirmation, ce qui implique une approbation tacite pour des actes individuels dont il a été témoin ou qui lui ont été rapportés et pour lesquels il n'avait pas pris position (taghrir)<sup>29</sup>. En d'autres termes, ses silences, dans certaines circonstances, peuvent donner lieu à l'interprétation en vertu de l'adage « qui ne dit mot consent ». La sunna représente la seconde dans l'ordre d'autorité des sources de l'Islam. Dès le premier siècle de l'hégire, la sunna revêt la forme du « Hadith ».

Chez les sunnites, « sunna », est la manière d'agir du prophète, c'est-à-dire soit ses paroles ou ses actes, soit également ses silences. En revanche, chez les chiites, « sunna » est également celui des douze successeurs du prophète, c'est-à-dire les douze Imams chiites.

Selon les chiites, toute parole et toute approbation émanant des douze Imams forment le prolongement de la sunna du prophète et est une source importante<sup>30</sup> des dispositions islamiques<sup>31</sup>.

### 1.2.3- Ejmâ<sup>32</sup>

En seconde position, à la suite des sources textuelles, intervient le consensus ou l'ejmâ. L'unanimité de mollahs<sup>33</sup> requise dans une question est celle des jurisconsultes de l'Islam. L'autorité de l'ejmâ a été justifiée par le Coran et par le hadith. Il nous semble important de noter ici la différence entre la coutume (orff) et l'ejmâ, car l'unanimité requise de ce dernier est

---

<sup>28</sup> Ferechtian (H.), *Le contrat en droit iranien exécution forcée*, 2005, les indes savantes, P.34, n°11.

<sup>29</sup> Blanc (F.P.), *Le droit musulman*, p. 10. Comme nous l'avons déjà évoqué «le « ghowl » est la parole, et le le silence, lorsqu'il peut signifier son consentement et sa confirmation, il est connu sous le mot « tagh'rir».

<sup>30</sup> Mawsaoui, *Manuel de jurisprudence islamique*, p. 21 et s. Mohamadi, Mabani-é estenhbat, n° 173 et s. AL-MOZAFAR Mohamad Reza, *Usul al-fegh'h*, T. II, p. 94 et s.

<sup>31</sup> Alireza Feiz, *Mabadi-e-feghh va ossul*, P. 30 à 31 et Alfazel Alghani, *Elm el ossoul*, P. 23

<sup>32</sup> Intervient le consensus par les mollâs célèbres.

<sup>33</sup> L'auteur et le théoricien des règles islamiques.

celle des personnes compétentes, c'est-à-dire des mollahs. Selon les chiites, *ejmâ*, n'est pas une source du droit islamique en lui-même. Il est seulement considéré comme une source lorsqu'il présente l'avis de l'imam chiite, c'est-à-dire lorsque l'avis de l'imam chiite est parmi les avis des *foghahâ*, car, sans son avis, le consensus des autres jurisconsultes « *foghahâ* » n'a pas l'autorité d'une source de législation<sup>34</sup>.

#### **1.2.4- La raison humaine « Aghl »**

Il y a une grande divergence entre les écoles juridiques en ce qui concerne la place du raisonnement humain dans l'interprétation du droit islamique et dans la législation islamique. Selon un principe incontestable chez les jurisconsultes religieux chiites<sup>35</sup>, « *Aghl* » est considérée comme un moyen d'utiliser les autres sources du droit islamique.

Certains d'entre eux considèrent qu'« *Aghl* » représente une source potentielle pour trouver et justifier le droit islamique, et non une source actuelle.

### **Section II- Le système de la législation iranienne**

L'article 72 de la Code Constitutionnelle iranienne déclare : « l'assemblée nationale islamique ne doit pas imposer des ordres qui sont contre les lois religieuses officielles ou la Constitution. C'est le conseil gardien fondamental de l'Iran qui a la liberté d'estimer les ordres suivant l'article 96 ». Alors si l'assemblée nationale impose une loi qui est contre la charia et la Constitution, le conseil gardien fondamental la contestera. Ce conseil est constitué de douze personnes dont six sont des érudits habilités aux ordonnances de la charia<sup>36</sup> élus par le Guide et six autres sont des légistes de toute branche sélectionnés par le chef du pouvoir judiciaire et présentés à l'assemblée nationale islamique, après avoir être adoptés par les

---

<sup>34</sup> Ferechtian (H.), *Le contrat en droit iranien exécution forcée*, 2005, les indes savantes, P.36, n°15. Et FEIZ Alireza, *Mabadi-e-feghh va ossul*, P. 36 et ALFAZEL ALGHAINI, *Elm el ossoul*, P.24

<sup>35</sup> Ayatolah Makarem Shirazi (Naser), *Tafsier Nemoune*, éd. DAR AL KOTOB ISLAMIA, Téhéran, T. IV. P. 245.

<sup>36</sup> Ayatolah Moghnieh (Mohammad Javad), *Feghh-E Imam Jafar Sadegh*, éd Majmae jahani ahle beit, Téhéran, T. III, p. 11.

députés. Etant donné que le Guide du pouvoir judiciaire est sélectionné par le Guide, tous les membres de l'assemblée sont affirmés directement ou indirectement par le Guide (l'article 94 de la Constitution).

Entre les règlements des conseils gardiens de l'Iran et les règles de la France, il y a des ressemblances :

Le Conseil constitutionnel en France comprend neuf membres. Pour une durée de neuf ans et n'est pas renouvelable. Il sera renouvelé tous les trois ans. Trois de ces composants sont nommés par le président, trois par le président de l'Assemblée nationale et trois par le président du sénat.<sup>37</sup> Les lois organiques et les règlements des assemblées parlementaires, avant leur mise en application, doivent être soumises au conseil constitutionnel qui se prononce sur leur conformité à la constitution<sup>38</sup>.

Pour montrer des différences existantes sur des lois de deux pays, nous pouvons donner l'exemple suivant :

Selon le principe de l'article 64 du Code civil iranien, le Président de la République est garant de l'indépendance d'autorité judiciaire.

Tandis qu'en Iran l'autorité judiciaire est nommée par le chef d'Etat.

A côté du système législatif, selon le principe 112 de la Constitution, il y a un conseil de discernement d'intérêt du régime. Quant le conseil constitutionnel estime que les lois votées pour le parlement islamique sont contraires à la charia ou à la constitution, l'assemblée nationale peut recommander au conseil de discerner de se prononcer sur le point de savoir si ces lois devraient être annulées ou maintenues. Le conseil gardien fondamental et l'assemblée nationale islamique doivent accepter l'avis de conseil de discernement à l'intérêt du régime. Les membres de ce conseil sont aussi choisis par le Guide.

---

<sup>37</sup> Art.56 la constitution du 4 octobre 1958.

<sup>38</sup> Art. 61 la constitution du 4 octobre 1958.

## §-1- Le Code civil français est la source du Code civil iranien

Le Code civil napoléonien fut introduit pour la première fois en Iran en 1888 par ordre du roi<sup>39</sup>. Ceci est certainement dû à l'affinité qui existait entre les deux pays et à une certaine ressemblance entre les deux nations dans l'élaboration du Code civil.

a) Pour le fond : le titre préliminaire, la distinction des biens meubles et immeubles, les servitudes et certaines dispositions dans les obligations du Code civil iranien sont inspirées directement du Code civil français.

Cette inspiration a parfois été poussée si loin que le Code civil iranien a reproduit presque intégralement les articles du Code civil français.

Pour ne citer qu'un exemple, les articles 13, 14, 15, 16 et 17 sont presque la traduction exacte des articles 523, 525, 520, 521 et 522 du Code civil français<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Sadrzadeh Afshar (S.M.), la thèse, 1969, p.12, n° 5

<sup>40</sup> Article 13 du Code civil iranien : « Les terrains, les immeubles, les usines et tous ce qui sont fixé dans un bâtiment par l'usage commun considéré à part de celui-ci, et de même des tuyaux qui ont été portés à travers la terre ou dans un bâtiment pour porter l'eau à d'autres fins, doivent être comptabilisés immobiliers » ;

L'article 14 : « les miroirs, les rideaux peints, les statues et les objets similaires, dans la mesure où ils sont attachés à la terre ou à un bâtiment de telle manière que leur déménagement entraînerait un préjudice ou des dommages à leurs emplacements, sont considérés comme des biens immeubles » ;

Article 15 : « Les fruits et les agricultures sont considérés comme immeubles qu'ils n'ont pas été cueillis ou récoltés, et si une partie doit être cueillis ou récoltés, elle doit être comptabilisée mobile » ; Article 16 : « En général, quant les arbres et les branches sont des jeunes plants ou des boutures qui viennent de prendre la racine, tant qu'ils n'ont pas été coupés ou creusés, sont considérés comme immeubles » ;

Article 17 : « Les animaux et les équipements dont le propriétaire a prévu spécialement pour ce type de culture comme les bœufs, les buffles, les machines, les instruments et les accessoires de l'élevage, de semences, etc. et en général tous les biens meubles qui sont nécessaires à la poursuite des activités agricoles et ont été consacrés par le propriétaire exclusivement à cette fin doivent, aux fins de la compétence des tribunaux et de la saisie de biens, être considérés comme faisant partie des biens foncière et doivent être traités comme des biens immobiliers, ainsi que les pompes affectés à l'irrigation des champs, des maisons et des jardins. »

Article 520 du Code civil français : « Les fruits pendants par racines ou branches non encore recueillis sont pareillement immeubles. Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si seulement une partie de la récolte est coupée, ce n'est que cette partie qui est meuble. » ;

Article 521 : « Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus. » ;

Sans entrer dans les détails qui nous mèneraient trop loin, nous dirons seulement que l'influence du Code civil français ne s'est pas exercée sur le contrat de louage.

b) Pour la forme : les titres préliminaires, la publication, les effets et l'application des lois en général sont identiques pour les deux Codes.

Mais le titre préliminaire contient six articles dans le Code civil français, tandis qu'il en contient dix dans le Code civil iranien. Certains des huit premiers articles du Code civil iranien<sup>41</sup> correspondent aux trois premiers articles du Code civil français<sup>42</sup> : il en contient dix dans le Code civil iranien.

Les huit premiers articles du Code civil iranien correspondent aux trois premiers articles du Code civil français : ici, les deux Codes se séparent; l'un prévoit le déni de justice (articles 4, 5, 6 du Code français), l'autre édicte en deux articles 9 et 10 que les traités passés entre l'Iran et une puissance étrangère doivent être considérés comme des lois.

Le livre II du Code civil français (article 516 à 710) est ainsi intitulé :

« Des biens et des différentes modifications de la propriété »

Ce livre correspond au livre I du Code civil iranien qui a pour titre :

« Des biens et de la propriété en général »

On sent nettement l'influence du Code français sur le Code iranien, tant au point de vue de la forme que du contenu.

---

Article 522 : « Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention. De telle façon, les animaux qu'il donne à cheptel à d'autres sont meubles. » ;

Article 523 : « Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés. » ;

Article 525 : « Le propriétaire est censé d'attacher à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet sur lequel elles sont appliquées, fait corps pour la boiserie. Il en est de même des tableaux et autres ornements. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée et destinée pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration. » ;

<sup>41</sup> Suivant les modifications des articles du Code civil iranien ratifiées en 1991. (Ordonnance n° 13164-11/09/1370 ou janvier 1991)

<sup>42</sup> Suivant les modifications de l'article du Code civil français ratifiées en 2004, (Ordonnance n° 2004-164 du 20 février 2004)

Titre I du livre II du Code civil français : « De la distinction des biens ». Ce Titre est divisé en trois Chapitres qui traitent successivement des immeubles (chapitre 1<sup>er</sup>), des meubles (Chapitre II), et des biens dans leurs rapports avec leurs propriétaires. Dans ce dernier Chapitre, le Code civil français traite des biens n'appartenant pas aux particuliers, des biens vacants du domaine public et des biens communaux.

Le Titre I du livre I du Code civil iranien est intitulé : « Des différentes sortes de biens ». Ce chapitre bien qu'inspire du Code civil français est rédigé à la manière du droit chiite. Le Titre II du livre II du Code français : « De la propriété » est divisée en deux chapitres ; le deuxième chapitre est lui-même divisé en deux sections. Dans ce Titre, le Code français, après avoir défini le droit de propriété, traite des moyens d'accéder à la propriété.

Le Titre II du livre I du Code iranien : « Des différents droits que les personnes ont sur les biens ». Après l'énumération de ces droits dans l'article 29 qui est une traduction de l'article 543 du Code civil français, le Code civil iranien étudie dans un premier Chapitre le droit de propriété et le droit d'accession à la propriété. Ce Chapitre correspond au titre II du Code civil français. Dans un dernier Chapitre, le Code français parle de l'usufruit. Ce Chapitre est divisé en trois sections. Dans la première, il est traité de l'usufruit en général, du droit d'habitation, des droits et des obligations de l'usufruitier, de l'extinction de l'usufruit (article 41 à 54- Code civil iranien). Cette première section correspond au Titre III (article 678 et 636 du Code civil français). Aussi dans la deuxième section, le Code traite du legs pieux. La troisième section est composée d'un seul article qui traite des biens mis à la disposition du public. Le troisième Chapitre du Titre II du Livre I du Code civil iranien traite des servitudes. Dans le livre II Titre IV du Code civil français, on trouve la façon de régler certaines matières. Le livre III du Code civil français et le Livre II du Code civil iranien sont intitulés presque de la même façon :

Le premier a pour titre : « Des différentes manières dont on acquiert la propriété »

Et le second : « Des moyens de l'acquisition de la propriété ».

Ici le Code civil iranien se sépare du Code civil français, tant au point de vue du contenu que de la forme. Pour le fond, le Code civil iranien prend exemple sur le droit islamique chiite et indique quatre manières pour acquérir la propriété. La mise en valeur des terres incultes – contrat – le droit de préemption en faveur du copropriétaire en cas de vente de la propriété

commune au tiers – la succession. Il faut remarquer qu'en réalité, les moyens propres à acquérir la propriété sont les mêmes en droit iranien qu'en droit français.

## **Chapitre II- La notion d'habitation dans la maison d'autrui**

La Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 a reconnu le droit d'habitation comme un droit fondamental et social<sup>43</sup>. À partir de ce moment tous les pays ont tenté à fonder un département pour l'habitation ou un ministère chargé de développer ce droit. A partir de l'année 1966, l'Iran s'est intéressé à construire "le département du logement et du développement urbain" et ensuite "le ministère du Logement et de l'Urbanisme" a ratifié les protocoles et les engagements internationaux, tout comme « l'habitation 2 » en Istanbul-Türkiye bâti en 1966 et en acceptant de suivre des engagements internationaux, de façon similaire à un pays membre qui connaît le droit d'habitation comme un droit fondamental. De la sorte, les conventions du droit de l'homme doit être appliquées au bénéfice des citoyens iraniens.

Historiquement, la loi sur la codification du bail d'habitation en Iran a été votée le 3 mai 1983 et était intitulée: « la loi des rapports entre le bailleur et le locataire ». Comme l'indique le titre de la loi, il n'y a aucune mention sur le type de bail visé. Cependant, le législateur iranien précise à l'article premier de cette loi que : « *tous les logements qui sont sous le type du bail d'habitation [...]* ». Donc, on peut dire que la première codification sur le bail d'habitation a été créée en Iran en 1983.

Malheureusement, selon l'article premier de la loi du 23 septembre 1997 (dernière codification sur les rapports entre le bailleur et le locataire) la loi du 3 mai 1983 a été abrogée.

Autrement dit, depuis ce moment là, une loi spéciale sur le bail d'habitation était inexistante du régime juridique iranien. Par contre, le régime juridique français disposait en ce domaine d'une loi très importante qui a été votée le 6 juillet 1989.

---

<sup>43</sup> L'article 25-1 : Le droit au logement fait partie des droits sociaux : "Toute personne a droit un niveau de vie suffisant pour assurer sa sante, son bien-être et ceux de sa **famille**, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires



Cette dernière est un mélange entre le CODE CIVIL français, les lois internes et la convention EDH. Son article premier, érige le droit d'habitation en un droit fondamental, donc les droits du locataire sont protégés par le régime juridique français.

Ainsi, selon le régime juridique français toutes actions (positives ou négatives) de violation des droits d'un locataire sont interdites<sup>44</sup>.

La raison pour laquelle, l'étude comparative montre les différences de législations entre les deux systèmes.

Les définitions du contrat de bail dans les Codes civils des deux pays sont analogues, mais la loi française<sup>45</sup> va plus loin en les complétant.

Selon l'alinéa première de l'article 11 du Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale de l'Organisation des Nations unies<sup>46</sup> : *les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie.*

Le droit d'habitation implique le droit d'être logé, c'est-à-dire le droit à une résidence. C'est donc d'abord la question du droit d'habitation qui fixera le cadre de cette réflexion et déterminera ses champs directifs, et qui n'étant évidemment pas limité au rapport locatif, peut s'exercer par d'autres rapports juridiques, tels que l'accès à la propriété, l'occupation précaire, etc.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> L'arrêt *Mel Yedei*, RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 : La troisième chambre civile se la Cour de cassation à la croisée des chemins d'influence de la Convention EDH sur le droit des contrats, p. 722 par MARGUENAUD (J.P.) et REMY-CORLAY (P.)

<sup>45</sup> La loi du 6 juillet 1989

<sup>46</sup> Article 11 du Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale de l'Organisation des Nations unies, Le 16 décembre 1966, et entré en vigueur le 3 janvier 1976 ; [http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1\\_01.htm#top&title=Site%20de%20l'](http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1_01.htm#top&title=Site%20de%20l')

<sup>47</sup> Bernard Louveaux, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 19

Le choix du domaine étudié n'est pas fortuit, et l'intérêt d'une analyse minutieuse des systèmes juridiques français et iranien devient aisément perceptible quant au droit d'habiter dans la maison d'autrui parce que la notion n'est pas commune dans le monde entier; les applications se différencient selon des éléments culturels, traditionnels, religieux, géographiques, etc.

Pourtant, de nos jours, le développement technique, la progression scientifique et l'influence des médias (la radio, la télévision, le satellite, l'internet...) ont effacé les frontières géographiques et spatio-temporelles. Ce rapprochement des lieux lointains et cette expérimentation des non-faisabilités de l'histoire passée élaborent un raccord pour l'humanité. Les frontières entre les États et les continents ne sont pas limitées comme avant. On parle plutôt d'une unité internationale ou d'un village planétaire où le milieu humain est unifié par la mondialisation des systèmes et par la communication des échanges culturels et intellectuels bénéficient des avantages sociaux. Les hommes sont ainsi impressionnés par des faits politiques et socio-économiques volontairement ou involontairement.

Nous le vérifierons plus loin dans le domaine de l'obligation de la responsabilité: les principes sont quelquefois les mêmes et dans d'autres cas ils sont très différents. Cela résulte de la géographie différente et surtout de la mentalité de la population des deux pays.

En droit civil, le système iranien est basé essentiellement sur la liberté de la volonté des parties et notamment chez le propriétaire. En France, au contraire, dans certains cas, cette liberté est limitée au profit du preneur. Ainsi, les cas de clauses conditionnelles sont fréquents dans les baux en droit iranien et beaucoup moins en droit français. Cette approche nous conduit à aborder diverses institutions et des dispositions juridiques du droit iranien pour montrer les divergences entre les deux droits.

Afin de parvenir à l'objectif d'apprécier les influences respectives de la CEDH, de la CES et de la Charia, il convient d'aborder successivement avec un regard attentif et bienveillant leur spécificité. Dans la Charia tout comme dans la CEDH, le sujet de l'habitation n'est pas assez bien développé. C'est la raison pour laquelle nous ne nous y référons que pour compléter les définitions données dans la thèse. En outre, la comparaison avec l'Iran n'est pas toujours pertinente à cause de l'impossibilité de l'exécution des principes et des décisions de la CEDH quant aux sujets de l'homosexualité, le droit de l'héritage des femmes et des droits concernant le concubinage, qui sont en contrariété avec ceux appliqués en droit iranien. Pourtant, cette

thèse a pour ambition de révéler certaines lacunes de la législation iranienne à l'aide des principes modernes du régime juridique français avec une approche des droits de l'homme, afin d'attribuer ainsi à la thèse le pouvoir de mettre en application des aspects théoriques de recherche, et aussi de mettre en concordance les droits iraniens avec ceux des pays européens.

Après avoir ainsi présenté les grands traits de la problématique, il convient de préciser brièvement la méthode suivie pour aborder l'étude comparative concernant l'habitation dans la maison d'autrui en droit français et iranien qui nous permettra de rencontrer le caractère différentiel de ces deux droits. Si, dans les deux systèmes, on rencontre divers principes juridiques, on peut vérifier la cause et la portée de ces principes que le législateur a choisis dans chaque cas. La comparaison des décisions législatives dans chacun des droits nous permettra de voir si, dans des cas semblables, la solution a été la même, ou si au contraire, la différence dans les deux systèmes juridiques peut expliquer le choix de doctrines différentes.

Dans le but de conclure un contrat d'habitation dans la maison d'autrui, la nécessité d'avoir le droit à l'exécution et à la jouissance, prime pour les contractants. La définition du droit d'exécution des décisions justes est déterminée de façon similaire dans les droits français et iranien, mais ils s'éloignent sur la question de l'âge légitime délimitant la faisabilité des pratiques légales.

En ce qui concerne le code civil iranien, indubitablement influencé par la charia, il prend en considération deux définitions parallèles et contradictoires de la capacité : l'âge de la capacité du point de vue de charia (pour le mariage par exemple) et l'âge de la pratique des activités sociales (pour pouvoir contracter par exemple).

Par ailleurs, le droit de citoyenneté à la possession d'une maison et le droit de l'habitant à la liberté de sa vie privée sous la protection de la loi couvrent à plus forte raison deux droits en même temps. Le premier est un droit réel et fondamental sur le bien d'habitation et le second est un droit qui prend naissance par le contrat. Il est certain que c'est un droit contractuel, sinon la mode d'acquisition de la propriété serait déduite illégitime et son possesseur ne bénéficiera pas de protection loyale. Nous savons que « l'occupation illégale de locaux ne peut constituer un moyen licite de mettre en œuvre le droit d'habitation, dont les modalités d'exercice sont fixées par la loi. »<sup>48</sup> Nous allons nous baser essentiellement sur le droit d'habitation qui est un droit

---

<sup>48</sup> 14<sup>e</sup> ch. A, 26 novembre 1997 ; AJDI 1998, P. 623 note COHET – CORDEY.

fondamental consacré par le Code constitutionnel iranien et le code civil français<sup>49</sup> et aussi par la déclaration universelle des droits de l'homme<sup>50</sup>.

A la lumière d'une étude comparée, la notion d'habitation dans la maison d'autrui devient l'objet de la jouissance par l'occupant et sa famille par l'intermédiaire du droit d'habitation. Cela mérite d'autant plus d'être souligné que selon les régimes juridiques français et iranien, chaque personne doit avoir une résidence principale. Dans cette perspective, les efficacités de la CEDH sont nombreuses mais la présente thèse ambitionne encore de mettre en exergue la notion de l'habitation dans la maison d'autrui, et les problématiques liés à la convergence et la divergence, issus d'une étude comparée des systèmes juridiques de deux pays.

De nos jours, le contrat de bail est un contrat bien connu et courant mais il pourrait se former dans un formulaire déjà préparé par les associations ou les syndicats jusqu'à ce que le locataire et le bailleur le signent, sans éprouver la nécessité de s'adresser à un notaire. Cette exclusion n'est pas du tout opportune.

L'habitation dans la maison d'autrui est l'objet de la jouissance des parties en général: d'une côté le propriétaire et de l'autre côté l'habitant et sa famille. Actuellement, les parties contractuelles tendent vers la conclusion du contrat de bail à l'objet d'habitation dans la maison d'autrui parce qu'il détermine une durée et un loyer précis de sorte que sa clarté devient l'objectif des contractants, pour les uns de pouvoir bénéficier d'une somme réglée à l'échéance et pour les autres d'habiter pour une durée déterminée dans une maison.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le bail est « un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire jouir l'autre d'un bien pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'engage à lui payer »<sup>51</sup> ou en d'autres termes « le bail est un contrat par lequel le locataire devient le propriétaire des intérêts du local »<sup>52</sup>. Les piliers principaux que nous pouvons extraire de ces définitions sont :

- Le bail naît au moyen d'un contrat.
- Il y a deux ou plusieurs parties.

---

<sup>49</sup> Article 30 du Code de constitution iranien et l'article premier de la loi de 6 juillet 1989 français

<sup>50</sup> Article 11 du Pacte relatif aux droits économiques, sociaux et culturels adopté par l'Assemblée générale de l'Organisation des Nations unies et l'article 8 de Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales de la Convention européenne des droits de l'homme

<sup>51</sup> Article 1709 du Code civil français.

<sup>52</sup> Article 466 du Code civil iranien.

- Il se fait pour une durée limitée.

C'est pourquoi le contrat de bail à usage d'habitation, portant sur la maison, est un contrat spécifique, occupant une place de toute première importance dans le droit des contrats. L'essor de la location comme moyen d'habitation a l'avantage de permettre à des personnes de se loger alors qu'elles ne disposent pas des ressources nécessaires pour accéder à la propriété. Les obligations essentielles des parties contractantes relatives au bail à l'usage d'habitation sont la mise à disposition d'une maison pendant un certain temps et le paiement du loyer en contre partie.

Aussi, selon les régimes juridiques français et iranien, l'habitation dans la maison d'autrui est possible avec le consentement oral ou écrit de la personne, convention à titre gratuit ou onéreux.

Dans le sillage de nos propos, le contrat de location attribue quelquefois un droit à une femme par contrat officiel de mariage ou par un acte social comme le concubinage notoire dans le système juridique français, survivant après le décès de son mari et demeurant dans la même résidence.

D'ores et déjà, dans le cas de la fixation de lieu d'habitation par le contrat ou de la liberté du choix à la femme, il faut suivre les dispositions de la loi. En fait, dans la condition où le bien hérité, est laissé à la femme à la destination d'habitation sans entrer dans le détail, elle sera libre de traiter conformément à sa circonstance: d'habiter dans le bien immobilier hérité, s'il y a la possibilité; ou lui payer le loyer qui doit être réglé suivant la décision du juge quant les parties ne s'accordent pas à un partage amiable.

On s'est rendu compte que le développement des relations internationales et l'immigration des citoyens nécessitent la comparaison et la reconnaissance du système juridique islamique pour pouvoir connaître des points de vue idéologiques des immigrants.

Nous détaillerons ainsi des interprétations issues d'une étude du droit comparé, les avantages et les inconvénients des directives ayant une matière commune, différente ou même absente dans les deux pays qui débouchent sur leur complémentarité réciproque. Un tel sujet fait appel à des

notions d'une importance exceptionnelle pour reconnaître deux systèmes différents qui conviennent de s'expliquer d'avantage afin de mettre en exergue l'intérêt attaché à cette recherche comparée sur deux cultures, dont l'une est sous l'influence de la religion ou des traditions spéciales et l'autre sous celle de la CEDH.

Les régimes juridiques français et iranien sont similaires sur la plupart des dispositions du contrat de bail, mais de toute façon, il y a les différences entre les systèmes législatifs de deux pays. De ce fait le système législatif français, par les relais de la Convention EDH, respecte le droit de l'habitant et considère le droit d'habitation comme un droit fondamental. Au contraire le système législatif iranien ne mentionne pas ce droit concernant le rapport entre le bailleur et le locataire.

La définition légale présentée par les Codes civils français et iranien sur le contrat de bail apparaît identique dans ces deux systèmes juridiques. Il semblerait que le législateur iranien ait emprunté cette définition au Code civil français. La doctrine islamique ne serait pas en contradiction avec les règlements français dans certains cas, étant considéré que la charia a présenté les mêmes définitions du contrat de bail<sup>53</sup>.

En ce qui concerne le statut juridique de locataire, les régimes juridiques français et iranien divergent. La situation de locataire est absolument permanente d'après le régime juridique français (les lois de 1948 et 1986); elle est définie avec une durée raisonnable, mais elle est certainement frémillante en Iran d'après la dernière législation (la loi iranienne sur les rapports entre bailleur et locataire de 1997). Par contre la loi iranienne ne mentionne aucune durée précise à l'encontre du régime français (3 et 6 ans).

Nous retrouvons, par la suite, l'idée que la liberté contractuelle dans les deux systèmes juridiques est limitée dans certains cas. Car les législateurs français et iranien ont disposé les réglementations particulières dans le but de contrôler la relation entre les parties. Par exemple, pour empêcher l'augmentation de taux de loyer ou protéger le bien du bailleur contre l'occupation de locataire, il fallait entraver l'augmentation de loyer ou protéger le bailleur contre l'occupation de locataire après la durée précisée dans le contrat.

---

<sup>53</sup> Shahide Sani, *Sharhol Maa Dameshghie*, tome IV, p. 328 cité par KHALEGHIAN (j.), la résiliation de contrat du bail d'habitation et commerciale, le mémoire de master à Téhéran, université SHAHID BEHESHTI, ss. p. 5 ; Alame Helli, *تذکره*, tome II, p. 290 cité par Katuzian (N.), le droit civil, les contrats commutatif, n° 188.

Dans le contexte actuel, ce sujet donne lieu à d'autres controverses: les dispositions concernant la sous-location d'après les régimes juridiques français et iranien, la divergence et la convergence entre deux systèmes en cours de bail.

Tout en ayant pour point de repère les droits français et iranien du contrat d'habitation, la présente thèse tentera ainsi, dans une perspective résolument comparative, de discerner l'apport du congé de bail ou la résiliation de contrat par une partie et aussi les obligations des parties et le résultat de la transgression de ces obligations.

Un point est particulièrement intéressant à relever, c'est qu'il y a déjà de nombreuses applications de la CEDH en droit français relativement à l'habitation dans la maison d'autrui mais c'est toujours dans le cas où il existe un contrat de bail à l'instar des arrêts de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation *Mel Yedei* du 5 mars 1996<sup>54</sup> et *Zéline* du 22 mars 2006<sup>55</sup>, qui concernent le droit du locataire d'héberger ses proches, et *Spileers* du 12 janvier 1999<sup>56</sup>, se rapportant au libre choix au salarié du domicile familial.

Etant donné que d'autres types de contrat que le contrat de bail donnent lieu à une habitation dans la maison d'autrui comme le contrat d'hôtellerie et le contrat saisonnier, l'étude ne doit pas être limitée seulement au bail d'habitation. Le contrat d'hôtellerie est un contrat spécial entre les contractants. De nos jours, il y a des gens qui habitent dans un hôtel. Dès lors, l'étude de son régime juridique devient importante. La nature et l'action du contrat d'hôtellerie a des traits communs avec celui du bail, c'est pourquoi dans certains cas nous allons comparer ces deux types de contrats. En déterminant l'étendue des obligations de bailleur pour délivrer la chambre de locataire (client d'hôtel) et en éclairant l'importance de la réparation du bien loué en cours de bail, ce sujet sera abordé à titre illustratif, afin de révéler ses potentialités dans les deux systèmes juridiques.

Nous allons surtout mettre l'accent sur le contrat saisonnier. Le contrat saisonnier n'est pas reconnu d'après le régime juridique iranien comme un contrat de bail, contrairement au régime de la loi de 6 juillet 1989 français.

---

<sup>54</sup> RDT *civ.*, 1996, 580, obs. J. Hauser.

<sup>55</sup> *LPA*, 2006, n° 148, 19, note E. Garaud.

<sup>56</sup> *D.*, 1999, 645, note J.-P. Marguénaud et J. Mouly.

Le droit de se loger dans la maison d'autrui à titre gratuit ou onéreux peut trouver son fondement dans une servitude personnelle. Face à cette définition, le droit d'habitation diverge de l'usufruit, ne s'agissant que l'habitation dans la maison d'autrui aux limites définies et par rapport au besoin qu'on peut en faire. De ce fait, une partie de la maison pourrait être habitée par la personne ayant le droit d'habitation et l'autre partie pourrait être donnée à la location ou être occupée par le propriétaire. Par contre, l'usufruit va plus loin que répondre à la nécessité et au besoin de l'usufruitier, et couvre toutes les choses attachées à l'usufruit. En définitive, l'usufruitier peut en bénéficier totalement, sans restreindre son usage aux besoins particuliers.

Cette vérification sera l'objet d'une étude comparée sur la notion d'habitation et les types de l'habitation dans la maison d'autrui.

Etant considéré que pendant ces dernières années, le droit d'habitation dans la maison d'autrui est un sujet sur lequel de nombreux actes juridiques ont été fait et qu'a fait couler beaucoup d'encre, mais pourtant la charia en tant que la source islamique est limité au contrat de bail et à l'usufruit. Nous allons éluder les définitions sur les droits des parties contractuelles ayant des liens directs sur notre matière de recherche.

Les systèmes juridiques français et iranien se sont parfois contentés d'utiliser d'autres moyens d'habitation dans la maison d'autrui. A cette occasion, l'usage des intérêts de la maison d'autrui est possible selon un consentement entre le propriétaire et l'usager (l'habitant) suivant un contrat d'usufruit ou un legs pieux (Vaghf : la nomination d'après la charia).

Nous allons voir que le statut de l'usufruitier est différent d'après les systèmes juridiques français et iranien. Pour cette raison, il nous est nécessaire de bien connaître la nature de l'usufruit et le rapport entre la maison et l'usufruit. Au contraire du contrat de bail, l'usufruit peut être conclu à titre gratuit comme une donation, pour un certain temps ou pendant la vie des parties ou un tiers. Donc, la nature de l'usufruit manifeste des différences avec le bail. A la lumière de ces principes, nous allons voir si le propriétaire, après avoir conclu le contrat, peut transférer la maison à tiers. Si oui, nous allons voir si le statut de l'usufruitier sera changé après le transfert du bien ou pas.

D'après les systèmes juridiques français et iranien, chaque personne peut donner sa maison à autrui à titre gratuit avant ou après son décès par "Vaghf" mais après le décès, son bien doit être transféré par un testament laissé avant sa mort dans la condition où il ne contribue pas



tous son héritage à une seule personne de manière à ce que les autres successeurs soient déshérités. Il convient de noter toute l'importance que peut prendre le terme « Vaghf ». En effet, conformément à la charia, la nature de Vaghf est différente de celle de la donation, parce que d'après cette prescription, le propriétaire peut choisir une personne pour suivre toutes ses ordonnances. Aussi, le bien peut être donné à un groupe spécial ou commun à titre onéreux, mais favorisé à une destination particulière commune ou religieuse. Donc, le « Vaghf » est un contrat entre la donation, le mandat et l'usufruit mais de nature différente.

Ainsi, se dégagent d'ores et déjà deux parties:

**Première partie: *l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail*** tout en ayant pour point de repère une analyse de droit comparé entre les deux systèmes français et iranien, elle discerne des relations qui existent dans le bail d'habitation entre le bailleur et le locataire suivant une cohérence considérable qui tourne autour de la formation, l'exécution et le dénouement dudit contrat.

**Seconde partie: *l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique*** s'engage à éclairer suffisamment l'importance et la complexité des autres moyens d'habitation dans la maison d'autrui à l'instar du contrat d'hôtellerie, du contrat saisonnier et de l'usufruit étant considéré que cette notion n'a pas été assez cernée par la convention EDH.

*Première partie*

**L'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un  
contrat de bail**

Dans cette partie, l'enjeu résidait dans la différence existante entre les solutions et les définitions des systèmes juridiques français et iranien ; cette recherche a donc tentée de mettre au jour la nécessité de mener une étude comparée quant à la formation, à l'exécution et au dénouement du contrat de bail d'habitation.

De ce fait, l'étude de l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail sera scindée en trois volets. Dans le premier volet, on mettra l'accent sur *l'objet du bail d'habitation* et *le consentement des parties* au bail d'habitation. Un droit réel qui permet au locataire de jouir du bien étant le propriétaire d'intérêt du domicile. Le contrat de bail d'habitation doit être suivi pour cerner la formation déterminée par les lois de deux pays ayant des influences distinctes. Etant considéré que des contrats de bail exposent chacun leurs natures particulières, la disposition des articles dépasse des limites du Code civil pour définir plus précisément le domaine du bail d'habitation. Les lois relatives à celui-ci sont tellement entrées dans le détail qu'il paraît évident et nécessaire d'aborder la question de ***la formation du contrat de bail d'habitation*** (Titre I).

Notre étude ne se limite pas à définir la nécessité, l'objectif et les conditions dudit contrat. Elle porte également par l'appréciation ou l'exécution des clauses particulières du contrat de bail d'habitation en tenant compte des critères basées sur des arrêts de la Cour de Strasbourg forgés des critères pratiques et sur la juridiction iranienne. L'appréciation de la politique mondiale du droit de l'homme relative au bail d'habitation afin de la faire connaître et appliquer dans le régime juridique iranien doit être faite très prudemment. C'est ainsi que le deuxième volet sera consacré aux droits, obligations et aussi aux modifications substantielles des parties d'un bail d'habitation et sera intitulé ***l'exécution du contrat de bail d'habitation*** (Titre II). L'exercice de cette tâche conduit la situation des parties dans un rapport locatif en deux systèmes laïc et religieux: la France étant un pays membre du conseil de l'Europe et d'Union européenne est influencée par les ordres des droits de l'Homme et l'Iran est influencé par celles de la charia.

Il faut souligner que malgré l'incohérence entre les arrêtés prononcés aux tribunaux iraniens, il va donc falloir emprunter ce chemin ardu et mener une étude comparée entre la législation islamique iranienne et les lois ratifiées à la Cour de cassation française.

Enfin, le troisième volet sera consacré au ***dénouement du contrat de bail d'habitation*** (Titre III). C'est une question fortement teintée de droit public, c'est pourquoi il nous fallait

comprendre quelles causes aboutiront à l'expulsion du locataire ou à la résiliation du contrat et quelles préventions juridiques ont été prescrites dans les deux régimes juridiques. On mettra l'accent sur *le congé donné par les parties* et le résultat d'une *incompatibilité structurelle* d'après les régimes juridiques français et iranien. Il semble que l'exercice de cette tâche positionne des parties contractantes sur le mi-chemin de la résiliation du contrat et que des actes juridiques comme la vente et la sous-location et des faits juridiques tels que la préemption et la destruction de la maison louée rendent différemment le droit de locataire sur le local.



## *Titre I*

### **La formation du contrat de bail d'habitation**

D'après le régime juridique iranien qui est influencé par la charia<sup>57</sup>, le bail est un contrat de louage par lequel une des parties appelée bailleur devient propriétaire<sup>58</sup> de la jouissance<sup>59</sup> du bien loué<sup>60</sup>; cette définition n'est pas complète mais elle nous présente ce que le contrat de bail a comme l'objet, ce qui le distingue du contrat de vente. Car le contrat de vente permet de transférer la propriété d'un bien en échange d'un bien déterminé tandis que le bail a pour effet de transférer l'usage et la jouissance. Cela veut dire que par le contrat de vente, toute la propriété, avec l'usage et la jouissance, se confère à l'acquéreur, tandis que le contrat du bail ne transmet à son titulaire que l'usage et la jouissance de toutes sortes de biens appartenant à autrui. C'est procurer au preneur pendant un certain temps la jouissance d'une maison.

Des fondements des baux d'habitations concernant l'objet du bail et les consentements des parties semblent similaires entre les deux régimes juridiques, mais les systèmes juridiques de deux pays sont différents parce qu'ils reposent sur des sources différentes.

Il faut d'abord définir les clauses les plus essentielles selon lesquelles le bail d'habitation prend forme. A la suite des études que nous allons faire dans ce titre sur des clauses principales du contrat de bail d'habitation, il s'en suit que l'absence de chacun peut entraîner la nullité du contrat en droit iranien mais cette formule s'avère peut-être trop stricte. Une telle loi, n'oppose-t-elle pas la volonté des parties transactionnelles? Quelles solutions concluent des juristes iraniens et français pour la mettre en adéquation? Et, compte tenu de la volonté des parties contractantes, est-ce qu'elle est exclusivement suffisante à la conclusion du contrat

---

<sup>57</sup> « *Fegh* » : littéralement compréhension, la science de la charia, la loi sacrée de l'Islam, la science du droit islamique. Le *fegh* enseigne aux musulmans comment agir et leur indique leurs devoirs, leurs responsabilités, ce qui leur est interdit et ce qui leur est permis d'une manière définie et détaillée.

<sup>58</sup> Selon le régime juridique iranien (Les articles 466-470 du CODE CIVIL iranien), la location du bien immobilier dispose au locataire la possibilité de la jouissance du bien loué comme son propriétaire pendant la durée du bail.

<sup>59</sup> Selon l'article 1709 du CODE CIVIL français : « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps [...] » ; donc l'intention du législateur n'était que la jouissance du bien loué.

<sup>60</sup> Article 466 du CODE CIVIL iranien

de bail? Ces questions méritent d'être étudiées et seront l'objet de recherche des chapitres suivants. Donc, pour entrer dans le vif du sujet de ce titre, il faut reconnaître d'abord *l'objet du bail d'habitation* (Chapitre premier) et *le consentement des parties au bail d'habitation* (Chapitre deuxième) dans le but de clarifier les définitions et les notions des systèmes juridiques français et iranien.

## **Chapitre premier : l'objet du bail d'habitation**

Le fondement des baux d'habitation est sous l'influence du régime de contrat de bail. C'est donc d'abord la question de la définition du contrat de bail et les situations des parties présentées par les Codes civils français et iranien qui fixera le cadre de notre étude.

Il y a quelques dispositions prédominantes parmi les dispositions internes du cadre du Code civil qui contrôlent le rapport entre les parties. La notion de la protection du domicile protège des droits de locataire, des droits de bailleur et la vie privée de l'habitant contre la violation des conditions contractuelles et aussi les droits fondamentaux.

Donc, les dispositions du contrat de bail en général et du bail d'habitation en particulier sont sous les dispositions de ces sources supérieures. Le concept de respect de la vie privée (l'article 8 de CEDH) est un concept beaucoup plus large que le concept du droit de locataire selon les Codes civils français et iranien.

A ce propos, il faut comprendre les concepts du contrat de bail selon les régimes juridiques français et iranien parce que la charia établit le respect à la vie privée mais le système juridique iranien manque d'une Cour supérieure comme la Cour de Strasbourg pour protéger le concept de la vie privée, plus précisément le droit de l'homme.

De la sorte, les Etats s'engagent dans une politique de ratification des dispositions à caractère contraignant protecteurs des droits de l'Homme. Nous allons voir dans le premier chapitre que par suite de l'arrêt *Hutten Czapska* de la Cour européenne des droits de l'homme, le

plafonnement du montant des loyers se fixe alors que le législateur iranien ne se mêle pas aux affaires relatives aux accords des parties. Le respect du droit de l'homme tend à aborder quelle solution dans la matière de baux d'habitation?

Etant considéré l'importance des fondements des baux d'habitation, nous allons suivre dans la *première section, l'immeuble loué*: les définitions des lois française et iranienne sur l'objet du bail. Et dans les sections suivantes les conditions les plus remarquables sur lesquelles sont construits les paliers du contrat, à l'instar du loyer et de la durée de contrat en vérifiant et comparant toujours les ressemblances et les divergences entre les deux systèmes juridiques. *La deuxième et la troisième section* s'intitulent ainsi: *le rôle du loyer en matière de bail d'habitation et le rôle de la durée du bail d'habitation*.

## **Section I : l'immeuble loué**

La loi iranienne considère deux sortes de propriété : l'une concerne le propriétaire<sup>61</sup> de la maison et l'autre<sup>62</sup> la jouissance du bien loué. Par cette définition, la maison et l'usage sont tous les deux transférés mais dans le *vaghf* (c'est un acte juridique qui a sa source dans la charia et que nous étudierons donc en deuxième partie) le transfert se réalise seulement sur le bien; ce qui est transféré par le bail c'est le droit d'usage. La maison, pour que le preneur puisse en prendre usage, est mise à la disposition du preneur sans lui créer de droit sur l'immeuble<sup>63</sup>.

Le bail d'habitation quant à lui se caractérise par l'absence d'une définition claire et précise en régime juridique iranien.

En revanche, la loi de 6 juillet 1989 française présente une définition claire et dresse une liste des accessoires qui tendent à mettre à disposition du locataire avec le bail d'habitation. Selon l'article 2 de cette loi, les "locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement,

---

<sup>61</sup> Le propriétaire.

<sup>62</sup> Le locataire.

<sup>63</sup> Katouzian,(N.), *Le droit privé*, T1, bilatéral contrat, Enteshar publication, 7ème éd.1999,p.347.



jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur"<sup>64</sup> sont inclus dans cette disposition.

Le législateur iranien a émis pour la première fois une codification spéciale sur le bail d'habitation<sup>65</sup>. A ce moment-là, cette loi était obligatoire concernant les rapports entre les bailleurs et les locataires.

Selon l'article 2 de la loi du 3 mai 1983 iranien, tous les locaux à destination de l'habitation délivrés au locataire sont soumis à la loi présente. Et selon l'article suivant, les maisons corporations ou les résidences salariés<sup>66</sup> et aussi le cabinet médical font exceptions à cette loi. Mais un peu plus tard du 17 août 1997, pratiquement, la loi du 3 mai 1983 a été annulée ; cette loi a perdu son pouvoir d'exécution et il ne lui reste qu'une loi spéciale dans l'histoire de bail d'habitation. Actuellement, cette loi est remplacée par la loi du 17 août 1997.

Non seulement l'analyse restrictive traditionnelle de bail d'habitation n'est pas possible, mais nous verrons qu'elle est également critiquable dans ses fondements mêmes.

Ce bail reste soumis au droit commun pour tout ce qui n'est pas prévu par le texte réglementé de 6 juillet 1989 français et du 17 août 1997 iranien. Au principe de la volonté des parties dans le contrat au droit commun, une destination s'ajoute: l'habitation principale. La destination du local est contractuelle et ne peut être imposée au bailleur, elle doit être l'objet d'une acceptation non équivoque de sa part.

Ledit bail est destiné à permettre l'exploitation d'habitation. Il nous paraît nécessaire d'appliquer la loi du 6 Juillet 1989 française à celle du 17 août 1997 iranienne, qui précise et décrit tous les accessoires et les dispositions concernant le bail d'habitation, alors que la loi iranienne les cite sans entrer dans le détail.

Le louage est tout à fait comme l'acte d'achat, une sorte de contrat de possession à titre onéreux avec cette différence que l'acte d'achat, fait tenir la disposition définitive d'un bien déterminé tandis que le louage n'engage que l'habitation dans la maison louée.

Aux termes de l'article 1708 du Code civil français, « il y a deux sortes de louage : celui des immeubles et celui d'ouvrage ». Les divers genres de louage ont été articulés par l'article

---

<sup>64</sup> La loi du 6 juillet 1989 française.

<sup>65</sup> La loi du 3 mai 1983 iraniennes.

<sup>66</sup> Les maisons attribuées aux salariés de l'état.

1711 du Code civil français. Le premier alinéa de cet article est consacré à la location des maisons, mais le Code civil iranien ne présente pas ces divers types de louage de manière ordonnée.

Comme nous venons de voir, la définition que le Code civil français donne du contrat de louage et de ses variétés est complète et il en ressort que le louage est un contrat à titre onéreux et que le bail sans loyer est nul, car le loyer est un élément essentiel du contrat de louage.

L'article 466 du Code civil iranien définit ainsi le louage :

« Le louage est un contrat en vertu duquel celui qui prend en location devient propriétaire du profit dont est susceptible le bien loué, celui qui donne en location se nomme bailleur, celui qui prend est le preneur et l'objet du contrat est appelé l'immeuble loué ».

Or, l'article 466 du Code civil iranien ne fait pas expressément allusion au caractère onéreux du louage. Ce fait a provoqué les critiques d'un auteur iranien<sup>67</sup>.

Selon la charia, le contrat de bail d'habitation est un contrat à titre onéreux et ledit bail ne peut pas être conclu au titre gratuit<sup>68</sup>.

« Le louage, consiste à la jouissance de l'usufruit d'un bien déterminé à titre onéreux ».

Il ajoute que la définition du louage, tel que la donne l'article 466, est défectueuse en ce qu'elle ne contient pas la clause « à titre onéreux ».

Un autre auteur iranien<sup>69</sup>, a livré les mêmes critiques :

« *La définition que l'article 466 donne du louage est incomplète parce qu'elle ne contient pas les deux conditions essentielles à ce genre de contrat, à savoir : la durée et le loyer* ». De suite, il propose la définition suivante : « *le louage est un contrat par lequel une des parties cède à l'autre le profit du bien loué pour un prix et une durée déterminé* ».

---

<sup>67</sup> Emami (S. H.), droit civil, vol. 2<sup>ème</sup> éd. ESLAMEA, 2000, p. 125.

<sup>68</sup> Imam Khomeini, *Tahririo Vasile*, Tom II, éd. éd Eslami, livre bail, p. 485, la question n° 1.

<sup>69</sup> Mehdi Shahidi, *Les notes de cours de droit civil*, 2003, université de Shahid Beheshti.

Pour établir un contrat de bail, non seulement il faut préciser le bien loué, mais aussi évoquer les éléments essentiels du contrat tels que le loyer et la durée qui sont similaires dans les Code civil français et iranien.<sup>70</sup>

Comme nous l'avons vu, selon les régimes juridiques des Codes civils français et iranien l'objet du bail d'habitation est une relation directe entre l'usage de la maison par le locataire et le gain d'un loyer par bailleur. Donc il y a des obligations et des droits pour chaque partie.

En pratique il y a des différences entre les régimes français et iranien qui sont liées à la hiérarchie des sources juridiques. Il semble que les dispositions de la CEDH<sup>71</sup> soient plus importantes que le régime contractuel en France. Par contre, le consentement des parties en contrat du bail est plus important que le droit fondamental selon le régime juridique iranien. La jurisprudence française a estimé que les clauses du contrat de bail d'habitation n'ont pas d'effet à empêcher le preneur de jouir de sa vie privée. La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation française<sup>72</sup> a aussi déclaré au nom de la CEDH, la possibilité d'héberger ou de faire cohabiter la famille proche du locataire (l'arrêt *Mel Yedei*<sup>73</sup> du 5 mars 1996 et l'arrêt *Zéline*<sup>74</sup> du 22 mars 2006).

D'après la partie 3 de l'article 190 du Code civil iranien et le texte de l'alinéa premier de l'article 1719 du Code civil français, *l'objet du contrat doit être déterminé*. C'est le troisième élément de bail d'habitation dont l'existence fait partie à la condition principale de la réalisation légale d'un acte. Car le motif principal du bail c'est le transfert de l'usage et de la jouissance du bien à son titulaire.

L'existence de la maison et de ses usages est donc nécessaire pour que l'échange de bien soit réalisé. L'objet du bail d'habitation doit donc être un immeuble en bon état car la maison dont l'usage aboutit à sa perte ne peut être louée (Article 471 du Code civil iranien et l'article 1719, alinéa 3 du Code civil français), c'est pourquoi selon la loi et la coutume, ce sont les biens immobiliers qui constituent généralement l'objet du bail.

---

<sup>70</sup> Article 1709 du CODE CIVIL français et les articles 466 et 468 du CODE CIVIL iranien.

<sup>71</sup> L'affaire Hutten-Czapska, Pologne du 22 février 2005, Marguénaud (J.P.) ; Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 767

<sup>72</sup> D. 1999, 645, note Marguénaud (J.P.) et Mouly (J.) ; Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 531

<sup>73</sup> RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser

<sup>74</sup> Civ. 3e, 22 mars 2006, Zéline, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud ; Dr. et Procédures, 2006.263, obs. E. Bazin et Civ. 3e, 8 juin 2006, Amsellem, D. 2006, p. 2887 ; note C. Atias ; Petites affiches, 2006, n° 133, p. 9, note D. Fenouillet ; RJP 2006, n° 10, p. 12, note E. Putman

Selon l'article 470 du Code civil iranien : « pour que le bail soit exactement réalisé, il faut que le bailleur ait la puissance de mettre l'objet du bail à la disposition du preneur ». Car la première condition qui donne naissance aux engagements contractuels c'est le pouvoir d'exécuter le contrat. Cette puissance de mettre le bien vendu (ici le bien loué) à la disposition de l'acquéreur (preneur) fait de sorte qu'il puisse le posséder de façon effective<sup>75</sup>. La délivrance se réalise quand le bien vendu est mise à la propre disposition de l'acquéreur même si celui-ci ne l'a pas encore possédée<sup>76</sup>.

Si le bailleur ne peut mettre à la disposition du preneur qu'une partie des biens loués, le bail sera valable sur la partie délivrée et sera nul sur l'autre partie. Au cas où l'obligation n'est pas possible, le preneur pourra résilier le contrat du bail.

Aussi, le propriétaire est obligé de délivrer au locataire la maison à la date prévue dans le contrat de bail<sup>77</sup>.

Il doit aussi prendre la responsabilité du dommage arrivé au locataire par tout retard dans la mise à disposition de la maison, même si ce retard est causé par le locataire précédent qui est resté illégitimement dans le lieu<sup>78</sup>.

D'après le régime juridique français, en dépit de la faute de paiement du premier mois de loyer et du dépôt de garantie, le bailleur n'est pas débarrassé de son devoir de délivrance<sup>79</sup>. Mais cette disposition n'existe pas dans le régime juridique de bail d'habitation iranien.

D'après l'article 477 du Code civil iranien : le bailleur doit mettre les immeubles loués à la disposition du preneur dans un état tel que celui-ci pourra en jouir d'une façon favorable, sinon l'acte ou le contrat de bail sera nul. Le critère en est la coutume qui s'y applique d'une façon générale, mais si la non-délivrance émane du preneur, on peut l'obliger à le faire.

Donc d'après la règle iranienne, il suffit que le locataire arrive à exploiter le bien, mais selon la règle française, le bien doit être rendu en bon état. En France, si le locataire est mécontent de l'état d'immeuble, le Tribunal désignera un expert judiciaire et résoudra le problème selon

---

<sup>75</sup> Article 367 du CODE CIVIL iranien

<sup>76</sup> Article 368 du CODE CIVIL iranien

<sup>77</sup> Article 1719 du CODE CIVIL français et l'article 476 du CODE CIVIL iranien

<sup>78</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 mai 2004 : loyers et copr. 2004, comm. N° 120, obs. B. Vial-pedroletti ; AJDI 2004, p. 803, note Y. Rouquet

<sup>79</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 juin 2006 : Loyers et copr. 2006, comm. N° 194, obs. B. Vial-pédroletti ; AJDI 2006, p. 731, note Y. Rouquet

ses constatations, mais d'après le régime juridique iranien, si le bailleur a l'acceptation de l'habitant dans le contrat, le preneur ne pourra saisir le Tribunal.

D'après l'article 1719-3 ° du Code civil français « *le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ». En plus, selon l'article 1719-2 du même Code; le législateur français a souligné que le bailleur s'est engagé « à entretenir ce bien en état de l'usage pour lequel elle a été louée ». Donc les dispositions légales sur les obligations du bailleur sont similaires. La Cour de cassation française<sup>80</sup> énonce en ce sens que même si le loyer n'est pas payé ou le dépôt de garantie n'est pas versé, le bailleur conserve son obligation de délivrance.

L'obligation de délivrance persiste tout au long du bail d'après la jurisprudence française mais le droit iranien en dispose également, non pas dans sa jurisprudence mais dans les dispositions issues du Code civil et de la charia.

Il semble que l'obligation pour le bailleur de délivrer l'immeuble au locataire ne dépende pas de l'obligation pour le locataire de payer le loyer. Dans ce cas, si une partie ne respecte pas son obligation, l'autre partie peut demander aux juges de l'astreindre à ses devoirs.

Il semble qu'il faut faire une distinction entre les cas suivants : si le contrat précise que la délivrance du bien dépend du paiement du loyer ou du dépôt de garantie, il n'est pas raisonnable pour le bailleur de conserver l'immeuble, mais quand ce n'est pas précisé dans le contrat, cela signifie que la volonté des parties est soumise aux obligations légales.

Le droit de propriété exige que le bailleur remette l'objet du bail dans un état convenable pour qu'il puisse la donner à bail dans une durée généralement favorable. C'est un droit, mais il devient un devoir, surtout que, selon le contrat de bail, le bailleur s'engage à exécuter certains engagements issus d'un contrat conclu entre les deux parties. D'autre part, il reçoit un loyer, le prix que doit payer le preneur en contrepartie de la jouissance du bien loué, ce qui lui crée des engagements.

Comme nous l'avons déjà remarqué, tout droit exige un devoir. Le preneur aussi, à son tour assigner à respecter certaines conditions. Celui-ci s'engage, selon le contrat, à ne pas commettre d'abus et de gaspillage du bien. Il a le droit de demander au bailleur d'exécuter ses

---

<sup>80</sup> Cass. 3e civ. 28 juin 2006: Bull. civ. III, n° 161; D. 2007. Pan. 904, obs. Damas; RTD civ. 2006. 785, obs. Gautier ; AJDL 2006. 731, note Rouquet ; Administrer déc. 2006. 69, obs. Canu ; Loyer et corp. 2006, n° 194, obs. Vial-Pedroletti

propres responsabilités et peut, s'il est nécessaire, l'obliger de les faire. L'article 485 du Code civil iranien prévoit que :

« Si , pendant la durée du bail, le bien loué a besoin de certaines réparations dont le retard dans l'exécution produirait des dommages au détriment du bailleur, le preneur ne pourra les empêcher , même s'il lui sera impossible d'utiliser l'immeuble loué pendant les réparations, mais il aura droit de résilier le contrat du bail. »

Compte tenu de l'article 1720-2 du Code civil français, pendant la durée du bail, il est à la charge du bailleur de réparer tout ce qui ressort du locatif. Mais d'après l'article 480 du Code civil iranien, pendant la durée du bail, s'il arrive un dommage grave dans la maison, le locataire a le droit de résilier le contrat pour la durée restante. Et selon l'article 483 du même Code, le locataire a le droit de résilier le contrat ou diminuer le loyer.

Il résulte de ces Codes que pendant la durée du bail, le bailleur s'engage à assumer les frais de toutes réparations indispensables ; seules des réparations mises à la charge du locataire en considérant leur nature locative, ou en superposant une condition particulière du bail sont des exceptions. En l'absence du respect de cette obligation, le bailleur peut être condamné à rembourser au preneur des dommages et intérêts<sup>81</sup>.

Les dépenses importantes sont à la charge du bailleur et les légères à la charge du preneur.

Quand le bailleur n'effectue pas son engagement à l'égard de l'entretien du lieu, le locataire peut agir selon les solutions suivantes :

- Demander des dommages et intérêts ;
- Pousser le bailleur à exécuter des réparations ;
- Être judiciairement<sup>82</sup> autorisé à exécuter les réparations aux frais du bailleur en avance c'est-à-dire qu'il peut réclamer la permission de compenser sa créance échangeable contre les loyers dus au bailleur (l'article 2 de la loi exécutive des Codes et du bailleur ou du créancier).
- Demander la résiliation du bail.

---

<sup>81</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 février 1997, no 95-290, n° 155

<sup>82</sup> Article 1144 du Code civil français « Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur. Celui-ci peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution. »

Le bailleur peut être condamné aux dommages et intérêts quand il n'exécute pas des travaux d'entretien ou quand il retarde les réalisations dont il était responsable de façon contractuelle et non délictuelle. Les dommages et intérêts désignent la réparation du dommage qui devrait être subi par le preneur et qui a été causé par la non-réalisation des travaux produisant et provoquant un problème de jouissance<sup>83</sup>.

D'après la jurisprudence française et iranienne, le locataire n'est pas autorisé à déduire volontairement le loyer ou à cesser de payer le loyer sous le prétexte que le bailleur ne remplit pas son engagement à la réalisation des travaux, ce à plus forte raison s'il n'y a pas d'égalité entre la créance probable et incertaine du locataire pour les travaux qu'il a entrepris, par rapport au loyer certain et incontestable du bailleur<sup>84</sup>.

Selon l'article 483 du Code civil iranien, le législateur établit que d'une part, le locataire et le propriétaire doivent s'entendre de nouveau sur la question des frais du loyer, le locataire n'est pas autorisé à dévaloriser volontairement le loyer; et d'autre part il considère l'engagement de bailleur à disposer le bien loué à bon état. Mais si le bailleur accepte d'y vivre avec une diminution du prix, il ne se soumettra pas à l'obligation de dommage.

Par conséquent, le locataire peut demander juridiquement selon le droit français et iranien :

- La résiliation du bail [à l'amiable ou à la procédure juridique];
- Une diminution de loyer appropriée aux problèmes de jouissance qu'il a subit.

Le preneur peut toutefois réclamer au bailleur la réparation des dommages qu'il a subit. Et pourtant le bailleur ne peut pas du tout se libérer de cette obligation par une clause du contrat de bail qui est protégée par les lois iraniennes du 6 juillet 1989 et du mai 1983 qui sont d'ordre public.

En vertu du second alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de CEDH, la violation de la vie privée par la propriétaire est interdite. Le bailleur est obligé par le contrat de bail et les dispositions des articles 1 et 8 de CEDH de respecter la vie privée de locataire et de sa famille.

---

<sup>83</sup> Cass. Soc., 6 juillet 1960, Bull. civ. IV, n° 743

<sup>84</sup> Cass. Civ. 16 avril 1969 : Bull. civ. III, n° 285; JCP 69, IV, 135; Cass. 3e civ. 16 mars 1988, n° 86- 18.766, époux Jamin c/ époux Heulin: loyers et copr. 1988, comm. N° 196

Aussi, le bailleur ne peut insérer aucune clause dans le contrat de bail d'habitation contre la vie privée du locataire<sup>85</sup> ou limiter sa liberté légitime et ses droits fondamentaux.

Si le preneur décide de l'utiliser illégalement<sup>86</sup> contrairement au contrat et à la coutume, le bailleur peut empêcher le preneur d'utiliser des biens loués.

Le loyer (§.1.) ainsi que la durée (§.2.) du contrat de bail d'habitation sont les éléments essentiels pour conclure un bail d'habitation. Etant entendu que ces caractéristiques sauraient concerner les dispositions traduisant les objectifs des parties contractuelles, dans les sections suivantes, tous ces deux éléments seront distingués afin de montrer mieux leur opportunités dans la nature de bail d'habitation.

## **Section II: le rôle du loyer en matière de bail d'habitation**

Le contrat de bail d'habitation suppose un loyer<sup>87</sup> en rémunération du service rendu par la mise à la disposition de la maison au preneur. Si aucun loyer n'a été stipulé, le bail sera nul, car il est un élément essentiel du contrat de louage<sup>88</sup>. La définition du loyer dans les régimes juridiques français et iranien est similaire.

Le droit de jouissance sans fixation du loyer ne peut être un bail<sup>89</sup>, mais constitue selon la circonstance un mandat, un prêt à l'usage ou une donation<sup>90</sup>.

La nécessité de la précision d'un loyer déterminé en cours de bail se trouve aussi bien dans le système juridique français qu'iranien et se conforme aussi à la charia<sup>91</sup>. De tel point que le

---

<sup>85</sup> Arrêt de *Mel Yedei*, du 5 mars 1996 (RTD civ. 1996.580, obs., J. Hauser

<sup>86</sup> S'il est contre les règlements de charia ou l'ordre public.

<sup>87</sup> Mazeaud, *Traité pratique de droit civil*, T III, N° 1094

<sup>88</sup> Katuzian (N.), le droit civil : la détermination du prix dans le contrat du bail donne aux juges la possibilité de restituer sa véritable qualification (ce type de contrat est valable) car la jouissance du bien immobilier pourrait être transférée moyennant l'exécution de prestations déterminées. Cass. Civ. iranien, octobre 1967- 145.

<sup>89</sup> Khaleghian (J.), *L'annulation au bail*, mémoire pour obtenir master, uni. Beheshti, p. 8

<sup>90</sup> Lyon II décembre 1868 D.P. 71, 2, 168 Dijon 12 février 1874 P. P. 75-282.

<sup>91</sup> ADL (M.), le droit civil, n° 560



manque de précision d'un loyer peut changer la nature du contrat. Par exemple la nature du contrat d'habitation dans la maison d'autrui à un titre gratuit, est l'usufruit.

Le loyer doit être certain suivant l'intention des parties ; les contractants ne sont pas obligés de fixer un loyer précis comme ce qui arrive pour une vente, mais il suffit qu'il soit déterminable.

Les parties peuvent se référer aux usages courants ou à la loi lorsque la volonté des contractants à conclure le bail est certaine ; même si le loyer n'est pas encore fixé, le contrat n'est pas nul et le montant peut être fixé par le Tribunal ou par l'appréciation d'un arbitre sur la demande des parties. Mais si les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord à ce sujet, le bail prétendu sera frappé d'une nullité absolue.

Nous avons observé que si le loyer n'est pas fixé, le bail sera annulé, car le contrat prévoyait que les parties se mettraient d'accord à l'amiable sur le loyer. Au moment où l'accord ne se réalise pas, le bail n'est pas valable<sup>92</sup>.

En outre, le loyer du bail ne doit pas être vil. Si les parties ont contracté volontairement un pseudo bail à un vil loyer, le loyer sera considéré comme une libéralité déguisée. Mais si le loyer est très inférieur au loyer normal du fait de l'incapacité du bailleur à défendre ses intérêts, le contrat reste un véritable bail.

En droit français<sup>93</sup>, conformément aux articles 1709 et 1710 du Code civil :

*« Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix<sup>94</sup> que celle-ci s'oblige de lui payer ».*

*« Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles<sup>95</sup> ».*

Donc on peut dire qu'en droit français la détermination du loyer est nécessaire et obligatoire<sup>96</sup>.

---

<sup>92</sup> Mazeaud, T. III, N° 1055 ; Ripert et Boulanger II, N° 2653, rep 20 juillet 1893 S. 93, 1, 224.

<sup>93</sup> L'existence d'un bail, quelle qu'en soit la durée, implique la stipulation d'un prix sérieux. Civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971 : Bull. civ. III, n° 63 ; R. 1971/72, p. 56 ; 27 avril 1976 : Bull. civ III, n° 176

<sup>94</sup> Souligné par nous.

<sup>95</sup> Souligné par nous.

<sup>96</sup> « Lorsqu'il y a accord sur la chose et sur le prix, la promesse de bail vaut bail dès lors qu'il n'est pas démontré que les parties avaient fait de la réitération par acte notaire un élément constitutif de leur

On peut se référer à la définition du prix<sup>97</sup> de l'article 1129 du Code civil français. Selon cet article :

*« Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée ».*

Selon la loi iranienne de 1977, si le locataire n'a pas payé le loyer prévu dans le contrat, le bailleur dispose du droit à la résiliation du bail.

De la même façon, selon l'alinéa 4 de l'article 11 de la même loi, les notaires doivent préciser la somme et une date limite pour payer le loyer au bailleur.

Le législateur iranien a déclaré par l'article 6 de la même loi, la nécessité d'un prix réel dans tous les contrats de bail. Selon cet article :

*« Le locataire est obligé de payer le loyer au bailleur à une date précise mentionnée dans le contrat [...] et si, la somme n'est pas clairement définie entre les contractants, il doit payer un montant correspondant à celui d'un logement similaire [...] ».*

Donc les systèmes juridiques des deux pays ont une approche similaire de cette question.

Le Code civil iranien a implicitement parlé de l'appropriation du loyer. L'article 490 du même Code dit : *il doit payer le loyer aux dates convenues entre les parties.*

Si aucune date n'est fixée, il faut le payer à la conclusion. Par cet article, on comprend que dès la conclusion du bail, le bailleur s'approprie le loyer et il pourra le réclamer sauf si les parties conviennent d'un paiement échelonné aux dates fixées comme le début ou la fin de mois, ou d'une période de quelques mois... Un tel arrangement ne présente aucune contradiction avec la jouissance de l'immeuble loué. Les juristes religieux ont aussi qualifié le bail comme un contrat d'appropriation. Ils ont spécifié que dès la conclusion, le loyer est

---

consentement». Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mai 1997 : Bull. Civ. III, n° 116 ; CCC 1997, n° 131, abs. Leveneur ; LPA 6 avril 1998, note Gallet.

<sup>97</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 20 février 1996 : Bull. civ. I, n° 91 ; Defrénois 1996. 1432, obs. Bénabent (louage d'ouvrage) ; l'article 1129 n'est pas applicable à la détermination du prix. Cass. Ass. Plén., 1<sup>er</sup> décembre 1995 : Bull. civ. n° 9 ; R., p. 290 ; GAJC, 11<sup>e</sup> éd. N° 151-154

approprié par le bailleur<sup>98</sup>. Par contre, le régime juridique français prévoit une date minimale pour le contrat de bail d'habitation selon la loi du 6 juillet 1989. Il y a une divergence entre les deux systèmes juridiques.

Dans le droit d'habitation dans la maison d'autrui, le tiers bailleur peut acquérir le montant si le propriétaire principal le permet aussi en acceptant le bail. Après, le propriétaire sera obligé de le réclamer du tiers bailleur et non du preneur, car il a déjà donné sa permission et le preneur l'a déjà payé.

Aussi, le propriétaire peut avec l'acceptation du bail permettre au tiers bailleur de délivrer le bien loué au preneur.

Selon l'article 260 du Code civil iranien, le propriétaire pourra réclamer le montant du loyer du preneur s'il n'a pas permis au tiers de le percevoir, car la conclusion du bail par le tiers ne lui permet pas de toucher le loyer. L'acceptation de la conclusion du bail par le propriétaire n'implique pas pour le tiers le pouvoir de percevoir le montant du loyer.

D'après l'article 1753 du Code civil français :

« Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation ».

Si le preneur a payé le loyer au tiers bailleur qui n'avait pas le droit de le percevoir, il devra lui demander le remboursement pour le verser au propriétaire. C'est le locataire qui est responsable à l'égard du bailleur. Si le preneur a acquitté la somme due au tiers après la permission du bailleur, c'est ce dernier qui doit aller la lui réclamer.

---

<sup>98</sup> Ghomi (Mirza Abolghasem), Jame ol Shetat; 3<sup>ème</sup> classeur; Edition Institut Keyhan; éd. Générale; 1992; p 476.

Notre étude prouve bien que, selon les régimes juridiques des Codes civils français et iraniens, le loyer en contrat du bail d'habitation est une condition essentielle à la formation mais son absence ne sera pas sanctionné ni par la résolution ni par la nullité.

Si les contractants n'avaient pas prévu de loyer dans un contrat de bail d'habitation, à cause de l'absence du contrat écrit, il faut découvrir la volonté réelle des contractants au contrat<sup>99</sup>. La charia y prend garde également pour l'habitation dans la maison d'autrui<sup>100</sup>.

Généralement, les parties au contrat établissent le contrat de bail d'habitation (à l'écrit ou à l'oral) en vue de l'indication de trois éléments de bail: location de la maison, durée et prix.

Au cas où des éléments de contrat de bail ne sont pas respectés, la nature du contrat de bail peut être changée<sup>101</sup>. Il semble que dans ce cas, à cause de la similarité entre la nature des baux d'habitation et usufruit, ce contrat soit plus proche de l'usufruit que du bail d'habitation. En effet, l'usufruit peut avoir un titre gratuit.

Mais selon le régime juridique iranien et aussi les dispositions islamiques<sup>102</sup>, en l'absence de précision de la durée, le contrat de bail est nul (article 468 du Code civil iranien). Par contre, la date de l'exécution du contrat de bail d'habitation n'est pas un élément essentiel<sup>103</sup>.

La loi de 1983 iranienne établit une réglementation différente. Toutefois, la loi de 1997 a abrogé toute loi relative à la location et a rendu caduc l'ancien régime du plafonnement.

Pour négocier du loyer initial, des règles envisagées par l'article 17 a et b de la loi du 6 juillet 1989 seront mises en application<sup>104</sup>, tout comme les règles qui pourraient résulter des articles 41 et 42 de la loi du 23 décembre 1986 (rédaction de la loi du 6 juillet 1989), mais les loyers prévus ne pourront excéder le loyer maximum adéquat au type de logement considéré ; il faut donc spécialement certifier que les exigences de la loi sont respectées<sup>105</sup>.

---

<sup>99</sup> Soc. 24 avril 1958 : Bull. civ. IV, n° 536

<sup>100</sup> Emmami (S.H.), *le Code Civil*, tome IV, éd ESSLAMEA, n° 135

<sup>101</sup> Loyers et copr. 2010, n° 35, obs. Vial-Pedroletti, Rennes, 2 Oct. 2009

<sup>102</sup> Seyed Mohammad Shirazi; *Isal Ol taleb fi Sharh Ol makasebm* Vol. XIV; p120

<sup>103</sup> Civ. 3e Chambre, 28 oct. 2009 : D. 2009. AJ 2752 ; AJDI 2010. 301, note de la vaissière ; Loyers et copr. 2009, n° 279, obs. Vial-Pedroletti ; l'article 469 du CODE CIVIL iranien ; le principe de la judiciaire ABDO, première partie, Cass. Iranien, l'arrêt n° 558-849, 21 septembre 1928

<sup>104</sup> Article 40, VI de la loi de 6 juillet 1989

<sup>105</sup> Article R. 353-22, ann. Art. 5.

D'après l'article 14 de la loi 1983, des problèmes de logement des citoyens dans les grandes villes et la nécessité de stabilisation de loyer pour une durée de 5 ans, sont des raisons pour lesquelles la loi a permis au ministère du Logement et du Développement urbain d'établir une réglementation. C'est ensuite au conseil des ministres d'établir des règlements.

D'après cette réglementation, le plafonnement des loyers de logement ne doit pas dépasser le montant annuel du bulletin de construction et de rénovation municipale multiplié 10 fois.

Cette disposition n'existe plus dans le régime juridique iranien mais il a été établi pour l'intérêt public au moment de la guerre. Cette réglementation est tout à fait contraire à la notion de liberté contractuelle: celle de choisir son contractant et celle de déterminer le contenu du contrat<sup>106</sup>. A ce propos, les arrêts Demir et Baykara pour la richesse qu'ils nous apportent concernant la liberté contractuelle en général et la négociation et la conclusion des conventions collectives en particulier, sont remarquables. De la sorte, il serait même possible de trouver un autre rapport conventionnel suivant une formulation de la Cour de Strasbourg, certifié par l'article 8 de CEDH: au respect de la vie privée, correspond aussi "le droit de nouer des relations avec ses semblables"<sup>107</sup>. Or, c'est par le contrat que l'on peut nouer le plus sûrement des relations avec ses semblables.

L'indexation des loyers ne se pratique pas sur l'évolution et l'indice du prix de la construction d'une maison, mais sur le changement de l'indice de référence des loyers.

En droit français, mentionnons l'article 35 de la loi n° 2002-841 du 26 juillet 2005 concernant le développement des services au bénéfice de la personne et contenant des dimensions différentes en considération de la cohésion sociale<sup>108</sup>. On a tenté de corriger l'indice de référence des loyers au moment de la révision des prix à la hausse qu'il faut apporter aux lois de juillet 2006. Mais le législateur français a préféré l'étendre dès janvier 2006. Pour ce faire

---

<sup>106</sup> Fabre-Magnan, *Droit des obligations, contrat et engagement unilatéral*, PUF, coll. « Thémis », 2008, p. 56 à 58 ; no. 84

<sup>107</sup> Arrêt Niemietz / Allemagne du 16 décembre 1992, grands arrêts de la Cour EDH par F. Sudre, J.P. Marguénaud, J. Andriantsimbazovina, A. Gouttenoire et M. Levient, PUF, coll. « Thémis », 5<sup>e</sup> éd. 2009, N° 45

<sup>108</sup> La loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005, J.O. 27 juillet 2005 ; J.C.P.N, 2005, n°35, act. 147

il a ajouté à la loi de finance l'article 163<sup>109</sup>. Il a présenté l'indice de référence des loyers à la place de celui de coût de la construction.

L'indice de référence des loyers est estimé globalement en tant que la somme équilibrée d'indices représentatifs de l'évolution des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement, ainsi que celle du coût de la construction : elle englobe 60 % de l'évolution des prix à la consommation, 20 % de l'indice du coût de la construction et 20 % de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration de l'habitat. C'est ainsi qu'elle peut définir les particularités de calcul et de promulgation par la loi<sup>110</sup>.

A l'époque du régime communiste, la réglementation de l'usage des biens se fait afin de plafonner les loyers de façon à ce que des propriétaires ne sont pas protégés et qu'ils ne touchent pas un loyer raisonnable. Suivant l'arrêt pilote de *Hutten-Czapska*<sup>111</sup>, la Cour de Strasbourg a estimé que cette socialisation de la notion de biens restreint des intérêts économiques<sup>112</sup>. De façon identique, la charia<sup>113</sup> croit que les parties contractuelles sont libres de fixer la somme de loyer<sup>114</sup>. Elles sont privées de la possibilité d'équilibrer au prétexte de l'augmentation ou la diminution des frais généraux pendant la durée de contrat. Même après l'expiration de bail, elles ne sont pas obligées de suivre cette condition. Dans ce cas, le locataire doit acquitter une somme adaptée au bien loué suivant l'indice représentatif de l'évolution du prix soit plus cher, soit moins cher de celle précédente.<sup>115</sup> De ce point de vue, le régime juridique iranien influencé de la charia apparaît plus adapté au concept de la liberté contractuelle.

Cette convergence vient du fait que l'attitude du droit européen influençant le droit français relatif au contrat de bail d'habitation est dictée d'une part par des aspects sociaux dudit contrat et d'autre part par la protection du droit des bailleurs.<sup>116</sup> Etant considéré que la charia ne distingue pas la location des choses de celle d'immeuble à usage d'habitation et les revêt d'un caractère identique<sup>117</sup>, le code civile iranien, en poursuivant la même démarche, ne fixe pas de

---

<sup>109</sup> D. n° 2005-1615, 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 : J.O. 23 décembre 2005 ; J.C.P.N., 2006, n° 1, act. 105

<sup>110</sup> Le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005

<sup>111</sup> *Pologne* du 22 février 2005.

<sup>112</sup> Marguénaud (J.P.), *Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme*, éd PUF., 2010, p. 767.

<sup>113</sup> Katuzian (N.), *Le droit civil ; les cours des contrats à titre définitif*, éd. Ghanje danesh, 2000, p. 159.

<sup>114</sup> L'équivalent de « ojratoł-mosamma » dans la charia.

<sup>115</sup> L'équivalent de « ojratoł-mesl » dans la charia.

<sup>116</sup> Marguénaud (J.P.), *loc.cit.*

<sup>117</sup> Imam Khomeini, *loc.cit.* p. 488.

plafond pour les prix du loyer. Et cela a toujours été suivi par les législateurs des lois ratifiés en 1983 et 1997.

Par l'affaire *Hutten-Czapska c. Pologne*, la Cour EDH a prononcée en 16 juin 2006 que les restrictions du propriétaire à ne pas retirer un revenu qui lui permet de couvrir les frais d'entretien de son bien, violent l'article 1 du Protocole 1. Cette affaire est devenue l'arrêt pilote concernant des affaires de contrôle des loyers en Pologne.

Le contrôle des loyers par la législation, dans le but de soutenir les droits des locataires, a causé des difficultés pour un nombre important des propriétaires, en les empêchant à pouvoir faire face aux charges et aux frais d'entretien de leurs biens immobiliers faute d'une perception correcte de revenu et des protections du droit de propriétaire lors de la cessation du bail. Ces inconstitutionnalités relevaient de la Cour constitutionnelle dans le but de protéger des locataires. C'est pourquoi un équilibre entre des droits des propriétaires et ceux des locataires paraît indispensable à atteindre. Suivant l'arrêt *Hutten-Czapska c. Pologne*, la Cour trouve que les mesures du gouvernement « paraissent lever les obstacles » mais ils étaient imposés aux propriétaires à ne percevoir que les loyers insuffisants. Elle a décidé de résoudre les problèmes structurels. Cet arrêt consacre au bailleur un droit à tirer profit de ses biens grâce à un loyer convenable.

Cette jurisprudence de la Cour des droits de l'homme se rapproche à l'ordonnance de la charia en protégeant le droit du propriétaire.

Selon une expression célèbre de la Charia<sup>118</sup>, le public est libre à diriger son bien de son gré et il l'exerce à son profit sans restriction d'ordre juridique. Cette jurisprudence religieuse est d'une certaine manière en concordance avec l'article 1 du Protocole 1. Donc le bailleur peut déterminer n'importe quel loyer sans l'intervention du gouvernement et la fixation du plafonnement à l'exception de la loi de 1983 à la suite de la guerre entre l'Iran et l'Iraq. Ladite loi a prévu la limitation des loyers surtout au bénéfice des locataires qui avaient perdu leur maison et étaient obligé d'habiter dans une autre ville<sup>119</sup>.

---

<sup>118</sup> .الناس مسلطون على اموالهم

<sup>119</sup> L'article 14: "du fait des problèmes de l'habitation et de la nécessité de fixation des loyers, le Ministère du logement et de l'urbanisme et le Ministère de la justice sont délégués à formuler un règlement relatif au prix des loyers de bail d'habitation selon la surface, la qualité du bâtiment et des conditions régionales et locales, deux

D'après la réglementation iranienne, le loyer est une des clauses du contrat qui peut être prescrite librement<sup>120</sup> par le bailleur et le locataire; le montant se fixe suivant le consentement des parties. Si le bailleur prétend d'avoir conclu un prix plus élevé et si le locataire ne peut pas prouver le contraire par manque du contrat écrit et faute de document ou de quittance de loyer, le bailleur doit prouver l'exactitude de ce qu'il prétend sinon d'après les juristes religieux, il faut faire la faveur de prononcer le jugement pour le locataire.<sup>121</sup>

Il en va de même à la jurisprudence française qui ne limite pas le bailleur à la perception du loyer même si celle limitation était logique.<sup>122</sup> La Cour de Strasbourg constate bien la primauté de l'article 1 du Protocole 1 de la convention EDH sur l'intérêt des locataires. Alors que la Cour serait critiquable de ne pas empêcher des bailleurs de fixer des loyers irraisonnables. Pourtant, des parties déterminent les conditions du bail ainsi que le prix du loyer à leur volonté et le loyer est automatiquement évalué selon la disponibilité des propriétés résidentielles à louer et la capacité des locataires à payer leur loyer.

Pour donner un exemple, les locataires ayant l'intention d'habiter dans les capitales comme Paris ou Téhéran doivent acquitter plus que pour la même qualité de bien à Limoges ou à Qom. Il est évident que les bailleurs ne peuvent déterminer n'importe quel prix sinon ils n'arrivent pas à donner à louage leur bien immeuble mais si le législateur interne veut leur imposer des limites, il violera le droit de l'homme (le droit du propriétaire et le droit de propriété privée) ainsi que l'intention de l'article 1 du Protocole 1 du CEDH. De façon

---

mois après la ratification de cette loi; le Ministère du logement est autorisé à appliquer pendant cinq ans ledit règlement après avoir été approuvé par le parlement".

L'alinéa 1: "cette loi concerne toutes les capitales provinciales, y compris Qazvin, Karaj, Ardebil, Dezful, Abadan, Nishabur, Babol, Gorgan, Qom"

L'alinéa 2: "si le bailleur réclame un loyer plus élevé que celui déterminé par l'Etat, le locataire peut porter plainte au tribunal et le bailleur sera condamné à lui rembourser le montant compensatoire."

L'alinéa 3: "si le propriétaire évite de louer son bien immeuble sans aucune prétexte, le juge de proximité sera sa tutelle légale à donner à louage les lieux d'habitation vides et à verser le loyer sur son compte."

<sup>120</sup> Katuzian (N.), *Le droit civil, les contrats spécifiques 1*, éd. Enteshar co. Et Bahman Borna, 2005, p. 407, n° 292

<sup>121</sup> Sheykh Mohammad Hassan Nadjafi, *JAVAHER AL KALAM*, T. MATAJER, p. 558; Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *ORVAT OL VOSGHA*, T. II, p. 235 ; Alameh Heli, *TAZKAREH*, T. II, Livre Bail ; par Katuzian (N.), *Le droit civil, les contrats spécifiques 1*, éd. Enteshar co. Et Bahman Borna, 2005, p. 408, ss. 1

<sup>122</sup> Marguénaud (J.P.), Bergé (J. S.), Tenbaum (A.), *La socialisation du droit des contrats à la mode strasbourgeoise*, RDC juillet 2011 p. 949



identique, les règles religieuses insistent sur le respect des droits de propriété privée du public. Le syndicat des locataires en France peut défendre des augmentations croissantes des loyers tandis qu'un tel syndicat n'existe pas en Iran. Pourtant, le législateur iranien en ratifiant la loi mentionnée ci-dessus a résolu qu'en cas de nécessité, il intervient dans les accords privés à l'ordre public même si cela était en contrariété avec le règlement de la Charia<sup>123</sup>.

La Cour de Strasbourg en vue de la modification de la législation nationale concernant la perception des loyers raisonnables pour des bailleurs, dans l'affaire « Hutten-Czapska c/ Pologne »<sup>124</sup>, a formulé la prédominance du droit des contrats.

Le régime juridique iranien ne limite pas la somme de loyer ou la durée du bail. Selon la règle commune du Code civil, la durée stipulée dans le contrat peut être rédigée conformément au loyer; tel loyer peut être stipulé pour tel jour, telle semaine, tel mois ou telle année, le contrat sera valable pour cette durée<sup>125</sup>.

Cette question du plafonnement du loyer pour le bail d'habitation entraîne à la fois des conséquences positives et négatives. D'une part, l'intérêt social sera mis en danger si l'estimation de la valeur du loyer se fait par un citoyen (le bailleur) et celui-ci l'impose au locataire. Cela pourrait déclencher l'inflation du pays (la difficulté à laquelle l'Iran s'est confronté et qu'il ne peut pas la contrôler); les locataires opprimés se trouvant toujours face à la crise de croissance, ne sont pas en mesure de coordonner les frais de subsistance, d'arriver à joindre les deux bouts. Mais, d'autre part le principe en liberté contractuelle ne peut être ignoré. Une des particularités de ce principe consiste à la liberté totale des parties contractantes dans le but d'atteindre leur exigence et d'inclure leur condition dans le contrat. C'est un principe respecté par les législateurs de deux pays. Enfin, après avoir constaté ces directives, la position du législateur iranien paraît irrésolue parce que les parties contractuelles pourraient effectivement stipuler des actes conditionnels et porter atteinte aux droits. Donc, il vaut mieux que le législateur iranien prévoit les fraudes contractuelles, ratifie les lois

---

<sup>123</sup> الناس مسلطون على اموالهم

<sup>124</sup> Qui a donné lieu à deux arrêt de grande chambre du 19 juin 2006 et du 28 avril 2008, CEDH, 19 juin 2006, n° 3485/02 : RTD civ. 2006, p. 716, et CEDH, 28 avril 2008 n° 35014/97 : RTD civ. 2008, p. 641

<sup>125</sup> Article 501 du CODE CIVIL iranien

spéciales comme celles du 6 juillet 1989 françaises et s'y confronte par l'application des pénalités.

Enfin, l'appréciation annuelle de la valeur du loyer doit excéder le changement annuel de l'indice de référence des loyers. L'ajustement de cette législation est fait dans l'objectif de limiter l'augmentation des loyers qui découle de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. On a donc essayé de parvenir à un équilibre dans les loyers.

### **Section III: le rôle de la durée du bail d'habitation**

Comme nous avons déjà mentionné, selon le régime juridique iranien et d'après la charia, la durée en contrat de bail d'habitation doit être précisée, sinon le contrat de bail est nul.

L'article 468 du Code civil iranien formule la règle en ces termes :

*« Dans le louage des choses, la durée du bail doit être déterminée, sinon le contrat est nul ».*

La raison de cette règle c'est que le louage est un contrat irrévocable. Or si la durée n'est pas fixée, chacune des parties aura le droit de résilier le bail à tout moment, si elles n'ont pas l'intérêt de la stabiliser, cela sera en contradiction avec le caractère irrévocable du contrat de louage<sup>126</sup>.

L'article 469 du Code civil iranien précise que :

*« La durée du bail courra à dater du jour convenu entre les parties contractantes. Si le contrat ne stipule rien quant au commencement de cette durée, elle courra à dater du contrat même ».*

L'article 501 du même Code fait cependant une dérogation aux dispositions de l'article 468 précité en ces termes :

*« Si dans le contrat de louage, la durée du bail n'a pas été formellement déterminée, et si le prix a été indiqué soit par jour, soit par mois, ou par année, le bail sera valable pour un jour, un mois ou une année.*

---

<sup>126</sup> EMAMI (S.H.), Le droit civil, 2d. ESSLAMEA, Tom. IV, n° 134

Au cas où le preneur garderait le bien loué en sa possession au-delà des conditions du contrat, sans que le bailleur ait demandé sa restitution, celui-ci aura droit au loyer, par suite du consentement mutuel ainsi créé, et en proportion du temps pendant lequel le bien est resté en possession du preneur ».

Les dispositions de l'article qui précède, concernent principalement la location de chambre dans les hôtels. En effet le voyageur, qui se propose de loger pendant quelques jours dans un hôtel, ne loue pas une chambre pour un mois ou une année. Il paie une certaine somme par jour ou par mois. Un tel locataire pourra donc garder sa chambre d'hôtel aussi longtemps qu'il le voudra et que l'hôtelier ne lui aura pas demandé de déménager. Mais il sera tenu durant ce temps de payer régulièrement son loyer<sup>127</sup>.

Selon le droit français, la durée du bail est généralement fixée par accord mutuel des parties. Si la durée du bail est illimitée, le bailleur et le preneur pourront le résilier suivant un accord commun<sup>128</sup>.

En outre, est nul tout contrat de bail conclu pour une durée perpétuelle, laquelle en tout cas ne pourra dépasser 99 ans.

Selon Mazeaud : « La durée du contrat est, en principe, fixée librement par les parties ; cependant les lois récentes accordent souvent au preneur le droit au maintien dans les lieux ou le droit au renouvellement du bail. Le bail à durée indéterminée prend fin par la volonté de chaque partie, sauf l'application de la législation spéciale. Le bail perpétuel est nul, la jurisprudence considère comme perpétuels les baux d'une durée supérieure à 99 ans ».<sup>129</sup>

La durée du bail est surtout limitée à trois ans (CCH, art. R. 353-39, art. R. 353-133, R. 353-22, ann. Art. 18 R. 353-127 conventions, ann. I, art. 18); en fait, dans cette condition, les articles 10 et 11 de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas.

Les articles 10, 11 et 13 de la loi du 6 juillet 1989 français, fixent la durée du bail d'habitation. Le temps minimal est au moins un an et le temps maximal est trois ans pour les bailleurs "personnes physiques" et six ans pour les bailleurs "personnes morales". Selon ces articles, il

---

<sup>127</sup> Cass. Iranien, 661-15/11/1309 ou janvier 1930 ; 3889-12/12/1341 ou février 1963, MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

<sup>128</sup> Article 1709 du Code civil français : « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ».

<sup>129</sup> Mazeaud (H. J.), Leçon de droit civil, éd. Montchrestien, janvier 1981 t. III, vol. 2, p. 278, n° 1403.

semble qu'il y ait une différence entre les régimes juridiques français et iranien sur le bail d'habitation.

Comme nous avons déjà dit, il est obligatoire de préciser la durée du bail d'après le régime juridique iranien, sinon le contrat est nul, mais le législateur français avait pallié ce défaut par les articles 10,11 et 13 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 en prévoyant les temps précis. En revanche, le système juridique iranien ne prévoit aucune durée pour les baux d'habitation. Donc, quant à ce sujet, le régime iranien est plus proche du principe de liberté contractuelle que le régime français. Au cas où le consentement des parties n'entraîne pas en conflit avec l'ordre public, il semble que dans un rapport contractuel, le consentement des parties fonctionnerait comme une loi entre eux.

La loi de 1997 iranienne, considère les stipulations qui régissent le bail de la dernière importance dans les rapports des parties contractantes tandis que pour l'article 1 de la loi de 1997 : « *les conditions qui dirigent les rapports des parties* » constituent le cas auquel sont soumis les rapports locatifs.

Une question se pose : ces stipulations doivent-elles être dans le cadre du Code civil et ne pas contredire ses dispositions ? Ou bien toutes stipulations par les parties peuvent-elles être introduites ? Les avis divergent. Certains pensent que les stipulations peuvent ne pas entrer dans le cadre du Code civil et que le législateur a laissé les parties libres de choisir la loi qui devra gouverner leurs rapports, par exemple celle de 1997<sup>130</sup>.

D'autres affirment que les stipulations sont valables si elles ne sont pas en contradiction avec la religion et la loi et seules les conventions réputées nulles par le Code civil ou interdites par la religion ne peuvent être légalement valables<sup>131</sup>.

Nous nous contentons de traiter des principes impératifs ou complémentaires des lois pour dire que les stipulations ne doivent pas contredire les lois impératives comme les dispositions de la loi de 1997 stipulées impérativement concernant le droit de bail commercial sans aucune mention des lieux d'habitation. On peut donc utiliser des stipulations lorsque l'on est en face d'un cas prévu par les lois complémentaires. Ainsi, dans les cas suivants, il peut y avoir recours :

---

<sup>130</sup> Niavarani (S.), le cours de droit civil, Beheshti université, Téhéran, 2010,

<sup>131</sup> Mensuel de Droit et Social, no. 5 décembre 1998; p 29

Dans les cas où la loi de 1997 est complémentaire, on peut se référer au Code civil et tenir compte des stipulations des parties.

Dans les cas qui ne sont pas prévus par la loi du 23 septembre 1997, on peut appliquer le Code civil. Là aussi il y aura deux hypothèses : soit le Code civil iranien est impératif concernant ce cas, donc les stipulations qui y sont contraires seront nulles, soit la loi du 23 septembre 1997 est complémentaire et les parties pourront introduire n'importe quelle stipulation dans le contrat à condition qu'elle soit conforme aux Articles 232 et 233 du Code civil iranien à savoir:

- elle ne soit pas impossible ;
- elle soit utile ;
- elle ne soit pas illégitime ;
- elle ne contredise pas les exigences du contrat ;
- elle ne soit pas incertaine et ne soit pas la cause d'une incertitude.

La garantie de son exécution dans les trois premières stipulations est bien sa nullité en cas de non-respect des conditions légales tandis que les dernières stipulations provoquent la résiliation du contrat.

En résumé, on peut dire : « les stipulations des parties doivent être complètement conformes aux dispositions sur les stipulations prévues par le Code civil ».

Le contrat de bail d'habitation entraîne la mise à disposition temporaire des fonctions d'un domicile. Une continuité de la jouissance du logement assure la stabilité d'habitation pour le locataire « pendant un certain temps »<sup>132</sup> qui semble nécessaire à la fonctionnalité du bail ; l'inclusion de cette durée sert de base à l'efficacité de l'accord, ce qui n'est pas incompatible avec le choix d'une durée indéterminée de la part des parties, mais l'intérêt c'est que la maison ne peut être reprise au locataire à première revendication.

La durée fixée par la loi doit être respectée non seulement par des baux écrits, mais encore par des baux verbaux.

---

<sup>132</sup> Article 1709 du Code civil français et l'article 468 du Code civil iranien

Le contrat du bail en Iran est considéré pour une durée déterminée d'un an. Mais ce principe connaît aussi une exception à deux conditions :

- Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial à l'expiration ;
- Lorsque son interruption d'activité est envisagée lors de la signature du bail.

Dans ce cas, le contrat peut être conclu pour moins d'un an. Il doit énoncer les raisons et les événements justificatifs.

Mais le contrat de bail selon le cadre légal français, doit être conclu dans une durée de principe fixée par l'article 10 de la loi 6 juillet 1989. Pourtant sous certaines conditions, la loi prévoit la possibilité de conclure des contrats de durée inférieure.

Les baux ont systématiquement une durée déterminée soit à trois ans soit à six ans. Dans le but de rendre applicable cette règle, dont les modalités exigent à être précisées, le législateur oblige à mentionner la durée du bail dans le contrat.

Comme nous l'avons déjà dit, le législateur français avait prévu un temps déterminé pour le contrat de bail d'habitation avec la loi de 6 juillet 1989. Donc le régime juridique français a été établi après la codification du Code civil français la définition du contrat du bail d'habitation (un moyen qui permet de jouir de la maison louée dans une durée déterminée et en échange d'un loyer précisé par les contractants). Cette disposition n'existe pas en régime juridique iranien. Il semble que le régime juridique français précise une limitation de la durée du bail d'habitation en contradiction avec la liberté contractuelle (prévue par l'article 8.1 du Convention EDH)<sup>133</sup>.

En résumé, là, il nous semble qu'il y a une contradiction ; cela parce qu'il est nécessaire que les dispositions de CEDH soient en priorité aux dispositions internes.<sup>134</sup>

On peut dire que le régime juridique iranien est plus proche de la notion de l'article 8.1 de la CEDH que le régime juridique français dans ce domaine.

---

<sup>133</sup> Jean-sylvestre BERGE, Jean-Pierre MARGUENAUD et Aline TENENBAUM, RDC 2009/3, p. 1211 sur la notion de la liberté contractuelle : (conventions collectives ; Cour européenne des droits de l'Homme ; liberté syndicale ; liberté contractuelle ; négociations collectives ; proportionnalité ; réversibilité).

<sup>134</sup> Le droit français est sous influence de CEDH.

## §.1. La durée variable selon la qualité du bailleur

Comme nous l'avons déjà dit, le régime juridique français influencé par la loi du 6 juillet 1989 détermine explicitement les choix concernant la durée minimale des baux et fixe les règles suivantes :

. Le contrat de location est fixé au moins pour une période de trois ans pour les bailleurs « personnes physiques » ainsi que pour les bailleurs caractérisés dans l'article 13 de cette même loi.

Il est fixé au moins pour une durée de six ans pour les bailleurs « personnes morales » qu'ils soient de droit privé ou de droit public.

Selon l'article 468 du Code civil iranien, le « *bail des biens* » (pour reprendre notre exemple, nous pourrions parler par équivalence de biens immobiliers) doit préciser la durée sous peine de nullité du contrat.

En outre, selon l'article 469 du même Code, la durée du bail prend son effet le jour de la signature du contrat si la date exacte n'a pas été fixée entre les parties du contrat.

D'après un arrêt de la Cour de cassation iranienne<sup>135</sup>, si le bailleur conclut un autre contrat, avant l'expiration du présent contrat, il ne risque aucune sanction sur le fondement de l'article 117 de la loi du « *document officiel* » à condition que le début du deuxième contrat commence après l'expiration du premier contrat.

En conséquence, les systèmes juridiques des deux pays n'ont pas une approche similaire sur cette question. Le législateur français souligne que les parties doivent respecter la durée alors que le système iranien laissait aller plus loin la volonté des contractants à contracter librement.

---

<sup>135</sup> L'arrêt de la Cour cass. Iranien, n° 1404- aout 1928 ; le principe juridique ABDEH, vol deuxième, p. 6

## §. 2. Les durées des obligations

L'observation doit être faite de la diversité des durées des obligations contractuelles nées du bail<sup>136</sup> : la jouissance du bien (remise des clefs) peut s'effectuer immédiatement ; la continuité de jouissance suppose le maintien dans le lieu pour une certaine durée; l'acquittement des loyers se fait souvent continuellement.<sup>137</sup> La durée du bail se prolonge alors avec la durée de cet engagement essentiel : le maintien en jouissance que le bailleur attribue au locataire, est assuré par une obligation dont l'exécution continue dans le temps et que celle-ci est donnée par la conclusion de bail estimée comme un contrat à exécution successive en appliquant des règles spécifiques. À l'avantage de cette observation, le bail peut être signé pour une durée définie ou indéfinie.

### A. Le bail à durée indéterminée

C'est principalement une situation dans laquelle les parties du contrat n'ont stipulé aucune condition particulière, bien que la plupart des statuts particuliers de contrats immobiliers exigent une certaine durée. Le Code civil français soumet le bail verbal à cette restriction<sup>138</sup>.

Mais selon l'article 1 de la loi de 1997 iranienne sur les rapports entre bailleur et locataire, « les contrats administratifs et publics » doivent être conclus exclusivement en forme de « contrat par écrit »<sup>139</sup>.

Selon le Code civil français, si les parties du contrat avaient l'intention de marquer une durée déterminée, elles n'auraient pas manqué de le mentionner par écrit<sup>140</sup>. Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 également le contrat de bail d'habitation doit être établi par écrit. Donc jusqu'ici, les deux systèmes juridiques sont similaires, mais la durée de bail ouvre deux chemins différents déjà étudiés.

---

<sup>136</sup> KATUZIAN (N.), le Droit civil, des contrats d'échange, contrat occupation, éd. Enteshar entr. éd. 5<sup>ème</sup> 1994, PP. 348-353

<sup>137</sup> AZEMA (J.), la durée des contrats successifs : Bibl. droit privé, t. 102, LGDJ, 1969, PETEL-TEYSSIE, les durées d'efficacité du contrat, thèse. Montpellier, 1984

<sup>138</sup> Les articles 1736 et 1774 du CODE CIVIL français

<sup>139</sup> TAHER MOUSAVI (Y.), les Droit bailleur et locataire, éd. MAJD, 2005, éd. G, p. 26

<sup>140</sup> L'article 1736 du CODE CIVIL français



Selon les règles de droit commun français, chacune des parties peut décider de cesser le contrat à tout instant en confiant à l'autre un délai, qui est exécutable dans le respect des « délais fixés par l'usage des lieux » ou par le contrat.

## **B. Le bail à durée déterminée**

La durée du bail d'habitation doit être déterminée par le contrat car le bail est un acte provisoire : <sup>141</sup>

A l'expiration de la durée du bail, l'acte sera sans effet juridique sauf dans le cas où la durée du bail est prorogée par un consentement mutuel de deux parties contractantes par un contrat ou renouvelé par un autre contrat.

La durée du bail d'habitation est une condition essentielle du bail car elle a des conséquences sur le loyer. Si par exemple la durée du bail est déterminée pour un an, cela diffère dans un contrat du bail pour cinq ans, car le bailleur sait bien qu'avant cinq ans, il ne pourra résilier ou annuler le contrat du bail ni augmenter le loyer. C'est pourquoi, elles y précisent l'augmentation ou la réduction de loyer en proportion de pouvoir d'achat de l'argent.

La durée du bail commence dès la date déterminée par les deux parties contractantes sinon, si cette date n'est pas déterminée par elles, le bail commence à partir de la date de la conclusion du contrat du bail.

C'est le bail de droit commun qui permet d'inclure une période déterminée ou même indéterminée ; le Code civil français identifie le bail fait par écrit<sup>142</sup>: il peut facilement être fixé pour une durée indéterminée ou ne pas déterminer la durée.

En tous cas, le négociateur du contrat est obligé d'observer la durée obligatoire minimum et maximum établie par les statuts particuliers de baux immobiliers.

---

<sup>141</sup> Article 2 de la Loi du bail votée en 1997 « Dans tous les contrats du bail, la durée doit être déterminée signée par le bailleur et le preneur et certifiée par de témoins connus par les deux parties contractantes. Le Docteur no. 1039517- 22.01.2010 estime que le contrat conclu sans respecter l'article 2 de la Loi du bail votée en 1997 n'est pas soumis à l'article 2 de cette loi pour les boutiques objet de l'article unique de la loi du bail établi sur la cession de l'usage et de la livraison, votée le 22.02.2000 en seront soumises.

<sup>142</sup> Article 1737 du CODE CIVIL français

L'observation de la durée minimum de stabilité du locataire est prévue dans les contrats d'habitation et vise à le stabiliser : la durée minimum impérative du bail d'habitation est considérée de trois ou six ans suivant que le bailleur est une personne physique ou morale<sup>143</sup> ; la durée du bail commercial ou du bail rural est estimée de neuf années (en France)<sup>144</sup> et celle du bail professionnel de six ans<sup>145</sup>.

La durée maximum est considérée dans le but de limiter le bail traditionnel dont l'origine remonte à l'ancien droit, afin d'empêcher un contrat perpétuel ; ainsi le bail perpétuel est-il parvenu à une inefficacité d'ordre public<sup>146</sup>.

Autrement dit, la volonté des contractants prime celle du législateur français en formant une condition résolutoire, mais le régime iranien estime qu'un tel contrat de bail d'habitation est nul en tous cas. Selon un arrêt de la Cour de Cassation iranienne<sup>147</sup>, le bail peut être établi selon les avis des contractants ou de tiers et un tel contrat n'est pas un contrat indéterminé.

---

<sup>143</sup> Article 10 de la loi 6 juillet 1989 français

<sup>144</sup> Article L. 145-4 du Code commercial et l'article L. 411-5 du Code rural

<sup>145</sup> Article 57-A de la loi de 23 Décembre 1986

<sup>146</sup> Cass. Civ. 20 mars 1929: DP 1930, I, p. 13, note VOIRIN (P.). Encore faut-il pouvoir demander l'annulation du contrat : voilà un bail de 99 ans renouvelable au gré du preneur ; il est perpétuel ! Mais le bail est conclu en 1953 et l'action en nullité est exercée 1991, soit plus de trente ans après : l'action est prescrite... elle est irrecevable – Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 décembre 1999 JCP G 2000, II, 10236, con cul. WEBER (J. F.).

<sup>147</sup> Le principe du judiciaire ABDO, partie premier, cass. N° 1404- 26 juillet 1940 ; MIRZAI (A.), La loi de rapport bailleur et locataire, éd. MAHSHA, p.8

## **Second chapitre: le consentement des parties au bail d'habitation**

Le contrat se fixe principalement par la rencontre volontaire des parties, flexible à l'idée des individus en tant qu'êtres libres et indépendants. Si l'on s'éloigne de la question concernant la réalité du consentement, il est temps de déterminer la notion d'élaboration du contrat.

Au stade de l'élaboration du contrat de bail déjà, on prend en considération la finalité de celui-ci. On cherche à réunir toutes les circonstances nécessaires afin de parvenir à la conclusion de l'accord, et à la mise en place de l'obligation qui en résulte.

En fait, ces deux expressions ont été utilisées chacune séparément. Nous considérons deux circonstances dont la réunion est primordiale pour l'élaboration du bail d'habitation : la première consiste en la rédaction d'un projet de contrat, ce qui implique que les parties aient des connaissances s'agissant de la constitution du bail et de la formation du contrat, la seconde, qui touche à l'élaboration du contrat, implique le choix de son contenu en fonction de l'intérêt des parties. Ce choix va donc aboutir à la réalisation du contrat. De ce fait, notre étude va entendre *l'aspect consensuel ou formel du bail* (section I).

Indépendamment de nombreuses opinions et questions que l'on peut prévoir ou contester, il y a un principe nécessaire : l'existence d'un contrat pour que l'on puisse répondre aux questions, et résoudre les conflits entre les parties. Ce principe est commun aux lois française et iranienne, sans aucune différence.

Après, à l'occasion de la détermination des éléments fondamentaux du contrat de bail, il se pose la question des *limites d'ordre public* (section II) en raison du rôle des ordres jurisprudentielles dans deux pays, l'un influencé par les ordonnances de la convention EDH et l'autre influencé par celles de la charia exigent de mettre en concordance des clauses conditionnelles du contrat de bail avec la légitimité des clauses selon le droit de chaque pays.

Selon les régimes juridiques des Codes civils français et iranien, la souveraineté de la volonté a été acceptée, le législateur met l'accent sur la volonté et la loi n'intervient qu'en deuxième degré.

Cependant, l'accord de deux parties contractantes ne peut se faire en opposition à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, sinon cet accord ne peut être accepté (articles 10 et 975 du Code civil iranien et l'article 6 du Code de procédure civile<sup>148</sup>). Mais si l'accord de deux parties contractantes a été établi conformément à la loi sans être en opposition ni vis-à-vis de l'ordre public, ni de bonnes mœurs, il sera obligatoire à l'égard des deux parties.

Finalement, dans ce chapitre on mettra l'accent sur les fondements de *l'échange de consentement des parties* (section III) d'un contrat de bail d'habitation quant aux matières telles que la nécessité de l'intention mutuelle des parties et la désignation de la finalité du contrat de bail d'habitation au sens général et certaines règles particulières relatives aux conditions qui doivent être prescrites par des contractants en tant que des personnes physiques ou des personnes morales.

Par conséquent, pour faire apparaître nettement les droits d'origine constitutionnelle et comparer les solutions du système français et celles du système iranien, nous allons aborder légitimement et concrètement, l'affermissement de l'aspect consensuel ou formel du bail (section I) et, ensuite, les limites d'ordre public (section II) dotées d'un effet directe d'une idéologie traditionnelle et religieuse et enfin l'échange des consentements des parties (section III).

---

<sup>148</sup>Selon l'article 10 du Code civil iranien, les conventions légalement formées par les personnes produisent leur effet à l'égard de ceux que les ont faites. Selon l'article 975 du Code civil iranien, le tribunal n'a pas la permission d'appliquer en Iran les lois étrangères ou les conventions formées par les personnes qui sont faites contre les bonnes mœurs ou contre l'ordre public du fait des troubles qu'elles causent contre les sentiments de la société ou par une cause quelconque, même si l'application de ces lois est, en principe, autorisée. Selon l'article 6 du Code de procédure civile : les actes et les conventions qui sont contraires à l'ordre public, aux bonnes mœurs ou aux règles religieuses ne peuvent être invoqués devant le tribunal.

## Section I : l'aspect consensuel ou formel du bail

La loi française de 1989 et la loi iranienne de 1997 ne sont applicables qu'à condition qu'il existe un contrat de « location » : cela découle des propres termes de l'article 2, aliéna 1<sup>er</sup> 149 de la loi française, et de l'article premier de la loi iranienne de 1997.

Il faut ajouter, à ce propos, qu'il est complètement licite d'établir, en échange d'un prix, une habitation temporaire sur un immeuble, pourvu que cette convention soit sincère. Par contre, le rétablissement de la véritable nature d'une convention est possible en prouvant que, sous le couvert de cette habitation, un bail réel est masqué. Par conséquent, une habitation temporaire en échange d'un « prix » payable mensuellement, (ce qui ressemblerait fortement à un loyer), ou annuellement, dans le but de contourner les dispositions de la loi peut être instaurée.

Les deux Codes civils ne considèrent que les principes fondamentaux de la validité des contrats en leurs articles 1108, pour le Code civil français<sup>150</sup>, et 190, s'agissant cette fois du Code civil iranien<sup>151</sup>. Il s'agit de l'accord, du pouvoir, de l'objet et du motif. Ces articles visent les conditions de validité du contrat et non les conditions de l'élaboration.

---

149 Selon l'article 2 la loi du 6 juillet 1986 : « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. »

<sup>150</sup> Selon l'article 1108 : « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité de contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; une cause licite dans l'obligation.

<sup>151</sup> Selon l'article 190 : « pour la validité d'un contrat les conditions suivantes sont essentielles :

- L'intention et le consentement mutuel des deux parties au contrat
- La compétence des deux parties
- Il doit y avoir une certaine chose qui constitue l'objet du contrat
- La cause de la transaction doit être licite. »

La Convention européenne des droits de l'Homme est applicable dès que des parties ont conclu le contrat à l'usage d'habitation. Nous pouvons vérifier si, dans les rapports locatifs, il existe un équilibre à l'instant de la conclusion du bail<sup>152</sup>.

Dans la loi iranienne, particulièrement celle ratifiée en 1997, seules les conditions de formes du bail sont discutées et les conditions de fond sont passées sous silence. En vérité, la discussion de ces dernières était inutile, car les dispositions du Code civil sont complètes et suffisantes à cet égard. Ainsi, pour examiner les conditions de fond d'un bail, nous devons nous référer aux dispositions du Code civil. Dans l'article 2 de la Loi de 1997, le législateur a fait référence à une condition de fond du bail. Il s'agit de « la mention de la durée du bail ». Cette condition est reprise par l'article 486 du Code civil.

Selon certains auteurs, l'absence de cette condition de fond exigeant « la mention de la durée du bail » ne posera pas de problème, car le Code civil a prévu cette condition<sup>153</sup>. Le bail est défini comme l'appropriation des intérêts déterminés contre une considération déterminée ou, plus simplement, le bail est un contrat par lequel le locataire devient pour une durée déterminée le propriétaire des intérêts de l'objet de location en échange du paiement d'une somme au propriétaire<sup>154</sup>.

Une question peut cependant se poser dès lors que les intérêts n'existent pas au moment de la conclusion, et que l'on ne peut s'approprier quelque chose qui n'existe pas, car les intérêts s'acquièrent au cours du temps et n'ont pas d'existence antérieure ! Certains juristes ont répondu à cette question : « Étant donné l'objet et les intérêts à venir, l'existence est fatidique, c'est-à-dire que l'on peut la prévoir »<sup>155</sup>.

Pour mieux examiner cette question, d'abord il faudra dire quelques mots des contrats formels et des contrats consensuels. Le contrat consensuel est un contrat résultant de la réunion des

---

<sup>152</sup> Lefebvre (A.), l'influence de la convention européenne des droits de l'homme sur l'équilibre des relations contractuelles dans le bail d'habitation.

<sup>153</sup> Hassanzadeh (H.), Mémoire pour obtenir le Master, Les règles de spectateurs des rapports entre bailleur et Locataire 2000, éd. 2002, Université Shahid Beheshti, Téhéran.

<sup>154</sup> Katuzian (N), Droit Civil, 5<sup>ème</sup> édition, 1997; éd. Enteshar, no. 231.

<sup>155</sup> Allameh Helli, Tazkare, 2<sup>ème</sup> partie; p 29, Katouzian (N), Droit Civil, no. 188.

conditions essentielles et spécifiques des transactions simplement avec l'intention commune des parties si ceci est exprimé sans qu'il y ait besoin d'autre chose.<sup>156</sup>

Le contrat consensuel est bien un contrat intentionnel. L'origine de cette expression est l'absence de distinction entre l'intention de conclure et le consentement dans la loi française<sup>157</sup> qui considère comme la condition morale du contrat seulement le consentement des parties, c'est-à-dire leur volonté intérieure, son expression et leur accord sans parler de l'autre condition morale qui est l'intention de conclure.<sup>158</sup>

Or, le système juridique iranien, influencé par la jurisprudence religieuse (charia), considère que le contrat est fait par l'intention de conclure et non pas par le consentement. C'est pour cette raison que la bonne expression du contrat informel dans le système juridique iranien est le contrat intentionnel et non pas le contrat consensuel. En d'autres termes, dans le contrat formel, la condition de réalisation est bien la forme et toute convention dépourvue de forme spécifique est nulle même si les parties en admettent la conclusion<sup>159</sup>.

Le contrat formel est donc un contrat qui non seulement réunit les conditions de validité de transaction, mais aussi il doit avoir une forme spécifique sinon il sera sans effet. Par contre, le contrat informel ou consensuel se constitue simplement par la volonté des parties et ne requiert aucune autre formalité, par exemple la vente des biens meubles<sup>160</sup>.

En d'autres termes, pour la loi iranienne, la réalisation du contrat implique le consentement et n'exige aucune forme spécifique.

Des dispositions des articles 1108 du Code civil français et 190 du Code civil iranien, on comprend que l'accord de deux volontés est la condition nécessaire et suffisante pour conclure tous les contrats.

Les Codes civils français et iranien insistent à plusieurs reprises sur l'aspect consensuel des contrats, dans différents chapitres, et à travers plusieurs articles, tels les articles 339 du Code

---

<sup>156</sup> Katuzian (N.), Les droits civils du contrat formel I, Ed Bahman Borna, 1994, p. 351.

<sup>157</sup> Shahidi (M.), La Conclusion des Contrats et Obligations, éd. Hoghughdan, 1998, no. 52 et 53.

<sup>158</sup> Tabatabai, Dans la marge des professions, Ed Sorbi, volume I, p.131, Ed Sangi, p.60.

<sup>159</sup> Katuzian (N.), Les Règles Communes des Contrats, 3<sup>ème</sup> édition; éd. No. 63.

<sup>160</sup> Shahidi (M.), Cours de Droit Civil III, p 10.

civil iranien et 1589 du Code civil français s'agissant du contrat de vente et les articles 725 du Code civil iranien et 1690 du Code civil français s'agissant du contrat de cession, etc.

On peut donc dire que le contrat consensuel est un contrat qui se forme si les conditions de la validité du contrat sont réunies et ne requièrent aucune formalité spécifique. *Certains juristes pensent que de nos jours il n'y pas de contrats formels en Iran*<sup>161</sup>.

Cependant, ce consentement ne peut être considéré comme une formalité. Parmi les contrats unilatéraux, seul le divorce (en droit islamique) est un acte de droit formel dont la réalisation exige non seulement l'intention de conclure l'exécution du divorce, mais aussi les auditions de deux hommes, des témoins qualifiés<sup>162</sup>.

Maintenant il faut voir si le bail prévu par la Loi de 1997 du régime iranien et la loi du 6 juillet 1989 française est formel ou consensuel. Pour répondre à cette question, nous allons aborder la question du bail sous seing privé.

Le bail sous seing privé doit réunir certaines conditions comme la rédaction en deux exemplaires, deux témoins et la signature des parties, pour être soumis à la loi iranienne du 23 septembre 1997 et française du 6 juillet 1989. On peut se demander si le bail se conclurait sans les conditions précitées. En d'autres termes, le bail prévu par les lois est-il consensuel ou formel ?

Pour répondre à cette question, il faudra d'abord comprendre la philosophie qui a mené à la position de ces lois. Il semble que *la philosophie du législateur iranien principalement pour sa position était l'expulsion rapide*<sup>163</sup> des locaux d'habitation, commerciaux, etc.

Le législateur iranien n'a pas cherché à exprimer les conditions de fond de la formation du contrat, mais il a voulu plutôt favoriser les bailleurs. Ces derniers sont ainsi libres de profiter ou non de cet avantage. Il n'a pas imposé la réunion de ces conditions pour la conclusion du bail.

---

<sup>161</sup> Shahidi (M.), *La Créé des Contrats et Obligations*, éd. Hoghughdan, 1998, p 68, no. 64.

<sup>162</sup> Shahidi (M.), *La Créé des Contrats et Obligations*, éd. Hoghughdan, 1998, p 112, no. 80.

<sup>163</sup> Keshavarz (B.), critique sur la loi iranienne du 23 septembre 1997, iranien bar. Revue, 1998, n° 4.



Alors, on peut déduire qu'il n'y a pas de contrats formels dans le droit iranien, et que tous les contrats sont consensuels, parmi lesquels le contrat d'habitation aussi, et cela même lorsque les conditions prévues par la loi de 1997 ne sont pas présentes. Dans ce cas, on peut recourir aux règles générales et à celles du Code civil.

Un autre type de bail prévu par la loi iranienne de 1997 est le bail par acte authentique dressé par les notaires. Les baux de ce type doivent réunir les conditions requises pour la réception des actes authentiques par les études de notaire, sinon ils perdent leur force exécutoire, et la loi de 1997 ne s'applique pas.

Mais, faut-il respecter les conditions relatives à la réception des actes authentiques pour qu'un bail authentique reste valide ?

Il semble que si les conditions de la validité du contrat sont réunies, le fait de ne pas respecter les conditions formelles relatives à la réception des actes authentiques ne peut affecter la validité du contrat. Ledit contrat sera donc valable et effectif, bien que la loi de 1997 ne s'applique pas, et qu'il faille recourir aux dispositions du Code civil.

Si aucun loyer n'est accordé, le bail ne peut être conclu, et encore une fois les lois française du 6 juillet 1989 et iranienne du 23 septembre 1997 ne seront pas applicables.

La condition principale sur la validité de bail dans Code civil français et iranien est similaire. D'après l'article 466 du Code civil iranien, et l'article 1709 du Code civil français, le bail gratuit n'est pas valable.

Nous pouvons donc conclure que selon le régime juridique français et iranien, le contrat de location n'est pas gratuit.

Ce principe est commun et il n'y a pas de différence entre les lois de ces deux pays. Cette condition est acceptée par le Code civil français et iranien.

Il y a beaucoup de jurisprudence française et iranienne en matière de la rétribution de loyer au bailleur<sup>164</sup>.

---

<sup>164</sup> Cass. Iranien, L'article n° 349- mars 1948, 6<sup>e</sup> Chambre Civ. et Cass. 93- mai 1976, 25<sup>e</sup> Chambre Civ. ; Mirzaii (A.R.), la loi de rapport entre bailleur et locataire, 2009, éd. BEHNAMI, p. 8 ; et à jurisprudence français Civ. 3<sup>e</sup> 20 décembre 1971 : Bull. civ. III n° 63 ; R. 1971/72, p. 56, 27 avril 1976 : Bull. civ. III, n° 176.

Comme nous l'avons dit à maintes reprises, si un contrat d'habitation dans la maison d'autrui est conclu à titre gratuit, il ne s'agira pas d'un bail. En effet, la nature du bail est d'être onéreuse. Dans le cas où le propriétaire ne profite pas des rémunérations, la nature du bail peut être un usufruit, ou d'autres types d'habitation, comme une donation du propriétaire à l'habitant pour une durée déterminée.

## **Section II: les limites d'ordre public**

Dans tous les contrats, on peut voir la volonté des parties à travers les stipulations. La manifestation de cette volonté peut apporter la solution lorsque les parties insistent pour exercer leurs droits. La plupart des gens ne peuvent peut-être pas prévoir les conséquences de leurs conventions en cas de conflit lorsqu'ils concluent le contrat. Naturellement, la consultation des services d'un conseiller juridique ou d'un avocat pour connaître les notions des stipulations et les conséquences attachées au fait de les mentionner dans le contrat peut donner une meilleure connaissance aux parties contractantes. On peut dire que le contrat et ses conditions gouverneront leur rapport à condition qu'ils ne soient pas contraires à l'ordre public ou aux lois en vigueur.

Dans un premier temps nous abordons la question de la contradiction de la clause avec le propos du contrat et dans un second temps le principe essentiel de la légitimité de la clause selon la charia.

Lorsque la clause contredit les dispositions principales du contrat, ou son propos principal, convenus entre les parties, non seulement elle est nulle, mais elle constitue aussi une cause de nullité du contrat. Tel est le cas lorsqu'on stipule dans le bail que le locataire n'aura pas le droit d'exploiter l'objet de la location. On entend par là les effets produits par le contrat. Ils ne

sont formés que si les conditions sont réunies et qu'il n'y a pas d'obstacles à leur réalisation<sup>165</sup>.

Contradiction entre la stipulation et l'objectif final des parties contractantes :

Il se peut que les contrats aient plusieurs effets, mais que les parties cherchent un effet particulier. En définitive, puisque la négation d'un tel effet éliminerait la base principale convenue et l'effet attendu souhaité par les parties et que l'intention de conclure dépendrait des effets qui résulteraient d'une clause ou d'un propos particulier, la non-réalisation d'un fait particulier souhaité par les parties constituerait une cause de nullité de la clause et, par conséquent, du contrat<sup>166</sup>.

Une contradiction entre la clause et les dispositions que le législateur a considérées comme les causes et les moyens de la réalisation du propos et des termes du contrat se manifeste:

La clause peut être conforme aux dispositions et au propos du contrat, mais en contradiction avec les causes et les moyens que le législateur a définis comme nécessaires pour la réalisation du propos et des termes du contrat.

Par exemple, celui qui vend sa maison en stipulant que la vente ne soit pas officiellement enregistrée par un notaire.

Or, le législateur reconnaît comme propriétaire celui dont le nom est officiellement mentionné sur le registre des propriétés<sup>167</sup>.

C'est aussi le cas lorsque le bailleur stipule qu'il peut faire des transformations à sa guise dans l'objet de location pendant la durée du bail. Or, on sait que, d'après l'article 484 du Code civil iranien : « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, effectuer de substitution dans l'objet de location qui est contraire au bénéfice du locataire ». Une telle clause sera nulle et annulera le bail.

---

<sup>165</sup> Mirza Hasssan Bojnourdi, *Les Règles de Feqh*, Vol. III, pp 234 à 235; Dr Naser Katuzian, idem, pp. 183 et 184.

<sup>166</sup> Mirza Hasssan Bojnourdi, *Idem*, p. 235.

<sup>167</sup> D'après l'article 22 de la Loi d'Enregistrement iranienne : « Dès qu'une propriété est conformément à la loi enregistrée sur le registre des propriétés, l'Etat reconnaîtra comme propriétaire celui dont le nom est enregistré ou celui à qui la propriété en question est cédée si ladite cession est enregistrée par le registre des propriétés ou bien celui à qui elle est transférée du propriétaire officiel ».

Finalement, selon le Code civil iranien, dans une société religieuse-islamique, les actes et les contrats doivent être conformes aux instructions islamiques, sinon ils ne peuvent pas être obligatoires. Le motif doit être donc légitimement valable.<sup>168</sup>

Certains auteurs ont affirmé que toute clause en contradiction avec les lois en vigueur est une clause illicite. Les lois en vigueur relèvent de l'ordre public et, pour cette raison, le législateur n'autorise pas les individus à les violer par leur bail, même sous la forme de stipulations. Ainsi, toute clause illicite est nulle, mais ne constituera pas forcément une cause de nullité du contrat<sup>169</sup>.

D'autant que le deuxième type d'illicéité comprend l'interdiction religieuse ou légale. Par exemple, un bail dans lequel serait stipulée l'interdiction faite au locataire est stipulé à n'avoir pas, pendant 6 mois, le droit d'y faire sa prière (interdiction religieuse) est illicite. De même que celui qui demanderait au locataire de devenir le chauffeur du propriétaire pour un certain temps alors qu'il n'a pas le permis de conduire (interdiction légale). De telles clauses sont nulles sans constituer une cause de nullité du contrat<sup>170</sup>.

En plus, selon l'idéologie islamique, la troisième clause illicite est une clause qui viole les lois en vigueur du pays en exigeant l'exécution d'un acte délictueux, par exemple en stipulant qu'un locataire doit incendier la maison d'une autre personne, ou en lui demandant de s'abstenir de remplir ses devoirs légaux comme ne pas payer la pension de ses enfants<sup>171</sup>.

Le motif est un mobile que chacune des parties contractuelles suit. Une raison d'ordre intellectuel et psychologique qui peut rester secret et ne pas être relevé au moment de la conclusion de l'acte, mais si l'on le déclare, il faut qu'il soit légitime, sinon l'acte sera nul.<sup>172</sup>

Si l'on trouve que l'acte a été conclu formellement pour éviter le paiement d'une dette, le contrat sera frappé de nullité (Article 218 du Code civil) parce que le motif essentiel du contrat n'est pas effectivement de mener un acte contractuel. Il était bien sûr nécessaire que le législateur mit une différence entre un contrat à condition tacite pour éviter le paiement d'une dette et celui conclu dans une volonté réelle, c'est-à-dire un contrat tout formel.

---

<sup>168</sup> Article 190 du CODE CIVIL iranien.

<sup>169</sup> Safaii (S.H) et Emami (A), Le Droit de Famille, Edition Université de Téhéran; 1<sup>er</sup> Vol. p 71.

<sup>170</sup> Moghheghe Damad (S.M), Le Droit de Famille, Edition Les Sciences Islamiques; 1986, p 320.

<sup>171</sup> Emami (S.H), Droit Civil, Vol. I, p 275.

<sup>172</sup> Article 217 du CODE CIVIL iranien.

Car la conclusion d'un acte dans le but d'éviter le paiement d'une dette telle que la taxe et l'impôt, crée un contrat réel non formel avec l'intention et la volonté. Le motif en est la privation des détenteurs d'actifs économiques d'une prestation des frais exigibles en s'échappant des charges redevables.

Ledit contrat dispose tous éléments essentiels d'un acte, mais il a été conclu pour nuire aux créanciers<sup>173</sup>. C'est pourquoi le législateur a prévu la transgression du motif contractuel. Ainsi conçu, un droit est offert exclusivement aux créanciers de recourir au tribunal pour demander la nullité ou la résiliation dudit contrat implicitement conclu. L'intention et la volonté de conclure un acte persiste mais le motif en est illégitime; il ne peut donc être ratifié ou confirmé. C'est une confirmation ou ratification contre laquelle la loi admet l'action en nullité ou en rescision. Dans un acte formel, il n'y pas une volonté définitive, ce qui a été conclu est une forme d'un acte sans motif réel à conclure un acte.

C'est pourquoi le législateur n'a pas donné de validité à pareil contrat. En défaut d'une intention, le contrat ne peut être conclu et ce qui a été conclu n'est pas obligatoire<sup>174</sup>.

### **Section III : l'échange des consentements des parties**

Les contractants peuvent stipuler dans le bail que le bailleur sera dispensé de certaines des obligations ou les restreindre dès lors qu'ils ne portent pas atteints à une obligation essentielle du contrat de louage.

---

<sup>173</sup> Selon l'article 242 du code de commerce: " Si dans une action civile qui a été intentée par le Directeur de liquidation judiciaire ou par un des créanciers qui a fait un contrat avec un commerçant , ou par leur suppléants, on prouve que ledit commerçant a fait ce contrat avant sa cessation des paiements afin de ne pas payer ses dettes dues ou dans l'intention de nuire aux créanciers, et le dommage subi excède du quart du prix, ledit contrat sera résiliable sauf dans le cas où la partie contractante paie la différence avant la résiliation du contrat. L'action sur la résiliation sera acceptée à juger dans un délai de deux ans à partir de la date de conclusion du contrat.

<sup>174</sup> Selon l'article 426 du code de commerce : « Si l'on prouve que le contrat a été conclu formellement ou par une complicité, le contrat sera automatiquement nul. Les intérêts issus du bien sera restitué avec l'objet du contrat et la partie contractante aura sa part. »

Selon l'article 4 de la loi des condamnations financières votée le 01.11.1998 « Quiconque transmet son bien dans le but d'éviter à payer ses dettes et ses obligations mentionnées aux titres exécutoires ou aux condamnations financières, de sorte que le solde ses biens ne soient pas suffisants pour payer ses dettes, son action sera considérée comme une infraction et il sera condamné à quatre mois jusqu'à deux ans emprisonnement. Si le cessionnaire a signé ce contrat sachant cette décision du cédant, il sera considéré comme le complice et devra restituer le bien lui ainsi transmis ou sa valeur. "

D'après la charia et le régime juridique iranien, une condition peut avoir différentes significations :

- 1) *Une condition auquel dépendent la genèse ou l'effet d'un acte juridique spécifique de manière que son inexistence impliquera l'inexistence de l'acte juridique tandis que de son existence ne découlera pas obligatoirement l'existence de l'acte juridique (conditionné)*<sup>175</sup>.

D'après l'article 190 du Code civil iranien, la condition comprend les questions dont dépend la validité des contrats et des transactions, par exemple la capacité des parties contractantes et la légitimité du contrat en font partie, car leur absence peut être une cause de nullité.

En ce sens, il est probable qu'il y aura une confusion entre la condition et la cause. De l'existence de la cause découle l'existence du contrat sans laquelle le contrat ne peut exister. Elle a un rapport d'usage juridique avec la formation et la genèse de la notion du contrat tandis que la condition est préalable à l'effet de la cause. Par exemple, le consentement des parties est la cause de la formation du contrat, mais la légitimité du but de la transaction est la condition de la validité du contrat et préalable à l'effet de leur consentement.

Il est aussi probable qu'il y aura une confusion entre la notion de la condition et celle de l'obstacle. L'obstacle est ce qui empêche la validité et l'effet d'un acte ou d'un fait juridique qui réunit toutes les conditions. Il n'est pas la condition de la genèse ou de l'existence d'un acte ou d'un fait juridique, mais la condition de son effet; il n'intervient pas dans sa création<sup>176</sup>.

- 2) *Le sens absolu de l'engagement selon lequel une personne est tenue de faire ce qu'elle s'est engagée à faire*<sup>177</sup>.

Les lois islamiques insistent aussi sur l'obligation de remplir l'engagement. Dans ce sens, la condition n'a aucune différence avec l'engagement<sup>178</sup>.

---

<sup>175</sup> Shirazi Seyed Mohammad; *IsaL Oltaleb fi Sharh Ol makaseb*; Vol. 14; pp130-132

<sup>176</sup> Katuzian (N), *Les Règles Générales des Contrats*, 3<sup>ème</sup> Chapitre; p 124, Shahabi (M), *Les Règles de Charria Islamique*; pp. 33-34

<sup>177</sup> Bojnourdi Mirza Hassan; *Les Règles de Feqh*, Vol. II; p 220;

<sup>178</sup> Alibaba Firouzkoûhi, *Le Règles de Feqh*, p. 59

3) *Un autre sens de la condition est l'engagement accessoire qui est stipulé lors d'un contrat et d'un autre engagement séparé et qui prend l'aspect d'un engagement accessoire*<sup>179</sup>.

En droit, on l'appelle la stipulation. Un contrat séparé dans lequel une stipulation est introduite est appelé le contrat principal ou le contrat conditionnel.

Il ne faut pas oublier que l'engagement accessoire (stipulation) n'est pas séparé du contrat principal en ce qui concerne sa conclusion, mais il y est subsidiaire et y trouve sa validité et son effet. L'aspect subsidiaire de la stipulation consiste dans le fait que c'est une stipulation introduite dans le contrat principal formé d'un engagement<sup>180</sup>.

Il semble que la formation de la stipulation avant ou après le contrat en fasse une condition séparée du contrat principal, auquel elle n'est pas subordonnée. Il est possible de la mentionner expressément lors de l'offre et l'acceptation du contrat principal après que les parties en aient discuté et convenu auparavant et qu'ils aient conclu le contrat sur cette base comme le cas d'une personne qui loue un appartement à un peintre d'automobile et qui dit : « Je vous loue cet appartement contre un loyer mensuel de 100 euros à condition que vous peigniez gratuitement mon automobile une ou plusieurs fois ». Si le locataire accepte, la stipulation est acceptée lors de l'offre et l'acceptation du contrat principal.

Deuxième cas : les parties ont déjà parlé de la peinture de l'automobile puis ils se sont entendus sur le montant du loyer de l'appartement sans parler expressément de la peinture de l'automobile tout en sachant que la location est soumise à l'accomplissement de la stipulation déjà convenue. Il est possible que la stipulation soit introduite dans un contrat synallagmatique, par exemple une personne qui loue sa maison contre un loyer déterminé, mais qui stipule que le locataire devra lui faire le don d'un tapis de valeur de *Kashan*. Dans cette convention, le bail est le contrat principal et la donation, le contrat accessoire.

La stipulation peut être introduite dans un contrat unilatéral, par exemple la même personne qui loue la même maison gratuitement et pour une durée déterminée ou indéterminée et en

---

<sup>179</sup> Shafaii (S.H) et Emami (A), Les Droits de Famille; p. 69

<sup>180</sup> Shahidi (M), Les Cours de Droit Civil III, p 59; Emami (S.H), Le Droit Civil, p 268; Shirazi (S.M) pp. 125-130

contrepartie stipule que l'occupant devra payer les frais du voyage ou des soins de son enfant<sup>181</sup>.

La question des stipulations est très importante en jurisprudence religieuse et dans le Code civil iranien, car la majorité des juristes religieux chiites imâmites pense que l'engagement primitif ne crée pas d'obligation et que si quelqu'un veut s'engager il devra le faire sous la forme d'un contrat nommé ou d'une stipulation. Cependant, d'autres juristes religieux chiites imâmites autorisent les conditions primitives.

De toute façon, actuellement les engagements qui ne sont pas sous la forme d'un contrat nommé sont conclus comme des stipulations. Les systèmes de droit des pays européens comme l'Angleterre ne voient pas les stipulations de la même façon que le Code civil iranien<sup>182</sup>, car pour ces systèmes tout engagement qui est pourvu des conditions de validité de la transaction, même s'il ne l'est pas sous la forme d'un contrat nommé, crée une obligation.

Toutefois ces stipulations sont reconnues dans le cadre des règles en vigueur. Par exemple, le droit anglais accorde différents degrés et importances aux stipulations. Les conditions matérielles et essentielles sont désignées comme conditions tandis que les moins importantes sont intitulées garanties<sup>183</sup>.

Le non-respect des conditions importantes crée un droit de rescision pour celui en faveur de qui la stipulation est faite tandis que le non-respect des conditions non importantes peut seulement créer un droit de dommage et non pas de résiliation.

En vertu du principe de la liberté contractuelle, les parties peuvent aussi introduire toute stipulation dans le contrat excepté celles qui sont illégales, immorales, impossibles ou contraires à l'ordre public<sup>184</sup>.

Pour comprendre le régime juridique français, il faut étudier les dispositions particulières du Code de la construction et de l'habitation à propos du renseignement du preneur sur les conditions du contrat<sup>185</sup>.

---

<sup>181</sup> Shahidi (M), Les Cours de Droit Civil III, p. 59 et 61

<sup>182</sup> Yaghubi Golurdi (R.) La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, pp. 24 et 25

<sup>183</sup> Walker (D.M), The Oxfords Companioto La, Oxford Université Édition, 1980, p. 121; Yaghubi Golrudi, La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; p. 25

<sup>184</sup> Walker (D.M), The Oxfords Companioto La, Oxford Université Édition, 1980, p 267; Yaghubi Golrudi, La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; p. 25



Il y a des Codes qui exigent du locataire de s'informer, d'assister au moment de la signature du contrat du bail. Nous pouvons en citer surtout à propos :

- De l'aide personnalisée au logement : CCH, art. R. 353-59, convention art. 16, art. R. 353-127, an. I, art. 8 et 14
- Des conditions de changement de loyer : art. R. 353-32 et R. 353-90, an. 4, art. 4
- De la résiliation et de l'annulation du contrat de bail : art. R. 353-32, ann. Art. 17 et R. 353-90, art. 19
- Des modifications sur l'immeuble : art. R. 353-90 conventions art.18
- Les travaux dont la réalisation n'est pas acceptée par le bailleur : art. R. 353-90, ann. Art. 11. Sur toutes ces conditions vous pouvez référer l'étude de Sylvie Mery in J. — cl. Bail à loyer, fasc. 510, n° 27 et s.

D'après l'article 5 de la loi française du 6 juillet 1989, si une tierce personne intervient lors de la conclusion du bail, ses honoraires se partagent entre le bailleur et le locataire. Cependant, si un état des lieux est préalablement établi, il faut considérer les dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

De plus, toutes les conditions imposées de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 devront être respectées dans le contrat ; et le bail ne devra pas inclure de « clause réputée non écrite » par l'article 4 de ce même article (commentaire à l'encontre de l'article 40, III).

Ainsi au moment du dépôt de garantie, il est nécessaire de consulter les règles posées par le Code de la construction et de l'habitation et de les appliquer.<sup>185</sup> Mais le dépôt de garantie ne sera pas demandé lorsque le loyer sera acquitté deux mois ou plus à l'avance.

Néanmoins si le preneur décide de payer mensuellement le loyer après la conclusion du bail, le bailleur a le droit de revendiquer un dépôt de garantie.

Selon l'article 4 de la loi du 1997 du rapport entre le bailleur et le locataire iranien, si le bailleur demande l'expulsion de locataire qui avait laissé une garantie, il doit d'abord déposer au Tribunal la somme que le locataire avait débitée, et après requérir l'annulation du contrat. Mais quand c'est le locataire qui voudrait évacuer la maison, il doit présenter une requête au Tribunal.

---

<sup>185</sup> Art. R. 353-38, art. R. 353-22, Ann. Art. 15. Arts. R. 353-70 et 353-59, ann. Art. 16 et 20, art. R. 353-97 et R. 353-127, Ann. I, art. 13

<sup>186</sup> Article R. 353-43, R. 353-102 et R. 353-137 et art. R. 353-22, convention, art. 20 et l'art. R. 353-127, convention, art. 20

Selon la notion de principe de liberté contractuelle (l'article 8.1 de CEDH), les parties peuvent mettre des clauses contractuelles d'après le consentement dans le contrat de bail d'habitation. L'intention mutuelle des parties à l'acte contractuel (§.1.) et l'accord des parties (§.2.) sont valables à la condition de ne pas être contraires à l'ordre public et l'intérêt commun.

### **§.1. L'intention mutuelle des parties à l'acte contractuel**

Que peut-on faire lorsqu'une partie tente de détourner la loi et empêcher l'autre de profiter du contrat en choisissant un autre titre pour leur convention ou en introduisant des conditions qui rendraient la loi inefficace ?

On en trouve un exemple dans la Loi iranienne Propriétaire-Locataire : dans la Loi Propriétaire-Locataire de 1997 et 1983, il est expressément stipulé que cette loi s'applique à tous les lieux mis à la disposition de l'occupant sous la forme de location, transmission des intérêts ou toute autre forme de location.

Cette disposition entend éviter les fraudes, car certaines personnes concluaient pratiquement le bail sous la forme d'autres contrats dans le but d'une expulsion rapide (particulièrement pour les lieux commerciaux ou les lieux d'habitation avant expiration du terme). De cette façon elles voulaient se libérer des règlements propriétaire-locataire. C'est pour éviter un tel détournement que le législateur a soumis ces cas aussi à la Loi Propriétaire-Locataire.

En effet, des cas étaient prévus où l'intention des parties était de conclure un bail tout en détournant la loi en choisissant une autre désignation pour leur contrat.

Compte tenu du fait que pour le droit, l'élément constitutif d'un contrat est l'intention de conclure, dans ces cas on peut dire que le seul contrat conclu est le bail et non pas transmission, emprunt, etc. Hélas, ces questions n'ont pas été prévues par la dernière loi (1998) et la voie de détourner la loi reste libre. Pour les lois de 1997 et 1983, le critère était la motivation principale des parties et non pas la désignation du contrat. Ce n'est pas le cas dans la loi de 1997.

Les stipulations montrent l'intention réelle des parties. Par exemple, lorsqu'il y a la durée et un montant mensuel payable à des dates fixes dans un contrat, on peut le considérer comme un bail. Il peut y avoir des exceptions, mais le tribunal aura moins de mal à qualifier le contrat.

## **§.2. L'accord des parties**

Comme nous venons de le dire, le bail d'habitation est un acte juridique. Pour qu'il soit réalisé, il est nécessaire qu'il s'agisse de deux volontés indépendantes. En réunissant ces deux volontés, on trouve une unité qui, grâce à l'accord des consentements, crée un contrat auquel les deux parties en échangeant leur consentement, seront tenues de l'exécuter, de sorte que, dans le cas de refus d'une de deux parties, l'autre puisse avoir un recours devant une juridiction civile.

En conséquence, pour former un contrat de bail d'habitation il faut d'abord constater l'accord de deux ou plusieurs volontés en vue de la création des effets de droit.

C'est pourquoi l'article 191 du Code civil iranien a prescrit que : pour constater la véracité de tout contrat, les conditions ci-dessous sont nécessaires :

«Accord des volontés des parties contractantes et les consentements ». Il s'ensuit que sans volonté, aucun contrat ne peut être formé. Donc la seule intention à former le contrat suivant la volonté de l'une des parties, ne suffit pas, mais la volonté doit être accompagnée par le consentement de l'autre partie à conclure un contrat.

Une volonté vicieuse n'aura aucun effet. Ce qui a été créé par une pareille volonté est une forme apparente d'un contrat vide au dedans. Cette volonté vicieuse annule le contrat. En d'autres termes, c'est l'accord des volontés des parties contractantes qui forme un acte (article 191 et 194 du Code civil iranien). Pour que l'acte soit formé il faut que la volonté soit déclarée. Cette déclaration de la volonté se fait par la partie offreuse ou son représentant légal ou contractuel.

Chaque partie peut envisager des préférences dans le contrat à condition qu'elles soient acceptées par l'autre partie. Selon la charia<sup>187</sup> cet accord ne peut pas être contradictoire à la nature du contrat de bail ou à l'ordre public. Ce principe est accepté par les régimes juridiques français et iranien.

Les contractants peuvent stipuler les conditions au sein du contrat de bail, mais les accords qui sont contradictoires à la Charia, sont frappés de nullité, ainsi que les conditions qui sont en conflit avec la nature du contrat.

Par exemple, si le contrat de bail d'habitation est conclu à la condition que l'habitant ait une relation sexuelle avec le propriétaire ou à la condition qu'il puisse vendre ou acheter des boissons alcooliques, il sera contraire à la charia. Dans ce cas, à cause de l'interdiction des actes par les Ordonnances islamiques, la nullité s'applique d'abord à la condition, et après au contrat.

Il faut donc renoncer à cette analogie trompeuse entre la loi et la loi contractuelle. La nature de celle-ci diffère de la première.

Selon l'article 1134 du Code civil français : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ». Cette disposition est similaire à celle de l'article 219 du Code civil iranien. D'après l'article 217 du Code civil iranien « dans le contrat, ce n'est pas nécessaire de préciser la mode d'utilisation mais dans le cas de la précision, elle doit s'accorder à l'ordonnance islamique légale<sup>188</sup> sinon le contrat est nul ».

Cette disposition est adaptée à la charia. Donc dans le régime juridique iranien, le consentement des parties d'un contrat de bail est limité aux exigences strictes impliquées par la charia<sup>189</sup>. Alors que selon les dispositions de droit de l'homme, le consentement des parties mérite plus de valeur et d'estime que l'ordonnance religieuse à condition qu'il ne soit pas contraire à l'intérêt commun ou à l'ordre public.

---

<sup>187</sup> IMAM KHOMEINY (R.), TAHRIR OL VASILE, tom II, question 1-8, P. 614 et 615

<sup>188</sup> L'équivalent de *mashrou*, dans la charia.

<sup>189</sup> L'article 4 de la Code constitutionnelle iranienne

Mais au contraire, on peut dire que selon les articles 6 et 1134 du Code civil français, les conventions, pourvu qu'elles soient valablement formées, constituent la mesure des obligations respectives des parties.

Nul besoin d'une loi étatique supérieure, ou d'un ordre objectif qui accepterait de leur déléguer une partie de son autorité. Bien au contraire, la loi contractuelle s'impose au respect de la loi, parce qu'elle procède d'une source supra-légale: le droit fondamental de l'homme à se gouverner par sa volonté. C'est ainsi que le Conseil constitutionnel a pu fonder sur le principe de liberté individuelle, énoncé à l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, l'obligation pour le législateur de respecter " l'économie des conventions et contrats légalement conclus " <sup>190</sup>. La procédure juridique française suivant l'arrêt de Mel Yedei du 5 mars 1996 <sup>191</sup> et en vigueur de l'article 8.1 de la convention EDH a prononcé que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent pas priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches. Par contre dans la charia, c'est le consentement des parties qui prime au respect de la vie privée et les contractants doivent exécuter les conditions stipulées dans le contrat <sup>192</sup>.

Ainsi, le contrat est obligatoire, non parce que la loi le veut bien, mais parce qu'il procède de l'exercice d'un droit fondamental, dont le respect s'impose au législateur. La convention et la loi n'entretiennent aucun rapport de hiérarchie. Elles opèrent dans deux ordres différents. À la première, les rapports entre les parties; dans ce domaine, la loi est supplétive <sup>193</sup>. À la seconde, l'intérêt général. Cette répartition est parfaitement exprimée par l'article 6 du Code civil français : " on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ".

---

<sup>190</sup> Cons. const., 10 juin 1998, décis. 98-401 DC, JO 14 juin 1998, p. 9033, *RTD. civ.* 1998, 796, obs. N. Molfessis

<sup>191</sup> *RTD civ.* 1996.580, obs. J. Hauser

<sup>192</sup> Shahid Sani, *Sharhe lome*, éd. Sorbi, tome 4, p. 250 ; *Javaherol kalam, Matajer*, p. 513 ; et pour voir l'idée contraire, Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *Molhaghat orvatolvosgha*, p. 146.

<sup>193</sup> Article 1107 du CODE CIVIL français : « Les contrats, soit qu'ils aient une dénomination propre, soit qu'ils n'en aient pas, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent titre.

Les règles particulières à certains contrats sont établies sous les titres relatifs à chacun d'eux ; et les règles particulières aux transactions commerciales sont établies par les lois relatives au commerce. »

La Cour européenne des droits de l'homme prend en compte la liberté contractuelle particulièrement en ce qui concerne le contrat d'habitation<sup>194</sup>. Mais la liberté contractuelle sera valable tant que son exercice n'est pas contraire à l'ordre public, aux bonnes mœurs, au principe du respect de l'homme et à la limitation légitime instituée par la loi des pays<sup>195</sup>.

Ainsi, nous constatons qu'il y a quelques engagements imposés par la loi qui sont masqués dans le contrat d'habitation dans la maison d'autrui.

À l'exception des accords contractuels, il existe certaines règles non rédigées, mais acceptées par le législateur français et iranien qui sont imposés aux contractants.

De ce fait notre étude dans cette section sera scindée en deux paragraphes, nous mettrons d'abord l'accent sur la pratique des accords entre les personnes physiques et les personnes morales couvrant chacune des particularités qui donnent la légitimité à la conclusion du bail d'habitation.

### **A. L'accord entre les personnes physiques**

Avant que l'accord entre les parties contractantes prenne forme dans le bail d'habitation, elles doivent remplir certaines conditions en tant que des personnes physiques. Une des conditions nécessaires c'est d'avoir atteint la capacité d'exercice ou la personnalité juridique. Selon les droits français et iraniens, la définition de la capacité ou de l'aptitude à être titulaire de droits et de devoirs est identique mais le code civil iranien a introduit le point de vue de la religion relatif à l'âge légal qui en fait sortir une catégorie compliquée. C'est pourquoi nous allons tenter de clarifier des définitions et des différences qui existent dans les droits juridiques de deux pays en soulignant que l'âge adulte donnant accès à faire l'acte contractuel est estimé 18 ans en Iran aussi bien qu'en France.

---

<sup>194</sup> C.E.D.H., 19 juin 2006, n° 3485/02 : RTD civ. 2006, p. 716 et C.E.D.H., 28 avril 2008, n° 35014/ 97 : RTD civ. 2008, p. 641 ; MARGUENAUD (J.P.), RDC- juillet 2011 « droit européen des contrats ».

<sup>195</sup> Cour EDH Grand Chambre 19 juin 2006, *Hutten-Czapska c/ Pologne*

### ***A.1 La capacité des contractants d'un bail d'habitation***

Tout contrat exige une certaine capacité des contractants. Chacun doit avoir la capacité d'exercer des actes juridiques selon la loi.

Le Code civil iranien qui vient de la loi islamique précise que la notion de capacité se divise en celle de jouissance et en celle d'exercice<sup>196</sup>. Le Droit français aussi connaît lesdites capacités. Donc la conception de la capacité est la même pour les deux droits mais il y a des nuances entre eux, nous allons les étudier tout de suite.

Selon l'article 958 du Code civil iranien, chaque individu peut jouir du droit civil. L'article 956 a ajouté que :

*« La capacité d'une personne commence à sa naissance et prend fin à sa mort ».*

Et d'après l'article 957 du même Code :

*« Le personne mineure jouit du droit civil à condition qu'il naisse viable ».*

Il en va de même le Code civil français qui donnait la définition par les articles 488, 1123 et 1124.

La conception des capacités dans les droits français et iranien est similaire. La capacité de jouissance est l'aptitude à être titulaire d'un ou plusieurs droits. La capacité d'exercice est l'aptitude à exercer soi-même un droit que l'on détient, sans avoir besoin d'être représenté ni assisté par un tiers. Dans le cadre de la présente thèse, il faut d'abord faire la vérification du domaine de la capacité dans les deux systèmes et étudier la capacité spécifique d'habiter dans la maison d'autrui; la capacité à contracter implique une exigence aux parties à la convention d'habitation.

#### ***A.1.1 La capacité de jouissance et d'exercice en droit français et iranien***

Pour conclure un contrat et pour avoir l'exercice du droit, la capacité de jouissance ne suffit pas, il faut aussi avoir la capacité d'exercice : la capacité de l'homme à exercer ses droits.

---

<sup>196</sup> Emami (S.H.), *le Droit civil*, Tome I, p. 127

L'article 958 du Code civil iranien formule ainsi :

*« Personne ne peut exercer ses droits, s'il n'a pas la capacité de les exercer ».*

Pour contracter, il faut pouvoir exercer ses droits : il faut que l'individu s'engage ou confère un droit à une autre personne.

C'est ce que nous expose l'article 211 du même Code :

*« Pour être capable, il faut être majeur, sensé et non faible d'esprit ».*<sup>197</sup>

Le Code civil français estime que pour la validité d'une convention, il est nécessaire de réunir quatre éléments. Chacun de ces éléments participe à « sa capacité de contracter »<sup>198</sup>. Donc, concernant le consentement de l'habitant et du propriétaire, si chacune des parties est incapable, le contrat est nul. D'autre part, d'après l'article 1123 du même Code toute personne a la capacité d'exercice sauf si elle a été exceptée par la loi<sup>199</sup>.

Les personnes qui sont frappées d'incapacité absolue de contracter ne peuvent même pas faire d'actes d'administration.

Elles ne peuvent donc pas faire de contrat d'habitation en principe et n'ont aucun droit à signer le contrat; de la même façon. Cette disposition a été prévue par le Code civil français et iranien.

Il en est ainsi pour un mineur non émancipé ou un condamné à la prison à vie. Ils sont en état d'interdiction légale, donc frappée d'incapacité absolue de contracter. C'est au curateur d'administrer ses biens et conclure le bail.

En droit iranien, l'intervention d'une assistance légale peut permettre à un incapable de conclure un contrat d'habitation s'il connaît la nature véritable du contrat. L'autorisation peut lui être donnée soit avant, soit après la conclusion du bail comme une confirmation d'un acte de mineur pour une durée d'un an ou plus.

---

<sup>197</sup> Selon l'avis de Département juridique de la justice, 7/934-1370/2/11 ou mai 1991 : l'âge de nécessaire pour tous les contrats est 18 ans.

<sup>198</sup> Article 1108 du Code civil français : « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :  
Le consentement de la partie qui s'oblige ;  
Sa capacité de contracter ;  
Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;  
Une cause licite dans l'obligation. »

<sup>199</sup> Article 1125 du Code civil français



En droit civil français, le contrat de l'habitation dans la maison d'autrui est considéré comme un acte d'administration, bien qu'il tende de plus en plus à conférer à l'habitant un droit sur la maison d'autrui, par exemple comme un locataire sur le bail. Il est similaire à la réglementation des articles 46,49 et 52 dans le domaine de l'usufruit et des articles 474 et 477 du Code civil iranien. Il en résulte que les administrateurs des biens d'autrui ont le pouvoir de donner à bail ; c'est le droit que la loi décide pour le tuteur<sup>200</sup> et pour l'usufruitier<sup>201</sup>.

Toutes les personnes qui ont la capacité de s'engager peuvent faire un contrat en général.

Selon l'article 210 du Code civil iranien, les parties des contrats d'habitation doivent avoir la capacité<sup>202</sup>.

Selon l'article 212 du Code civil iranien, on peut dire qu'une personne ayant moins de 18 ans ne peut pas s'engager par un contrat d'habitation ni comme donateur ni comme bénéficiaire à usufruit ni même comme bailleur ni comme locataire en tout état de cause. Cette approche juridique déduit de l'article 799 du Code civil iranien que la donation au mineur ou à un incapable nécessite l'acceptation du père.

Selon l'article 2045 du Code civil français, "pour transiger un acte avec l'autre partie, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction".<sup>203</sup> Donc il semble qu'il en va de la même façon dans le Code civil iranien. Mais la divergence entre deux régimes juridiques français et iranien réside dans la définition donnée à l'âge.

---

<sup>200</sup> Article 1718 du Code civil français : « Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 595 relatif aux baux passés par les usufruitiers sont applicables aux baux passés par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille. »

<sup>201</sup> Article 529 du Code civil français : « Sont meubles par la détermination de la loi les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société. Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers. »

<sup>202</sup> Selon l'article 211 du même Code, l'âge de puberté, le sensé et la majorité sont nécessaires pour la capacité contractuelle. Selon l'article 1210 du Code civil l'âge de puberté en garçon est 15 ans entier et en filles 9 ans entier (Lunaire).

<sup>203</sup> Article 2045 du Code civil français : « Pour transiger, il faut avoir la capacité de disposer des objets compris dans la transaction. »

Le tuteur ne peut transiger pour le mineur ou le majeur en tutelle que conformément à l'article 467 au titre " De la minorité, de la tutelle et de l'émancipation " ; et il ne peut transiger avec le mineur devenu majeur, sur le compte de tutelle, que conformément à l'article 472 au même titre.

Les établissements publics de l'Etat ne peuvent transiger qu'avec l'autorisation expresse du Premier ministre ».

Sur cette matière, ce qui distingue le droit français du droit iranien, c'est que le bail n'est pas considéré comme un simple acte d'administration<sup>204</sup> dans ce dernier, mais comme un acte de disposition portant sur l'intérêt. Le tuteur peut aussi donner à bail sous réserve que ledit bail ne donne pas lieu à des opérations financières telles qu'un emprunt, ce qui est totalement interdit.

D'après l'article 450 du Code civil français,<sup>205</sup> le tuteur ne peut délivrer le bien loué d'un mineur sans l'autorisation d'un conseil de famille. On ne peut pas trouver la même construction dans le régime juridique iranien. Dans tous les cas, les actes du mineur ou de l'incapable dépendent de l'acceptation du père ou du grand-père en général<sup>206</sup> et en leur absence, c'est la mère qui est chargée à veiller sur le mineur d'après la confirmation de la Cour spéciale<sup>207</sup>.

Dans le cas où le tuteur légal d'une personne mineure ou handicapée mentale donne le bien à louer, selon l'opinion de certains auteurs islamiques, le contrat est valable jusqu'à ce que le mineur arrive à l'âge d'adulte ou que la situation du handicapé s'améliore, dès que l'objet des restrictions est enlevé, il est nécessaire d'établir le contrat suivant l'accord du propriétaire<sup>208</sup>.

Il semble que le contrat soit valable jusqu'à la durée précisée entre les contractants, si c'est le tuteur qui veille l'intérêt de personne protégée dans le contrat<sup>209</sup>.

Du point de vue de droit iranien, une personne en faillite n'a pas de capacité. Elle peut prendre une maison d'habitation dans la mesure où son administrateur gestionnaire s'engage le paiement du loyer, autrement dit le bailleur sera un créancier. Celui-ci est considéré comme un créancier privilégié.

---

<sup>204</sup> Civ. 2 décembre 1887. D. P. 861.128. 16 juin 1890. D. P. 92.20.209

<sup>205</sup> Article 450 du Code civil français : « Lorsqu'aucun membre de la famille ou aucun proche ne peut assumer la curatelle ou la tutelle, le juge désigne un mandataire judiciaire à la protection des majeurs inscrit sur la liste prévue à l'article L. 471-2 du code de l'action sociale et des familles. Ce mandataire ne peut refuser d'accomplir les actes urgents que commande l'intérêt de la personne protégée, notamment les actes conservatoires indispensables à la préservation de son patrimoine.»

<sup>206</sup> Les articles 1219, 1220 et 1221 du Code civil iranien

<sup>207</sup> La loi de famille du 1950

<sup>208</sup> Sheykh Tusi, *Mabsut*, tom. II, p. 159 ; Emam Mohammad Ghazali, *Ehyaol olum*, tom. II, p. 767, n° 175, cite par KATUZIAN (N.), *les droits civiles, les cours des contrats formels*, Ed. Ganj danesh, 2000, p. 37, n° 39-41.

<sup>209</sup> KATUZIAN (N.), *Translatifs des contrats*, vol. I, N° 247, PP. 367-368 éd. ENTESHAR, 5° éd. 2002 ; YAZDI,( SEYED Mohamad Kazem), ORVAT AL VOSGHA, éd. SEYDA, Vol. II, P. 212 ; NAIINI, Sous la ORVAT AL VOSGHA ; HAKIM ( SEYED Mohssen), MOSTAMSEK ORVATOL VOSGHA, Vol XII, P. 36

### *A.1.2 La notion de majorité et minorité selon le droit français et iranien*

Selon l'article 1210 du Code civil iranien, le mineur est celui qui n'a pas 15 ans révolus pour les garçons et 9 ans révolus pour les filles<sup>210</sup>. Mais selon l'arrêt de l'Assemblée plénière iranienne<sup>211</sup>, ledit article du Code civil concerne toutes les activités sauf les affaires de finances. Le contrat d'habitation est un acte financier même si ce contrat d'habitation est destiné à être l'objet d'une donation.

Le mineur émancipé est celui qui est assez intelligent pour défendre ses intérêts. Toutes les transmissions à titre onéreux des mineurs émancipés ou non, sont nulles et sans effet.

L'article 212 du même Code dit que le contrat conclu par un mineur est nul. Cependant, le mineur émancipé peut exceptionnellement conclure certains contrats à titre onéreux, mais le patrimoine ne peut courir de risques; il peut recevoir une donation ou posséder un bien pour une mise en valeur.

La majorité selon la loi est l'âge auquel une personne acquiert la pleine capacité d'exercer tous ses droits.

Selon la règle islamique, c'est au moment où l'enfant arrive à l'âge nubile qu'il a généralement une capacité suffisante pour contracter et s'occuper de commerce.<sup>212</sup> Dans les livres sacrés du Coran et de la sunna, les textes précisent : « examiner les enfants pendant le mariage ; s'ils ont une formation d'esprit suffisante pour s'occuper de leur patrimoine, donnez-le-leur ».

La majorité est l'âge à partir duquel une personne est pleinement responsable et capable. En droit iranien, l'âge de la majorité est 18 ans donc il est similaire du système juridique français.

---

<sup>210</sup> Il faut ajouter que la législation iranien décidera d'ajouter quelques mots à cet article et adopte l'âge de 18 ans pour la majorité pour fille et garçon. Et aussi l'Assemblée de discernement de l'intérêt du régime déclarait que l'âge pour le mariage est 13 pour les filles et 15 pour les garçons. Donc on à quelque l'âge pour majorité et nécessité adopte un seul âge.

<sup>211</sup> Arrêt de l'Assemblée plénière n° 30- 1364/10/3 ou janvier 1985

<sup>212</sup> 30 ص 1 ; آیت الله فاضل لنکرانی، جامع المسائل، ج 2252 مسئله توضیح المسائل مراجع، ج (les avis des doctrines chiite, Tome II<sup>ème</sup>, la question 2252 et Lankarani (Fazel), jame-o al-masael, Tome I<sup>ère</sup> p. 30)

Selon le Code civil français,<sup>213</sup> l'âge de majorité est 18 ans pour tous les actes financiers ou contrats par accord mutuel.

Les faibles d'esprit, les incapables, les fous ne peuvent louer de bien, ni être bailleur ni être preneur. La location d'un bien implique d'intervenir dans des affaires financières ; il faut donc avoir une capacité totale.

Généralement, le mineur non émancipé ne peut conclure ni résilier le contrat d'habitation sans l'intervention de son tuteur. Mais les mineurs émancipés peuvent occuper la maison en tant qu'habitation pour en assurer la rentabilité.

Il faut ajouter que le louage est en principe un acte d'administration soit par le bailleur, soit par le preneur, à l'exception des baux à long terme qui sont assimilés à des actes de disposition. Il suffit donc que les parties aient la capacité d'administrer. La capacité doit être envisagée au moment de la conclusion.

### ***A.1.3 Les limitations contractuelles pour un contrat d'habitation des incapables et des aliénés en droit français et iranien***

Au droit traditionnel des incapacités s'est substitué celui des *personnes protégées*. D'après le droit islamique lorsque les facultés d'une personne sont diminuées par l'âge ou la maladie, le droit la déclare incapable en limitant sa liberté d'action soumise à une représentation ou à une assistance par un tiers comme son parent ou une tutelle.

D'après l'étymologie de capacité, *attise*, faculté de contenir, qui a une certaine contenance, lui-même dérive du verbe *capio*<sup>214</sup>. Cette incapacité a toujours été et resté exceptionnelle : la capacité est la règle de principe dans le Code civil français et iranien parallèlement<sup>215</sup>.

---

<sup>213</sup> Article 414 du CODE CIVIL Modifié par Loi n°2007-308 du 5 mars 2007 - art. 7 JORF 7 mars 2007 en vigueur le 1er janvier 2009 : « La majorité est fixée à dix-huit ans accomplis ; à cet âge, chacun est capable d'exercer les droits dont il a la jouissance. » selon l'ancien réglementaire de l'article 25 de la Loi n° 74-631 du 5 juillet 1974 : « Les condamnés âgés de plus de vingt et un ans au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, qui ont été placés sous le régime de la mise à l'épreuve par une décision d'une juridiction spéciale aux mineurs, demeurent soumis aux dispositions des articles 739 à 744-1 du code de procédure pénale. »

<sup>214</sup> Massip (j.) ; les incapacités (étude technique et pratique), préfaces CARBONIER (J.) éd. Defrénois, 2002 ; la préface des incapables majeurs est reproduite dans CARBONIER (J.), écrits, PUF, 2008, 64 ; BAUER (M.) et FOSSIER (TH.), les tutelles. Protection juridique et sociale des enfants et des adultes, éd. ESF, 1999

Depuis les lois du 3 janvier 1968 et 5 mars 2007, le législateur français a remplacé le mot « incapacité » jugé humiliant <sup>216</sup> par ceux de « personne protégée », changement qui ne présente d'intérêt pratique que pour les majeurs dont certains désormais sont protégés sans être incapables. Selon l'article 8 du Code civil français « tout français jouira de ses droits civils » cette règle est reprise par des dispositions satellites : contractants <sup>217</sup>, libéralités <sup>218</sup>.

Le mineur peut faire seul, c'est-à-dire sans avoir besoin d'être représenté ni autorisé, les actes conservatoires et ceux de la vie courante, tel que les menus achats. Consacrant une jurisprudence antérieure, le Code civil français le dit maintenant expressément, en se référant aux « cas dans lesquels la loi ou l'usage autorise les mineurs à agir lui-même » <sup>219</sup>.

On peut montrer la protection du mineur avec le régime juridique français dans un arrêt contre la caisse épargne <sup>220</sup>.

Pour la première fois dans le droit iranien, en mai 1932, le législateur iranien a codifié un article unique spécifique : « la loi de capacité des contractants ». Cet article particulier dans son genre décide qu'à partir de la mise en exécution de cette loi, les cours et les administrations publiques doivent connaître toutes les personnes de tout sexe non adulte, homme ou femme, ayant moins de 18 ans pour tous les types de contrats à l'exception du mariage et du divorce sauf si leur croissance et leur maturité étaient admises par le magistrat.

Toute personne majeure de 18 ans, a en droit, une pleine capacité civile, qui est, en fait, restreinte compte tenu des ressources personnelles. Aussi, dans la pratique, s'il n'a pas de

---

<sup>215</sup> Article 1123 du CODE CIVIL français et l'article 1207 du CODE CIVIL iranien

<sup>216</sup> LEROYER (A.M.), les incapacités ; TERRE (FR.), Dalloz 2008, P. 178 sp. 180

<sup>217</sup> Article 1123 du Code civil français

<sup>218</sup> Article 902 du Code civil français

<sup>219</sup> Article 408, al. 1 nouv., 389-3, al. 1 et 450, al. 1 anc., L. 1964

<sup>220</sup> Le mineur de plus de 16 ans peut se faire ouvrir un compte d'épargne-logement (L. 10 juillet 1965) ou un livret à la caisse d'épargne. Il peut obtenir un permis de chasse. Afin d'attirer la clientèle des « jeunes », les banques françaises leur proposent plusieurs opérations. L'autorisation des parents permet à un mineur à partir de 12 ans de faire eux-mêmes des retraits d'argent, notamment aux distributeurs automatiques de billets à partir de 16 ans d'avoir un compte chèque et un chéquier. La pratique a ainsi spontanément retrouvé l'accès progressif à la majorité qui caractérisait le droit romain. La Cour de cassation a rendu un arrêt obscur : un mineur s'était fait ouvrir un compte en banque en mentant sur sa date de naissance : la cour d'appel, lors de sa majorité, l'avait condamné à rembourser le découvert, avec intérêt légal. Cassation : la cour d'appel n'avait pas caractérisé « de manœuvres dolosives, ni recherché si l'ouverture d'un compte bancaire avec remise de carnet de chèques ou d'une carte bleue sans autorisation de son représentant était un acte de la vie courante, ni constaté que ce qui avait été payé avait tourné à son profit ». L'ouverture d'un compte en banque devrait pouvoir être consentie à un mineur pourvu de discernement, sans qu'il ait besoin d'autorisations, car elle est conforme à l'usage ; une faculté de retraits limités pourrait aussi lui être accordée, non l'usage d'un chéquier ni d'une carte de crédit. Des clubs d'investissement font participer des mineurs à leurs activités, de façon à les préparer à leur majorité et à leur donner l'habitude de la bourse ; v. J. HUET, « Détournement (bancaire) du mineur. D. 1987, chr. 215.

patrimoine suffisant, il ne pourra obtenir de crédit que s'il obtient le cautionnement de ses parents, ce qui indirectement rétablit une autorisation parentale pour les actes les plus importants. Bien qu'il continue pendant un certain temps à bénéficier de la protection de la loi fiscale et de la loi sociale, comme s'il était mineur ; à cet égard, l'accès à la majorité se fait par paliers pour ce qui demeure résiduel.

En droit français ainsi, peuvent être rattachés au foyer fiscal de leurs parents, les enfants de moins de 25 ans qui poursuivent des études<sup>221</sup> et tous ceux de moins de 21 ans ; de même, les mineurs de moins de 26 ans bénéficient de la sécurité sociale étudiante lorsqu'ils poursuivent leurs études<sup>222</sup>. Le droit iranien comme le droit français institue une limite d'âge pour que les enfants bénéficient des droits fiscaux et sociaux. Selon l'article 58 du Code de la sécurité sociale iranien, peuvent être rattachés au foyer fiscal de leurs parents les enfants de moins de 18 ans dans tous les cas, mais pour les filles seulement à la condition de ne pas être mariés à 20 ans ou au moment de leurs études.

Mais dans les cas qui nous venons d'étudier, la capacité contractuelle n'a pas d'autre condition que celle d'avoir 18 ans révolus en général. C'est un principe dans les deux pays. Ce principe a été prévu par l'article 1123 du Code civil français et les articles 210 et 211 du même code iranien.

L'article 211 du Code civil iranien a ajouté trois autres conditions : l'âge mental, l'âge nubile et la majorité. Ces conditions sont les mêmes que celles du Code civil français dans l'article 1123.

Donc d'après le régime juridique français et iranien, quand une personne mineure (qui a moins de 18 ans) conclut un contrat d'habitation soit à titre de propriétaire soit à titre d'habitant dans la maison d'autrui, le consentement n'a pas de valeur juridique sauf si la convention a été acceptée par ses parents en France ou son père en Iran et en l'absence de son père par son grand-père et enfin par sa mère en cas d'absence de ces derniers. Et ce, conformément à une ordonnance islamique qui a pour but de protéger le mineur.

---

<sup>221</sup> CGI, art. 6,3

<sup>222</sup> CSS, art. R. 381-5

## **B. L'accord entre les personnes morales: association de bailleur et association de locataire**

Le régime juridique français organise la préparation d'un comité spécialisé des rapports locatifs au sein du conseil départemental de l'habitat décidée dans l'article L. 364-1 du Code de la construction et de l'habitation. C'est *au sein* de ce comité spécialisé que des accords collectifs de location pourront être signés. Ce comité spécialisé rassemble des délégués des associations de bailleurs, de locataires, mais aussi de gestionnaires. Ces associations doivent être représentatives au plan départemental.

La loi n'explique pas comment la « représentativité » des groupements représentés au sein du comité est estimée. L'article 43 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 français établit les conditions de représentativité, mais il ne porte que sur les organisations qui se trouvent à la commission nationale de concertation. Néanmoins il paraît qu'elle suit les mêmes principes d'application<sup>223</sup>.

Les accords collectifs départementaux peuvent être traités par « une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires ». Ces accords peuvent être conclus dans n'importe quels « secteurs locatifs » déterminés par l'article 41 ter, mais ils doivent toucher « un même secteur locatif ». Les entretiens s'effectueront entre les bailleurs de plusieurs secteurs locatifs et une ou plusieurs organisations de locataires<sup>224</sup>. On constatera qu'il n'est pas nettement exigé que l'organisation de locataires soit « représentative » ou qu'elle s'associe à la commission nationale de concertation. La substance des accords départementaux est complètement la même que celle des accords nationaux<sup>225</sup>.

Le régime juridique iranien n'a pas la même organisation. Seulement l'alinéa 4 de l'article 9 de la loi 1983 a apporté quelque précision sur les habitants qui avaient émigré à cause de la guerre et qui vivaient à l'époque dans les lieux publics, les villes et les villages sous la

---

<sup>223</sup> J.Cl. Bail à loyer, Fasc. 610 ou civil Code, art. 1708 à 1762 et notarial répertoire ou répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, Fasc. 610

<sup>224</sup> Article n°. 86-1290, 23 December. 1986, art. 41 ter, al. 1<sup>er</sup>

<sup>225</sup> Article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986, l'objet des accords collectifs est notamment :

- Les suppléments de loyer pour les organismes HLM
- La grille de vétusté
- L'amélioration des logements et des parties communes
- Les locaux résidentiels à usage commun tar

protection de l'organisme restructuration de guerre. Une telle organisation ressemble à l'association de locataire en droit français.

### **C. L'accord entre les bailleurs et les associations de locataires en régime juridique français et l'absence d'association de locataires en Iran**

À l'extérieur des accords collectifs qui peuvent être fixés dans le cadre du comité départemental des rapports locatifs, entre les organisations de bailleurs et de locataires, la loi française met à la portée des bailleurs la possibilité de conclure individuellement « avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux » et à propos de « tout ou parties de leur patrimoine ». En Iran, cette disposition a été seulement mise en application pendant la guerre avec l'Iraq et après elle s'est résolue.

L'intention de ces accords que l'on peut appeler « de patrimoine » est partiellement le même que celle des accords nationaux. On se reportera donc sur ce point à ce qui a été dit plus haut. Néanmoins la loi annonce qu'ils peuvent encore concerner « les loyers »<sup>226</sup>.

La loi tente à préciser, à rendre net leur contenu :

- Ils peuvent être fixés pour une « durée déterminée ou indéterminée »
- Ils doivent préciser « les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision »<sup>227</sup>.

Les conventions déjà mentionnées sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus :

- Soit par une ou plusieurs organisations présentant au moins le tiers des locataires concernés ;
- Soit par une ou plusieurs organisations présentant au moins 20 % des locataires concernés et rattachés à un organe ayant le siège à la commission nationale de concertation.

Néanmoins, la loi dispose aussi pour les locataires qui ne sont pas liés aux associations la possibilité de refuser l'accord déposé. La procédure se fait de manière suivante :

---

<sup>226</sup> L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 l'article. 42, al.1<sup>er</sup>

<sup>227</sup> L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 l'article. 42, al 4



- Le bailleur devra informer personnellement l'accord à chacun de ses locataires ;
- Si dans le mois de cette information un « plus grand nombre de locataires » demande par écrit à le contester, il ne pourra insister à l'obligation de sa demande ;
- Dans la condition où l'accord n'est pas contesté, il deviendra obligatoire non seulement pour l'organisation et ses membres, mais encore pour tous les locataires des immeubles en question<sup>228</sup>.

Si l'accord collectif porte sur les baux conclus avant une date précise, il ne peut pas destiner les baux qui ont fait l'objet d'un renouvellement du contrat ultérieurement à cette date, puisque le renouvellement du contrat tacite provoque à conclure un nouveau bail<sup>229,230</sup>.

---

<sup>228</sup> L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 l'article. 42, al 2

<sup>229</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 juin 1995 : Juris-Data n° 1995-001495 ; JCP N 1995, n° 48, II, p. 1697 ; RJDA août-septembre 1995, n° 959

<sup>230</sup> JACQUES LAFOND, Les baux d'habitation .7<sup>e</sup>édition, LITEC page 18, n° 40 ou 45

## *Titre II*

### **L'exécution du contrat de bail d'habitation**

La relation transactionnelle des parties nécessite d'être étudiée dans le régime juridique des deux pays parce que l'exécution du contrat de bail a des liens directs avec les obligations et les droits des contractants. Cette étude fait appel à des notions sur lesquelles il convient de s'expliquer d'avantage : de quels droits les parties contractuelles disposent-elles et quelles obligations doivent-elles remplir? Par suite, la question de l'obligation des parties contractuelles nous conduit à envisager une autre piste: est-ce qu'il y a des conditions qui ébranlent ladite obligation?

Nous tenterons au premier chapitre dans la mesure du possible d'analyser certaines de ces questions en nous nous référons aux opinions des conseillers et aux arrêts rendus pour expliquer la jurisprudence en vigueur dans ce domaine.

Dans un second temps, en établissant une relation directe avec les obligations des parties, il se pose la question des obligations créées suite à l'intervention d'une tierce personne à l'instar des actes juridiques de la vente ou de la sous-location qui font gratifier le propriétaire ou le locataire de la propriété ou de la jouissance de celle-ci en transigeant toujours une relation contractuelle quant à la location de la maison d'autrui.

Quel effet aura le décès du preneur, du bailleur ou l'aliénation de la propriété à un tiers qui n'a pas une relation contractuelle directe avec l'habitant? Qui est-ce qui aura le droit au transfert du bail? Le second chapitre abordera ces questions en mettant en exergue l'efficacité des arrêts tels que l'arrêt Mel Yédéi et celui de Zéline tout en mettant en comparaison le système juridique français et iranien. Ainsi, pour relativiser les ressemblances et les différences existantes entre les systèmes juridiques français et iraniens à l'exécution du contrat de bail d'habitation, tout au long de ces chapitres, nous allons mettre l'accent sur les conditions mise en œuvre des *droits et des obligations des parties du contrat de bail d'habitation* (chapitre premier) et *des modifications substantielles* (chapitre second).

## **Chapitre premier : les droits et les obligations des parties du contrat de bail d'habitation**

Les contractants dans la maison d'autrui sont obligés, par la nature du contrat de bail d'habitation à faire jouir convenablement l'autre partie. Pendant la durée du bail, la maison est délivrée en bon état au preneur dans un cadre juridique-social.

Il existe quelques obligations naturelles qui ne nécessitent aucune stipulation particulière. De cela découle une prise de conscience internationale d'un besoin de protection de la partie la plus faible. Cette volonté est intégrée aussi bien par le droit français que le droit iranien.

Le bail d'habitation était à l'origine le contrat de louage d'immeubles et de locaux revêtant un caractère d'habitation et permettant l'exercice d'une vie privée et familiale<sup>231</sup>.

Le besoin de stabilité et de protection de la vie privée ainsi que la nécessité de stabilisation de la situation familiale, a motivé le législateur à exclure le bail dont il fait l'objet de la réglementation de droit commun, sans l'en évincer totalement.

L'ensemble des dispositions du statut des baux d'habitation converge en vue de l'octroi de cette stabilité géographique. A cette fin, le législateur français a permis l'opposabilité d'un droit au renouvellement du bail au profit du preneur<sup>232</sup>. Néanmoins, l'ensemble du statut favorise l'équilibre du contrat en tout point.

D'ailleurs, ledit contrat est dérogatoire au droit commun en raison de l'intérêt social qu'il revêt. Bien qu'il puisse paraître relever d'un ordre public<sup>233</sup> de protection du contractant d'habitation, il n'en est ainsi qu'en regard à la qualité d'habitation du preneur.

Le preneur ne bénéficie de celle-ci que par incidence. Cette protection est toutefois obligatoire puisqu'en principe le preneur d'une maison d'habitation est une partie d'une société humaine. Cependant, le bail d'habitation connaît un champ d'application particulièrement large. Dans

---

<sup>231</sup> JOZANII,(M.), Le contrat de bail, éd. KEYHAN, 2000, Téhéran, p. 114

<sup>232</sup> Art. 10 de la loi du 6 juillet 1989 français

<sup>233</sup> Art. 2 de la loi du 6 juillet 1989 français

cette perspective, il est possible d'affirmer que cette réglementation dérogatoire vise à protéger la vie privée, précisée par l'article 8 de la Convention EDH.

Dans le Code civil iranien, il n'existe aucun équivalent de ces lois. Manifestement, la protection assurée aux contractants par le droit commun est insuffisante dès lors que le motif de la location immobilière est l'habitation.

Dans les relations juridiques, une telle disposition est salutaire pour l'Etat de droit<sup>234</sup> qui avait besoin de règlements afin d'assurer d'une part la protection de la vie privée et d'autre part la liberté contractuelle. Il faut bien en effet adopter un mode de raisonnement permettant de soumettre concrètement les actes juridiques aux droits fondamentaux. Ce n'est qu'à cette condition que l'on pourra effectuer un contrôle des premiers au regard des seconds.

Il est évident que les droits et les obligations du bailleur (section I) prennent forme à l'égard des droits et des obligations du locataire (section II). En tenant compte leur singularité et leur influence, l'étude comparative desdits droits déduit clairement les avantages et les inconvénients des deux systèmes différents tout en portant un regard critique sur certaines positions jurisprudentielles.

## **Section I : les droits et les obligations du bailleur**

A la base du contrat de bail d'habitation et suivant la règle selon laquelle tout contrat synallagmatique reconnaît un engagement par les deux parties contractantes, les législateurs français et iranien imposent des obligations au bailleur.

Selon l'article 1719 du Code civil français, l'obligation essentielle du bailleur est d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail<sup>235</sup>.

---

<sup>234</sup> Cubertafond (B.), La création du droit, éd. Ellipses, 1999, p. 41 ; Rolland (P.), La protection des libertés en France, D. 1995, p. 35

<sup>235</sup> Article 1719 du Code civil français : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur le bien loué et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir ce bien en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

Il en est de même en droit iranien : le bailleur a des obligations à respecter sauf dans certains cas et pour certaines circonstances.

Ces obligations peuvent prendre divers aspects :

- Délivrer le bien loué au preneur<sup>236</sup>. (l'article 1719 du Code civil français)
- Remettre le bien loué en bon état au moment de l'entrée en jouissance. (l'article 1720 du C.C. français)<sup>237</sup>

Dans les paragraphes suivants, nous allons étudier les obligations essentielles et convergentes du bailleur prévues par les deux systèmes juridiques français et iranien. Si le bailleur remplit ses obligations, aucune violation du droit de locataire ne sera pas mise en place. Les obligations les plus importants du bailleur sont : la délivrance de la maison au locataire (§.1.), la réparation et l'entretien du bien loué (§.2.). Et en fin il se pose la question du rôle du bailleur face aux troubles causés par la tierce personne (§.3.). La première obligation est nécessaire pour la validité du contrat de bail tout au début du rapport contractuel et la deuxième et la troisième obligation seront étendues jusqu'à la fin de l'acte contractuel.

## **§.1. La délivrance de la maison au locataire**

Selon les Codes civils français et iranien, le bailleur est tenu de délivrer la maison louée au preneur, sinon il peut y être obligé. Si cela n'est pas possible, le preneur aura la faculté de résilier le contrat du bail. Bien que le bailleur doive délivrer le bien loué au preneur dans un état favorable à la jouissance. L'impossibilité de telle sorte de délivrance entraîne la nullité de l'acte.

---

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations ».

<sup>236</sup> RDC 2010/3, Cyril GRIMALDI, Gwendoline LARDEUX et Jean-Baptiste SEUBE : C) le bailleur ne peut, même à titre onéreux, se décharger sur le locataire de son obligation de délivrer un logement décent ; Cass. 3e civ. 3 février 2010, n° 08-21205 : D. 2010, AJ, p. 442, note Y. Rouquet ; *ibid.*, 1192, F. Niboyet.

<sup>237</sup> Article 1720 du Code civil français : « Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

Cependant, si le bailleur refuse de délivrer la maison louée dans tel état que le preneur puisse favorablement jouir, on peut l'obliger de le faire conformément aux articles 219, 220 et 237 du Code civil iranien. Il sera tenu donc d'accomplir son engagement légal et dédommager le preneur<sup>238</sup>.

Selon l'article 376 du Code civil iranien et l'article 1719 du Code civil français, la délivrance se définit comme la remise d'un bien à la disposition du preneur afin qu'il puisse le posséder et en jouir ; par ce moyen, celui-ci a une maîtrise sur le bien.

Selon le régime juridique français et iranien, cette délivrance est rattachée à deux personnes : « *le bailleur qui délivre et le preneur qui prend possession* ».

Le but du bail, c'est d'exiger une libre disposition du bien au preneur, de lui éviter toutes complications dans la jouissance de ce bien et que ce dernier ne soit pas usurpé par un tiers.

Le bailleur doit mettre son bien à la disposition du preneur quoique celui-ci n'en prenne pas possession. Mais dès que le bien est mis entre les mains du preneur, la délivrance est réalisée sans qu'il y ait prise de possession par le preneur.

L'obligation de remettre l'immeuble loué à la disposition du preneur est essentielle. Dans la base du contrat, le bailleur est tenu de délivrer le bien loué à la date fixée sur le contrat ou par l'usage local<sup>239</sup>.

Il suffit que le preneur soit avisé de la date où aura lieu la remise des biens loués et soit informé du mode de la délivrance.

Le preneur peut dispenser le bailleur de l'obligation de délivrance soit par convention expresse ou tacite<sup>240</sup>.

L'article 474 du Code civil iranien précise que :

---

<sup>238</sup> Selon l'article 219 du Code civil iranien " les contrats conclus conformément la loi seront obligatoires pour les deux parties contractantes, à moins qu'ils ne soient résiliés par les deux parties contractantes ou par la loi

Article 220: " Les contrats obligent non seulement les deux parties contractantes, mais ils s'engagent également à tous les effets issus du contrat par coutume.

Article 237- si on stipule une condition de fait contre une personne qui s'en oblige , celle ci sera tenue de l'exécuter sinon, la partie intéressée peut se présenter devant le tribunal et y demande la condamner à exécuter la condition de fait.

<sup>239</sup> Trib. Seine, 3 Mai 1907 D. P. 1908, 9. 2 Tet infra n° 590 p. 833, note 5 et n° 602 p. 847, note 2.

<sup>240</sup> Paris 29 nov 1892, D. 93.2.473- v. req. 13 juin 1925.1.302

« Le bailleur a l'obligation de livrer le bien loué au preneur, car la jouissance de l'intérêt du bien est transmise par effet du bail au preneur et la jouissance de celui-ci ne pourra être possible que par la possession du bien loué ».

Si le bailleur livre le bien loué au preneur, ce dernier ne pourra pas par la suite refuser de payer le prix du bail, car le prix est en contrepartie de la jouissance de l'autre contractant. En refusant de prendre le bien, il n'en jouira pas, mais la faute ne revient pas au propriétaire qui a déjà rempli son obligation.

Si le bien est indivis et que l'un des copropriétaires a l'intention de louer sa part, la délivrance, selon l'article 475 du Code civil iranien sera faite avec le consentement de tous les copropriétaires ; car la jouissance du bien est indivisible et pour qu'un copropriétaire transmette son droit, il faut l'accord des autres.

Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur le bien loué, et s'il s'y refuse, il y sera certainement poursuivi par la sentence du Tribunal. Mais s'il ne peut délivrer le bien, soit parce qu'elle a été détruite, soit que cela lui est impossible, le preneur est libre de mettre fin au contrat.

L'article 476 du Code civil iranien dit à cet effet : « *le bailleur doit délivrer au preneur le bien loué. S'il se refuse à en faire la délivrance, il y sera contraint et s'il est impossible de l'y contraindre, le preneur pourra résilier le contrat* ».

La délivrance du bien loué doit être telle que le preneur puisse l'utiliser entièrement. À cet effet, les dispositions de l'article 477 du Code civil iranien établissent ce qui suit :

« *Le bailleur est tenu de délivrer l'immeuble loué dans un état tel que le preneur puisse en tirer le profit envisagé* ».

Le bien loué doit être délivré au preneur en bon état et sans vices<sup>241</sup>. Aux termes des prescriptions du Code civil iranien et des sources juridiques de l'Islam, il y a deux sortes de vices.

- 1- Vices ou défauts apparent
- 2- Vice caché

---

<sup>241</sup> Cass. Iranien, semble général, 784-3-33/77 ; Mirzaii (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

Les Code civil français et iranien contiennent au sujet des vices du bien loué des dispositions que nous rapportons comme suit :

1- Le vice est un défaut du bien loué qui fait que la possibilité d'en tirer profit complètement est supprimée ou diminuée. Dans ce cas, d'après le régime juridique iranien le preneur est en droit de résilier le contrat ou d'accepter l'objet du bail tel qu'il est, en payant le loyer convenu, mais d'après le régime juridique français, le bailleur est tenu de l'indemniser<sup>242</sup>.

Il y a une différence essentielle entre les deux systèmes juridiques. Selon le Code civil français, le bailleur est obligé d'indemniser, mais le système iranien a prévu le droit de la résiliation du locataire. La solution du régime français est plus pratique que celle du régime iranien. Il faut ajouter que le locataire iranien d'après la loi de la responsabilité civile avait le droit de demander des dommages et d'intérêts suivant ledit droit, en revanche, le Code civil français les a prévu au bénéfice du locataire par la nature du contrat du bail d'habitation.

D'après le régime juridique iranien, si le bailleur peut faire disparaître le vice sans causer de préjudice au locataire, celui-ci n'aura pas le droit de résiliation.

Les articles 478 et 479 du Code civil iranien exposent ainsi la question :

S'il apparaît que le bien loué avait un vice lors de la conclusion du contrat, le preneur peut, soit résilier le bail, soit garder le bien en payant tout le loyer convenu<sup>243</sup>.

Puis selon l'article 479 du même Code, il est stipulé que : « le vice qui donne lieu à la résiliation c'est celui qui fait diminuer la jouissance ou cause une difficulté à sa réalisation ».

2- Quant à l'apparition du vice, on peut supposer les trois cas suivants :

- Le vice a existé au moment de la signature du bail, mais n'a pas été remarqué par le preneur (vice caché) ;
- Le vice a été causé après la conclusion du bail, mais avant l'entrée en jouissance du preneur ;

---

<sup>242</sup> Article 1721 du CODE CIVIL français ; l'alinéa b de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989

<sup>243</sup> Article 478 du Code civil iranien : « cependant, si le bailleur fait disparaître le vice sans que le preneur en supporte un dommage quelconque, celui-ci ne pourra plus résilier le contrat »



- Et enfin, durant le bail.

Dans ces cas le preneur est en droit de dénoncer le bail. Dans le premier cas, nous avons vu la solution donnée par les articles 478 iraniens et 1721 français des Codes civils. Les deux autres cas sont prévus par les articles 480<sup>244</sup> iraniens et 1722 français des mêmes Codes.

Mais si le preneur n'exerce pas son droit de la résiliation, est-il tenu ou non de payer le loyer intégralement ?

Le droit iranien et la jurisprudence ne disent rien à ce sujet. Cependant, d'après les régimes juridiques de deux pays le preneur aura le droit de demander une réduction du loyer à cause de l'existence du vice dans le bien loué (l'article 1722 français et l'article 483 iranien des Codes civils).

- 3- D'après le régime juridique iranien, si la maison louée a un vice qui la rend inutilisable ou si le vice est irrémédiable, le contrat devient nul, mais d'après le régime juridique français, le bail est résilié de plein droit (les articles 1722 du Code civil français et 481 du Code civil iranien).

D'après la Charia, s'il s'agit d'un nouveau vice, c'est le preneur qui doit le restituer. Si le vice irréparable apparaît pendant la durée du bail le preneur aura le droit de résilier le contrat pour la suite de la durée du bail. De ce fait, le bail est un acte provisoire, et sa jouissance dépend du temps qui passe. Par conséquent, si suivant les nouvelles conditions, il apparaît que le preneur est empêché de jouir du bien, on ne peut l'obliger à continuer l'habitation, et il aura donc la faculté de résilier le contrat.

Dans ce cas-là, le contrat du bail n'est pas un élément essentiel nécessaire à la validité du bail si l'une des conditions du contrat n'est pas exécutoire<sup>245</sup>. Pour résoudre ce problème, le législateur français a choisi une autre solution. Il a prévu un droit de la résiliation pour le locataire. Le locataire a deux facultés : soit résilier le bail soit diminuer le loyer. Il semble que la solution du législateur français soit plus pertinente que celle du système iranien.

---

<sup>244</sup> Le vice survenu après le contrat, mais avant l'entrée en jouissance, donne droit à résiliation. Si le vice survient durant le bail, le droit de résiliation existera pour le reste de la durée.

<sup>245</sup> Cass. Civ. iranien, 4 Chambre civ. l'arrêt n° 644- 1 juin 1938 ; Mirzaii (A.R.), les lois sur le rapport entre bailleur et locataire, éd. Bahramii, p. 13

Cependant si la maison louée constitue une entité d'une espèce déjà délivrée (une des maisons dans un immeuble appartenant au même propriétaire) tandis qu'elle était affectée d'un vice, le preneur peut revendiquer du bailleur à la remplacer par un bien similaire. Mais si ce dernier n'en a pas la possibilité, le preneur aura le droit de résilier le contrat.

A l'occasion de ces deux cas, le Code civil iranien traite les articles 481 et 482.<sup>246,247</sup>

Les deux cas sont à déterminer soigneusement quand l'exemplaire délivré par le bailleur est affecté d'un vice, dans cette situation le preneur ne peut point résilier le bail<sup>248</sup>. La date de délivrance est la date prévue par les contractants.

Comme nous l'avons déjà dit, selon l'article 1721 du Code civil français, le bailleur doit garantir tous les vices ou défauts de la maison louée qui empêchent l'usage de preneur (soit les vices apparents soit les vices cachés). Cette disposition a été adaptée par le régime de la procédure juridique française<sup>249</sup>.

Selon le principe de la liberté de la volonté contractuelle, il doit respecter des buts des deux parties du contrat. Le motif que le preneur suit et qui est mentionné au contrat du bail est bien important. Si le vice existant au moment de la conclusion du contrat rend difficile la jouissance du bien loué par le preneur ou s'il a un effet négatif sur la jouissance de sorte que la balance de l'actif et du passif est déséquilibrée, le preneur aura le droit de le résilier : « le vice qui paraît après la date de conclusion du contrat et avant la possession du bien loué par le preneur, donne une option de résiliation. » (Article 480 du Code civil)

La solution est similaire entre les systèmes, au cas où une autre partie en est profitable, le preneur aura la faculté de résilier le contrat ou réduire le loyer en proportion de la partie profitable. Le locataire peut résilier le contrat à condition que le bien loué fût impartageable.

Théoriquement, l'objet du bail n'est pas fongible de manière à ce qu'il soit consommé par l'usage et puisse être remplacé par une chose analogue comme des denrées et si le logement

---

<sup>246</sup> Article 481 du CODE CIVIL iranien : «si par suite d'un vice quelconque, locataire ne peut plus jouir de l'immeuble loué et si le vice est irrémédiable, le contrat de bail devant nul »

<sup>247</sup> Article 482 du CODE CIVIL iranien : «Si le bien loué est déterminée quant à son espèce seulement, et si l'exemplaire délivré par le bailleur se trouve affecté de vice, le preneur ne peut point résilier le bail ; il peut obliger le bailleur à changer le bien. Au cas où il y aurait impossibilité de faire ce changement, il peut résilier le contrat »

<sup>248</sup> Cass. Iranien, Chambre 4<sup>ème</sup>. 644- 11/3/1317 ou mars 1938 ; MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

<sup>249</sup> Civ. 3<sup>e</sup> 8 avr. 2010 : D. 2010. Actu. 1076 ; AJDI 2010. 726, note Rouquet ; Loyer et copr. 2010, n° 156, obs. Vial-Pedroletti ; Rev. Loyers 2010. 276, obs. Rémy ; Administrer août-sept. 2010. 35, obs. Canu

qui a été loué, est vicié, le preneur n'aura pas le droit de résilier le contrat du bail mais il aura le droit de demander le remplacement du bien par une chose analogue. S'il n'est pas à la disposition du bailleur à en donner une qui est susceptible d'être l'objet d'une jouissance pour le preneur, il ne reste qu'à résilier le contrat du bail.

## **§.2. La réparation et l'entretien du bien loué**

Le bailleur est tenu de faire les réparations nécessitées par l'immeuble loué et de le remettre en bon état pour permettre au preneur de l'utiliser pendant toute la durée du bail, à moins que les deux parties n'aient convenu de mettre ces réparations à la charge du preneur, ou n'aient choisi une autre solution, suivant les coutumes et les usages pratiqués localement.

L'article 486 du Code civil iranien prescrit à cet effet ce qui suit : « à moins de stipulations ou d'usages locaux contraires, les réparations, et toutes dépenses qui seraient nécessaires pour rendre possible l'usage du bien loué, sont à la charge du propriétaire.

Il en est de même des instruments et ustensiles nécessaires pour pouvoir jouir du bien loué ».

Le droit français fait peser sur le bailleur des obligations qui offrent une grande ressemblance avec celles que lui impose le Code civil iranien.

Malgré la fixation du loyer lors de la conclusion du bail, il peut accepter des changements et la valeur du bien se relève ainsi. Pourtant l'existence de cette possibilité met le bailleur face à d'autres clauses.

Le principe de la législation insiste sur le caractère des clauses du loyer. Mais en droit français nous constatons des exceptions envisagées par la loi de 1989. La loi offre au bailleur deux possibilités lors de la rédaction du bail pour estimer le prix du loyer.

L'article 17 de la loi de 1989<sup>250</sup> détermine la clause d'indexation et la clause de travaux engageant le locataire à les accomplir. La clause d'indexation est « une modalité accessoire

---

<sup>250</sup> Article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : « à Le loyer :  
- des logements neufs ;

concernant le paiement d'un prix contractuel, jouant soit lorsque le paiement est prévu à terme, soit dans les contrats à exécution successive, et assurant la variation du prix contractuel en fonction d'un parallélisme avec variations d'un ou plusieurs indices économiques de

---

- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;

- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

référence »<sup>251</sup>. La clause de travaux permet au locataire de baisser le loyer à l'échange de l'acceptation des travaux pour un temps déterminé et accordé par le bailleur...

### §.3. Des troubles causés par la tierce personne

Le bailleur est tenu non seulement de procurer au preneur toutes les facilités d'une jouissance complète de l'immeuble loué, mais il doit aussi s'abstenir de lui créer des ennuis et en cas de difficultés provenant de tiers ou de leurs prétentions quant au bien loué, prendre la défense du preneur<sup>252</sup>.

**Premier cas** : troubles causés par le bailleur.

L'article 484 du Code civil iranien dispose à cet effet : « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, apporter à la chose louée des transformations qui seraient incompatibles avec le but envisagé par le preneur quand il a contracté le bail ».

Si une personne a deux maisons contiguës et en loue une, il ne pourra plus pratiquer entre elles une porte communicante durant toute la durée du bail, même si le principe du droit de propriété semble dire le contraire. En effet, puisque le bailleur a, par le contrat de bail, passé au preneur les fruits, ce qui comprend aussi la prise de possession, de l'immeuble loué, il perd le droit d'y exercer des actes de possession pouvant causer des troubles au locataire<sup>253</sup>.

L'article 485 du Code civil iranien prévoit cependant une exception aux prescriptions de l'article 484 en ces termes :

*"Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations qui ne puissent pas être différées sans causer un préjudice au bailleur, le preneur ne peut se refuser à les souffrir quoiqu'il soit privé totalement ou partiellement de la jouissance de l'immeuble loué pendant toute ou partie de la durée des réparations."*

---

<sup>251</sup> BOCCARA (B.), « Définir l'indexation », J.C.P.G, 1985, I, 3187, n°4

<sup>252</sup> Cass. Iranien, n° 1135-1365-7/10/1308 ou janvier 1929 ; MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

<sup>253</sup> MOCHIIR (S.M), Thèse pour droit privé, 1976, p.34

Les prescriptions que nous venons de rapporter en les commentant tendent à sauvegarder les intérêts des deux parties du contrat puisqu'elles établissent que :

- 1- Le bailleur n'a pas le droit de faire dans le bien loué des travaux pouvant porter préjudice au preneur.
  
- 2- Le preneur, de son côté, ne peut légalement s'opposer à ce que le propriétaire entreprenne des travaux que nécessite l'état de l'immeuble loué, même si ces travaux devaient l'empêcher de jouir à sa satisfaction, en partie ou totalement, de l'objet du bail.
  
- 3- Si, cependant les réparations envisagées sont indispensables pour empêcher que le bien loué tombe en ruine ou subisse de graves dégâts, le locataire a le droit de résilier le contrat, s'il juge ne pas pouvoir les souffrir.

Un point est à mentionner ici. Si le propriétaire veut vendre le bien loué durant la période du bail, il peut le faire visiter par les acheteurs ou l'expert, et le locataire n'a pas le droit de s'opposer à leur entrée dans les locaux loués. Mais dans l'exercice de ce droit, le propriétaire ne doit aucunement sortir des limites raisonnables et en usage et il est tenu d'éviter de créer des dérangements ou ennuis au locataire.

En plus, le bailleur non seulement n'a plus le droit de faire acte de possession sur l'immeuble loué, d'une manière incompatible avec le but envisagé par le preneur quand il a loué la propriété, mais il ne doit pas pouvoir non plus faire un acte de possession incompatible avec les intentions du preneur.

Par exemple si, un propriétaire a donné en location une chambre pour l'habitation d'un malade, il n'a pas le droit de louer la chambre contiguë à un chaudronnier, un tel exercice de droit de propriété sur l'objet du bail est contraire au but du locataire de la chambre d'à côté.

**Deuxième cas** : trouble venant de tierce personne.

Comme il a été précédemment dit, le bailleur est tenu non seulement de ne pas causer des troubles au preneur, mais encore de le défendre le cas échéant de ceux venant des tiers.

Le trouble de tiers est de deux sortes :

1- Trouble de fait

2- Trouble de droit

1- Le trouble étant causé sans aucune prétention de la part du tiers à un droit sur le bien loué, le bailleur n'est pas obligé à l'égard du preneur et celui-ci doit se défendre personnellement contre la personne qui a causé le trouble et lui demander de cesser son action.

Mais si le trouble est apporté avant la délivrance du bien loué, le preneur peut résilier le bail, ou encore, s'il le désire, recourir en justice contre le tiers et lui réclamer un dédommagement pour le trouble ou préjudice subi.

L'article 488 du Code civil iranien prescrit à ce sujet :

*« Si des tiers provoquent un trouble à la jouissance du preneur sans d'ailleurs prétendre à aucun droit sur le bien loué ou sur ses fruits, le preneur peut résilier le bail si le trouble est provoqué avant la délivrance du bien, à moins qu'il ne préfère recourir contre les tiers même pour faire cesser le trouble et réclamer le dédommagement. Et si le trouble est apporté après la délivrance, le preneur n'aura pas le droit de résilier le contrat et pourra seulement agir contre celui qui a provoqué le trouble ».*

2- Quand le tiers prétend à un droit sur l'immeuble loué ou sur ses fruits et apporte ainsi du trouble au preneur en lui demandant<sup>254</sup>, par exemple d'évacuer le bien immobilier, il incombe naturellement au bailleur de répondre au tiers. Mais pour sauvegarder les droits du preneur, le législateur prescrit que la personne qui cause le trouble, doit prouver le bien-fondé de ce qu'il prétend et recourir contre le propriétaire et le locataire conjointement, sans quoi tout procès intentée par l'une ou l'autre des parties du contrat sera considéré légalement comme nul et non avenu.

L'article 489 du Code civil iranien précise à cet effet :

---

<sup>254</sup> L'avis de juges de Cour d'appel, 16/6/1367 ou septembre 1988 ; l'avis de semble général Cass. 812-30/6/1312 ou septembre 1933 ; MIRZAII (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. BEHNAMMI, 2011

« Si le tiers qui cause un trouble prétend à un droit quelconque sur le bien elle-même ou sur ses fruits, il ne peut évincer le preneur à moins d'exercer son action et d'établir son droit contre le propriétaire et le preneur à la fois ».

## Section II : les droits et les obligations du preneur

Selon le régime juridique iranien, le preneur doit faire du bien loué un usage courant et habituel<sup>255</sup>. Il en va de la même manière en droit français, ainsi que le précise le Code civil.<sup>256</sup>

Selon la charia, « *tàadi* », l'« abus »<sup>257</sup>, est un usage excessif et accoutumé sur un bien ou un droit appartenant à autrui, par contre « *tafrit* » consiste en cessation de toute action nécessaire au maintien du bien d'autrui conformément à ce que le contrat stipule, ou à ce que l'usage exige.

Car, ce que le contrat de bail d'habitation exige, c'est de respecter la volonté des parties contractantes, et de réaliser le contrat conclu. Si le contrat de bail détermine expressément la méthode, ou la nature de la jouissance de la maison louée, le preneur s'engage à en respecter les termes.

S'il n'y est pas d'article exprès, il faut renvoyer le problème à la volonté du bailleur sur la base de laquelle le contrat a été conclu. A défaut, l'on se réfère à la coutume (articles 224, 225 du Code civil iranien).

Si le preneur commet l'abus et la détérioration sur l'immeuble loué, et que le bailleur ne peut l'en empêcher, ce dernier pourra résilier le contrat de bail.

Les engagements du locataire dépendent de ceux du bailleur. Certaines obligations respectives des contractants sont positives quand d'autres sont négatives<sup>258</sup>. Les obligations positives du locataire sont précisées par l'article 1728 du Code civil français, et par l'article 490 du Code civil iranien. Les engagements du locataire sont développés à travers les paragraphes suivants.

---

<sup>255</sup> Article 490 du Code civil iranien.

<sup>256</sup> Article 1729 du Code civil français ; article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>257</sup> Article 951 du Code civil iranien.

<sup>258</sup> Quant à ce sujet, une obligation peut couvrir la non exécution d'un acte; par exemple le preneur accorde qu'à l'échange du droit d'habitation, il ne va pas installer pendant deux dans à une distance de 2000 m<sup>2</sup>, le même secteur public où le bailleur gère son activité professionnelle.



## §.1. L'utilisation de la maison louée

Le preneur ne peut utiliser la maison louée que dans limites du contrat de bail d'habitation, car c'est la volonté des contractants qui régit leurs relations. Le respect de cette volonté exige que les deux parties agissent selon les termes de leur accord. Mais si cette utilisation de la maison d'autrui et ses limites ne sont pas mentionnées au contrat, il faut les déduire des circonstances et de la volonté tacite des parties au contrat ainsi que le prévoient les articles 490 du Code civil iranien et 7 de la loi française du 6 juillet 1989.<sup>259</sup>

D'après le droit iranien, si l'utilisation de la maison louée est déterminée par le contrat de bail sans qu'il y soit, par ailleurs, fait mention de ses limites, le preneur peut utiliser le bien de sorte que son utilisation soit équivalente à celle qui est mentionnée au contrat, ou qu'elle soit moindre (article 491 du Code civil)<sup>260</sup>. Mais, si aucune utilisation n'est déterminée par le contrat de bail, le preneur se trouve libre d'utiliser la maison conformément à la coutume en usage. Il sera considéré donc comme un homme de confiance et devra respecter l'intérêt du bailleur. A défaut, ce dernier aura le droit de résilier le bail. C'est ce que prévoit l'article 492 du Code civil<sup>261</sup>. Cette disposition iranienne est en conflit avec les notions de « liberté » et de « vie privée », mentionnées à l'article 8 de la Convention EDH. Il en va de même de l'article premier de la loi française du 6 juillet 1989 déclarant que le droit au logement est un droit fondamental :

*« Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.*

*L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. »*

---

<sup>259</sup> Article 952 : La « dissipation », dans son sens légal, est constituée lorsqu'il n'est pas satisfait à l'action, exigée par le contrat ou par la coutume, qui est nécessaire à la protection d'un bien appartenant à autrui.

<sup>260</sup> Article 220 : Les actes conclus entre les deux parties contractantes engagent non seulement celles-ci à les respecter, mais aussi à respecter tous les effets de ces actes issus de la loi ou de la coutume.

<sup>261</sup> Article 224 : Les mots employés par les actes sont traduits selon le sens coutumier. La conformité d'une chose avec la coutume de sorte que l'acte s'y réfère sans la mentionner expressément, c'est comme de la mentionner à l'acte.

Autrement dit, selon le régime juridique français, influencé par la CEDH, le bailleur n'a pas le droit d'émettre des conditions qui sont en contradiction avec le droit au logement, entendu comme un droit fondamental.

Le législateur français vient d'insister sur l'importance de ce droit, et de mentionner les types de violations qui peuvent lui faire obstacle. Nulle personne ne peut violer le droit au logement du locataire par n'importe quel moyen, direct ou indirect, en tous les cas.

L'article premier de cette loi précise que les actes suivants sont interdits.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de :

- son origine,
- son patronyme,
- son apparence physique,
- son sexe,
- sa situation de famille<sup>262</sup>,
- son état de santé,
- son handicap,
- ses mœurs,
- son orientation sexuelle,
- ses opinions politiques,
- ses activités syndicales,
- son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Aussi, les droits et les obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles, comme dans leurs relations collectives.

Donc, l'existence de toute condition venant perturber l'équivalence entre les situations des bailleurs et les locataires est interdite.

Tout de même, le droit iranien se mêle aux affaires du public au nom de la nécessité de conseiller le bien et d'interdire le mal. La relation entre deux sexes identiques est interdite et

---

<sup>262</sup> Selon l'article 1031 du Code civil iranien, il y a deux types d'alliance familiale : le lien par le sang et le lien par le pacte de mariage islamique. Une relation est légale dans la seule condition de la conclusion du pacte de mariage.

sanctionnée par la mort<sup>263</sup> d'après la charia et le Code pénal islamique iranien<sup>264</sup>. Le régime juridique de la loi du 3 mai 1983<sup>265</sup> influencé par la charia<sup>266</sup> est en conflit avec les termes de l'article premier de la loi du 6 juillet 1989 française<sup>267</sup>.

Du fait de l'ordre délivré par le Cours de Strasbourg<sup>268</sup> relatif à la reconnaissance du droit successoral dans le cas où le locataire original est décédé sans avoir des successeurs et son homosexualité est attesté, l'attitude du tribunal indique le changement des normes en vue des exigences nouvelles<sup>269</sup>. Autrement dit, son compagnon sera bénéficiaire dudit droit. La différence du système législatif iranien soumis aux ordonnances de la charia et le système français influencé de "CEDH" est visiblement marquée.

Dans les pays musulmans, en suivant des croyances religieuses, non seulement la loi ne protège pas des citoyens ayant des relations homosexuelles mais encore elle les blâme et les condamne gravement alors que les pays européens comme la France les protègent ou les pays laïques comme la Turquie n'envisagent pas de punition. Du fait que ce type de relation est condamné à mort en Iran, les personnes qui en ont tendance habitent clandestinement dans une maison sans l'annoncer publiquement. Quant à ce sujet, le système juridique iranien influencé par la charia est en contradiction avec la juridiction française qui suit l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme et son principe de la laïcité qui fait distinguer le pouvoir politique des organisations religieuses.

Dans ce cas on ne peut s'attendre à évaluer l'exactitude de chaque procédure parce que la jurisprudence est fondée sur des valeurs sociales et religieuses en Iran, et sur le respect aux principes approuvés par la Convention européenne des droits de l'homme en France.

---

<sup>263</sup> Les articles 110 et 111 du Code pénal islamique iranien

<sup>264</sup> Les articles 114 - 126 du Code pénal islamique iranien

<sup>265</sup> L'alinéa 2 de l'article 8 de la loi du 8 mai 1983 iranien : si le locataire profite du bien immobilier comme un centre de corruption, dès qu'il soit prouvé au Tribunal, le locataire sera expulsé suivant la demande du bailleur.

<sup>266</sup> Article 4 du Code constitutionnelle iranien : Toutes les lois doivent être adaptées aux ordonnances islamiques.

<sup>267</sup> « - son orientation sexuelle »

<sup>268</sup> Karner c/Autriche du 24 juillet 2003 : Marguénaud (J.P.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 804.

<sup>269</sup> *Idem.*

## §.2. Le paiement du loyer

D'après les droits français et iranien, le locataire est dans l'obligation de payer le prix du bail dans le délai qui lui est accordé par le contrat, et qui est l'objet d'un accord entre lui et le bailleur. La clause 3 de l'article 490 du Code civil iranien, et les articles 3 et 7 de la loi française du 6 juillet 1989, traitent de l'échéance du paiement et viennent limiter l'obligation du locataire au paiement du prix de la location à l'échéance déterminée.

Seulement, les obligations du locataire concernant le prix du bail ne sont pas limitées à cette seule issue. Certes cette clause concerne aussi, implicitement, l'obligation de payer, mais, encore, au cas où il y aurait aussi une clause portant sur la manière ou le mode du paiement, il faudrait bien sûr réaliser cette obligation.

Les dispositions relatives au prix de loyer ont été prévues par le paragraphe 3 de l'article 492 et par les articles 501 et 505 du Code civil, mais les articles 494 et 504 ne parlent que de l'indemnité de possession. On n'y parle guère, cependant, de la cause de cette dénomination et du délai de paiement. Selon l'article 6 de la loi iranienne du preneur et du bailleur, votée en 1977<sup>270</sup>, et l'article 7 de la loi française du 6 juillet 1989<sup>271</sup>, le preneur s'engage à payer le loyer au terme mentionné dans le contrat de bail, et à la date de cessation de contrat, le bailleur paie l'indemnité de possession estimé normalement au prix d'un loyer. Il le paie dans un délai de 10 jours à partir de la fin de possession.

Selon l'article 6 de la loi iranienne de 1977, le législateur prévoit que si le montant du loyer n'est pas déterminé dans un contrat de bail oral, l'indemnité de possession consiste en une somme équivalente au loyer d'immeubles semblables.

Par conséquent, si le contrat de bail a été oralement conclu, le montant sur lequel on s'était accordé doit être payé au bailleur, et à l'expiration du bail oral, on paie l'indemnité de possession conformément à ce que l'expert a estimé.

Ainsi en disposent les lois iraniennes de 1977 et française du 6 juillet 1989, il paraît que cette dénomination dépend de l'accord des deux parties contractantes, la durée et l'expiration n'y ont pas d'effet.

---

<sup>270</sup> La loi du 24 juillet 1977

<sup>271</sup> Loyers et copr. 2005, n° 88, obs. écrit Vial-Pedroletti ; Paris, 11 oct. 1996: D. 1997. Somm. 268, obs. CRDP Nancy 2 ; Loyer et copr. 1997, n° 2, obs. crit. Vial-Pedroletti.

Lors de l'affaire de Scollo Francesco Salvatore<sup>272</sup>, la Cour de Strasbourg a condamné le gouvernement italien à verser une indemnité, même pour préjudice moral, conformément à la violation de l'article 1 du Protocole et à celle de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, malgré l'application des règles internes au profit de l'intérêt collectif et afin d'enrayer la crise du logement en Italie suivant lesquelles le propriétaire de l'immeuble loué ne peut pas expulser le preneur rebelle. Alors que suivant le droit iranien, nul règlement exécutoire ne garanti la condamnation d'un preneur indiscipliné. Pourtant, si les parties contractuelles stipulent une condition qui donne lieu à la résiliation du contrat de bail suivant le non-paiement du loyer, le bailleur peut recourir au tribunal pour demander l'expulsion de l'habitant. La charia reste silencieuse sur cette question<sup>273</sup> et ne connaît pour le bailleur que le droit de bénéficié du loyer.

Etant considéré que la loi de relation entre propriétaire et locataire de 1997 n'estime pas de pénalité appliquée au locataire rebelle pour le non-paiement du loyer, les parties contractantes suivant l'article 10 du code civil<sup>274</sup> peuvent stipuler une clause conditionnelle suivant laquelle le bailleur peut avoir le droit de résiliation si le locataire n'acquitte pas le loyer à l'échéance. Par conséquent, suite à la cessation du contrat, le propriétaire peut demander l'expulsion du locataire. Cette lacune juridique relative à la location des lieux d'habitation et le manque d'une législation spéciale et complète ont fourni une prétexte donnant lieu à d'autres moyens afin de punir le locataire indiscipliné. Bien que le protocole 1 de la convention européenne des droits de l'homme insiste sur le respect de la propriété privée mais l'expulsion du locataire exige la disposition des lois particulières sinon les bailleurs en profitant de cette carence et en conciliant des conditions contractuelles imposent ladite obligation au preneur.

La loi iranienne de 1997 reste toujours lacunaire sur cette question mais compte tenu de cette faute, les bailleurs au moment de la conclusion du contrat de bail stipuleraient la réclamation des dommages-intérêts suite au non-paiement du loyer par le locataire et la résiliation du contrat. Alors, les tribunaux iraniens selon la stipulation conclue mettent fin au bail et prononcent l'expulsion du locataire.

---

<sup>272</sup> Scollo Francesco Salvatore c/ Italie, 28 septembre 1995, *Requête n° 19133/91*.

<sup>273</sup> Immam Khomeini dans *Tahrir ol vasile*, sur la question de la location ne mentionne nulle part la résiliation du contrat de bail suivant le non-paiement du loyer, mais le preneur en est toujours redevable à bailleur.

<sup>274</sup> Cet article déclare que toutes les clauses d'un contrat sont valides s'ils ne sont pas contraire à la loi

### §.3. Des engagements et des responsabilités du preneur

Selon les régimes juridiques français<sup>275</sup> et iranien<sup>276</sup>, le preneur n'est pas le garant du bien loué<sup>277</sup>. Donc, si la maison louée a subi une perte, sans que le preneur ait commis un abus ou une dissipation, celui-ci n'en sera pas responsable. Mais si cette perte de l'immeuble loué a subi une perte à cause de l'abus ou la dissipation du preneur, celui-ci sera responsable.

Dans les relations entre le bailleur et le preneur, ce dernier doit donc se comporter en homme de confiance. Il sera tenu, comme tous les hommes de confiance, de faire attention au maintien de la maison louée en l'état. Cet engagement diffère de celui découlant d'un dépôt car ce fait oblige seulement à maintenir ce bien en l'état, sans avoir, par ailleurs, l'autorisation de l'utiliser<sup>278</sup>.

Le bail d'habitation ne fait pas nécessairement mention de cet engagement du preneur de maintenir en l'état le bien loué, mais sa responsabilité s'en trouverait néanmoins engagée en cas de défaillance car le motif du contrat du bail, c'est de faire usage de la maison louée, qui doit être légalement mise à la disposition du preneur.

L'utilisation de la maison louée exige nécessairement la possession du preneur. Celui-ci est donc tenu de faire attention à ce que la maison louée soit dans un état utilisable, comme au moment de la conclusion du contrat.

L'amortissement de la maison louée dépend de la nature d'utilisation, de la durée de possession et de l'ancienneté de l'édifice. Il est naturel que le preneur paie un loyer qui correspond à la valeur du bien et qu'il ait la jouissance du bien immobilier en contrepartie.

Selon l'article 1383 du Code civil français, et l'article 953 du Code civil iranien, dont les dispositions sont similaires, la faute comprend l'abus et la dissipation, intitulés selon la charia *tàadi* et *tafririt*. Le preneur est considéré comme un homme de confiance pendant toute la durée où il n'a commis ni abus, ni dissipation, c'est-à-dire pendant qu'il utilise la maison louée dans les limites de l'autorisation donnée par le bailleur, ou pendant qu'il l'utilise conformément à la coutume. Si, en respectant ces dispositions, la maison louée se réduit à un

---

<sup>275</sup> Article 7 de la loi française du 6 juillet 1989.

<sup>276</sup> Article 493 du Code civil iranien.

<sup>277</sup> Katuzian (N.), les contrats spéciaux, éd. Enteshar, Téhéran, 2004, tom, II, page 146.

<sup>278</sup> Les articles 607 et 612 du Code civil iranien<sup>278</sup>, et les articles 1915 et 1917 du Code civil français.

état non utilisable, par exemple par un fait naturel ou par un tiers, le preneur n'en sera pas responsable. La perte d'une partie de la maison louée est soumise aux mêmes règles que sa perte totale.

Si le preneur commet l'abus ou la dissipation, il sera considéré comme un traître, et il sera donc responsable de tout défaut de l'immeuble loué, même si ce défaut a été fait par un tiers. Cela ne porte pas atteinte au droit du preneur que de porter plainte contre celui qui l'a causé.

Il n'est pas nécessaire que la perte ou le défaut soient produits directement en violation des engagements acceptés par le preneur. La seule violation du preneur suffit pour lui imposer cette responsabilité.

#### **§.4. Les droits particuliers**

D'après les dispositions communes existant entre les régimes juridiques français<sup>279</sup> et iranien<sup>280</sup>, si un tiers empêche le preneur d'utiliser la maison louée avant même que ce dernier en prenne possession sans prétendre un droit, il pourra résilier le bail. A l'inverse, si cela se fait après sa prise de possession, le preneur n'aura pas droit de le résilier, mais il pourra s'adresser à celui qui l'a empêché d'utiliser la maison.

Cette disposition ne regarde pas le bailleur, car si le bailleur empêche le preneur d'utiliser la maison, il sera obligé de respecter le droit du preneur. Si cette obligation est inutile, le preneur pourra résilier le contrat<sup>281</sup>.

Le tiers, c'est celui qui n'a pas participé à la conclusion du contrat et n'y a joué de rôle à l'exception du suppléant ou du représentant qui ne sont donc considérés comme des tiers.

Au regard des dispositions des Codes civils des deux pays, pour le cas où un tiers s'empare de la maison louée sans avoir de droit sur celle-ci, qu'il s'agisse d'empêchement ou d'usurpation, l'effet est le même : c'est l'impossibilité, pour le preneur, d'utiliser le bien ainsi qu'il a été

---

<sup>279</sup> Les articles 1719 et 1725 du Code civil français ; Civ. 3<sup>e</sup>, 9 oct. 1974 : Bull. civ. III, n° 345 ; l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>280</sup> L'article 488 du Code civil iranien ; Cass. 6<sup>em</sup> n° 812-20 septembre 1933 ; Mirzaii (A.R.), CODE CIVIL, éd. Behnamii, 2006, p. 176.

<sup>281</sup> Selon l'article 476, le bailleur doit mettre l'immeuble loué à la disposition du preneur. Si le bailleur s'y refuse, il peut y être obligé, sinon le preneur aura le droit de résilier le bail.

mentionné au contrat. Si l'empêchement date d'avant la possession, le preneur pourra résilier le contrat, car la première condition, réside dans la possibilité de faire usage de la maison louée. L'empêchement, puisqu'il ne laisse pas au preneur cette possibilité d'entrer en possession de son logement, met corrélativement le bailleur dans l'état de ne pouvoir exécuter les engagements qu'il a pris à l'égard de son cocontractant. Dans ce cas, obliger celui qui empêche le preneur de faire usage de la maison louée ne relève pas des engagements de ce dernier.

La résiliation du contrat est donc ouverte au preneur. Mais il ne s'agit là que d'une faculté : le preneur peut porter plainte contre celui qui l'empêche d'entrer en possession du logement, ou contre celui qui s'est emparé de la maison louée, sans s'adresser au bailleur. Il paraît que cette action du preneur de porter plainte ne peut porter atteinte au droit du bailleur à réclamer l'indemnité de possession. Car cela relève de la responsabilité du bailleur que de mettre l'immeuble loué à la disposition du preneur.

Il a reçu le loyer sans mettre la maison louée à la disposition du preneur. Il est en droit de le recevoir conformément au contrat de bail. Il paraît aussi que le montant de l'indemnité de possession est égal à celui du loyer.

Si l'empêchement survient après l'entrée en possession, le bailleur a donc accompli son engagement contractuel, et le preneur ne peut que porter plainte contre celui qui l'a empêché de faire usage de la maison louée, sans qu'il lui soit par ailleurs possible de résilier le contrat. En tout cas, si celui qui empêche le preneur de faire usage de la maison louée prétend être dans son droit, il ne pourra faire sortir l'immeuble de la possession du preneur qu'après avoir prouvé son droit dans une action civile intentée en justice contre le preneur et le bailleur. Car le contrat de bail est un acte défini et, si le tiers ne peut faire sortir la maison louée de la possession du preneur qu'après avoir prouvé son droit, il ne peut non plus être arbitre de son affaire. S'il prétend détenir un droit sur la maison louée ou sur les effets qu'elle contient, il peut intenter une action en justice afin de prouver son droit.



## A. Le droit d'habitation du locataire

En ce qui concerne la protection de la vie privée mentionnée par l'article 8 de la Convention EDH, elle recouvre deux notions principales. D'une part, une notion générale comprend la garantie pour les habitants d'une liberté totale quant au choix de leur mode de vie (privée) ; d'autre part, cette notion est une garantie pour les habitants contre toute forme de violation soit par la loi, soit par les autres parties au contrat d'habitation. Mais, avant, il faut bien entendu que l'habitation dans la maison d'autrui soit légitime<sup>282</sup>.

Le droit d'habitation obéit aux mêmes règles que le droit d'usage, dont il n'est qu'une variante. Il est limité à l'habitation de son titulaire et de sa famille, sous réserve d'une délimitation plus précise, ou différente, par le titre qui l'a établi<sup>283</sup>.

Le droit d'habitation du locataire s'applique, en principe, à la maison elle-même et à tous ses accessoires et ses dépendances nécessaires à l'agrément ou à la commodité de l'habitant, comme un jardin attenant<sup>284</sup>, sans toutefois inclure l'exploitation de terres pour en retirer un revenu<sup>285</sup>. Retenant une interprétation stricte, la jurisprudence exclut, sauf stipulations contraires, que le titulaire d'un droit d'habitation puisse exploiter le domaine rural entourant sa maison sur le fondement de l'article 633 du Code civil français<sup>286</sup>. Malheureusement, le droit iranien ne contient aucune définition du droit d'habitation, sauf à se référer à un seul article du Code constitutionnel. Mais sans qu'il soit nécessaire que la loi interne le précise, le droit d'habitation est un droit fondamental.

De même, les juges interdisent-ils l'occupation d'un local, même à titre gratuit, par un tiers étranger à la famille du bénéficiaire,<sup>287</sup> sous peine de déchéance du droit d'habitation pour abus de jouissance<sup>288</sup>.

---

<sup>282</sup> Arrêt Mel Yedei du 5 mars 1996 : RTD civ. 2003.383, Marguénaud (J.P.) et Remy-Corlay (P.) RTD civ. p. 722, n° 2 ; l'arrêt zéline, civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 2006, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud.

<sup>283</sup> Article 628 du CODE CIVIL français.

<sup>284</sup> Aubery et Rau, op. cit. § 237, n° 464; GIVERDON, op. cit. n° 53.

<sup>285</sup> Pau, 30 novembre 1874, s. 1875.2.111.

<sup>286</sup> Selon l'article 633 du CODE CIVIL français : « Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille. », Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 1991, Bull. civ. III, n° 173, Defrénois, 1991, 1014, obs. SOULEAU ; Rev. dr. imm., 1992, 49, obs. BERGEL (J.L.).

<sup>287</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 1988, Bull. civ. III, n° 158, D. 1990, som., p. 90 obs. ROBERT (A.) ; note VION ; Rev. dr. imm., 1989, obs. BERGEL (J.L.) ; RTD civ. 1990, 309, obs. ZENATI (F.).

Cela est contre l'arrêt Mel Yedei et la juridiction iranienne. Le régime juridique iranien ne précise pas que le locataire a le droit de loger sa famille comme co-locataire. Il prescrit seulement que l'usage du bien doit être fait comme bon père de famille. Pourtant la différence qui existe entre les lois de baux d'habitation et l'arrêt de Mel Yedei consiste à ce que l'idée des juristes iraniens repose sur des croyances religieuses et des coutumes (Mahram et na Mahram) dont nous allons en parler dans la seconde partie.

L'absence de ce principe est un point négatif pour la codification iranienne par rapport au régime de codification français.

## **B. La clause de garantie du locataire selon la charia**

Elle est une question sur laquelle les juristes civils et religieux ne se mettent pas d'accord. Certains pensent que la clause de garantie va à l'encontre des exigences du bail et qu'elle devient l'objet de nullité pour la clause et le bail<sup>289</sup>.

Parmi eux, certains croient que la nullité de la clause concerne seulement la location des choses et non pas des personnes<sup>290</sup>. Par exemple, la clause de garantie est valable relatif à un bien d'autrui qui détient un artisan.

Certains d'autres ne considèrent pas que la clause de garantie aille à l'encontre des exigences du bail, mais ils affirment néanmoins qu'elle est contraire à la charia, et donc nulle<sup>291</sup>.

Et enfin certains auteurs pensent que la clause de garantie du bailleur n'est contraire ni aux exigences du bail, ni à la charia, et qu'elle est valable en vertu du principe de la souveraineté et de la volonté, de l'article 10 du Code civil iranien<sup>292</sup>.

---

<sup>288</sup> BERGEL (J.L.), BRUSCHI (M.) et SIMAMONTI (S.), Droit civil, les biens, éd. LGDJ, 4<sup>e</sup> éd. PP. 284-285, n<sup>o</sup> 279- 281.

<sup>289</sup> Shahid Sani, *Sharh lomea'*, Tom. IV; p 331; Massalak Ol afham; Tom. I; p 321; Maître Mahmoud Shahabi, Règles de Feqh; p 59.

<sup>290</sup> Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Oltaleb; Vol. II, p 114; Mohmmad Taghi Sinaei; *Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires* ; An X ; no. 5 ; Article Clause de Garantie du Locataire ; p 47.

<sup>291</sup> Cheikh Mohammad Hassan Najafi, *Javaher Olkalam*, Vol. 27; p 217.

Selon la jurisprudence française, le bailleur n'encourt, en principe, aucune responsabilité en raison du vol commis par un tiers, au préjudice du locataire, dans les locaux faisant l'objet du bail<sup>293</sup>.

Selon l'article 1725 du Code civil français, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du préjudice qui fait troubler sa jouissance résultant de voie de fait commis par des tiers. Si ces derniers n'assument pas la responsabilité, d'ailleurs, ayant le droit sur la maison louée, c'est au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

L'article 488 du Code civil iranien prévoit une solution autre. Le législateur iranien a été confronté à deux cas. Dans le premier cas, la délivrance de la maison au locataire n'a pas encore été effectuée. Dans le second, la délivrance a eu lieu. Dans le premier cas, le locataire dispose d'un droit de résilier son bail. Dans le second, le locataire se trouve dans l'impossibilité de résilier, il ne peut que demander réparation de son dommage au tiers qui en est à l'origine.

D'une manière générale, d'après les auteurs islamiques, on peut répartir ces opinions en deux catégories. Le premier groupe<sup>294</sup> fait de la clause une cause de nullité, car elle est irrationnelle, tandis que le second groupe<sup>295</sup> la considère comme étant valable.

Incompatibilité entre la garantie et la qualification du dépôt :

La garantie est formée par une clause soit en conservant l'aspect de dépôt de la possession du locataire soit en l'affectant de façon à la transformer la possession du locataire en une possession de non-dépôt, ce qui ferait de la clause de toute façon une clause irrationnelle<sup>296</sup>.

---

<sup>292</sup> Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei, *Arvat Olvasqa*, Vol. 1; p 535; Mohammad Movahaedi Lankarani; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location; p 410; Sahaeb Riaz Vol II, p 3 : Seyed Hassan Emami; Droit Civil; Vol. II, p 40.

<sup>293</sup> Il en est autrement dans le cas seulement où la perpétration du vol se rattache, par un lien direct de causalité, à une faute déterminée dudit bailleur ou de ses préposés. Civ. 8 avril 1941 : *D.* 1945. 13, note Tunc; Rémy; obs. civ. 1988. 373.

<sup>294</sup> Irrationalité de la clause de garantie du locataire : Certains juristes religieux affirment que la clause de garantie du locataire est irrationnelle. Najafi Cheikh Mohammad Hassan, *Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislam*; Vol. II, p 214; Edition Dar Ehya Ol tarat Ol arabi; Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

<sup>295</sup> Lankarani Mohammad Movahaedi; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location; p 412.

<sup>296</sup> Mirza Naeini et Mousa Khansari, *Maniat Ol taleb*; Vol. II, p 116; Mohmmad Taghi Sinaei; *Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires* ; An X ; no. 10 ; Article Clause de Garantie du Locataire ; p 49.

Dans le premier cas, la possession du locataire subsiste, en dépit de la clause irrationnelle, parce que la qualification de dépôt ne peut coexister avec la garantie.

Mais dans le second cas, la clause est irrationnelle, car la garantie est fondée sur l'aspect non dépositaire de la possession du locataire, et non pas sur la clause de garantie de ce dernier.

Il semble que cette opinion n'ait de raison d'être que si l'on postule non seulement la validité de la clause, mais si l'on croit aussi à l'obligation de remplir son engagement, et leurs implications réciproques. Il faudra que l'on renonce au principe de la volonté des parties, qui est un principe rationnel, car d'après ce principe les parties sont libres d'introduire dans leur convention n'importe quelle clause, soit de fait ou de conséquence, et lorsqu'une telle clause est formulée ces derniers devront la respecter en vertu du principe du respect des clauses convenues. Ceci est plus compatible avec la logique juridique.

Pour certains, le bail est en réalité un contrat de vente, mais un contrat de vente spécial qui existe pour une durée limitée<sup>297</sup>. Selon ce regard, la clause de garantie du locataire n'est pas une clause rationnelle, car elle implique que le locataire soit le garant de son propre bien, ce qui est irrationnel.

Autrement dit, le locataire est le propriétaire des intérêts du bien loué pour un certain temps et, par conséquent, il est tenu de restituer le bien au propriétaire à l'expiration et, même si ce n'est pas expressément prévu par le contrat, la convention exige que le bien soit restitué tel qu'il était loué. On ne peut donc comparer le bail avec un contrat de vente, car ceci dénaturerait la location.

Incompatibilité de la clause de garantie avec la nullité du bail pour cause de perte du bien loué :

La clause de garantie est incompatible avec l'opinion de ceux qui pensent que la perte du bien loué est une cause de nullité du bail, car l'effet de la clause de garantie du locataire sera l'obligation de ce dernier de restituer l'équivalent ou le prix en cas de perte du bien loué tandis que, selon les juristes religieux, la perte du bien loué est une cause de nullité du bail et

---

<sup>297</sup> Katuzian (N.), *Les contrats spéciaux*, Tom II, éd. Enteshari, P. 167.

si celui-ci est annulé il n'y aura plus l'obligation de satisfaire les stipulations qui restent obligatoires tant que le contrat principal survit<sup>298</sup>.

Ainsi, en cas de nullité ou de dissolution du contrat principal, la clause sera aussi annulée. La nullité du contrat principal cause la nullité de la stipulation et le respect des engagements n'a, dès lors, plus de sens.

Non-conformité de la clause de garantie du locataire avec la stipulation :

Selon certains juristes religieux<sup>299</sup>, on ne peut stipuler contre le locataire dans le bail. Car la clause de garantie ne fait pas partie des clauses et, de façon générale, les clauses sont valables et obligatoires pour celui contre qui elles sont stipulées lorsqu'elles comportent une obligation religieuse.

Lorsque le locataire doit faire, ou ne pas faire certaines actions conformément à la clause, dans ce cas, la clause est une clause de fait et non pas de conséquence. Par exemple, un bailleur stipule : « je te loue la maison contre une telle somme, car tu es un peintre habile et tu dois peindre une telle peinture sur le mur de mon salon sinon tu devras payer 200 euros de pénalité ».

Or, on n'introduit pas une stipulation dont il découle une nouvelle stipulation. Deuxièmement, les causes de garantie sont énumérées par la charia et la stipulation n'en fait pas partie. Alors, on ne peut établir une garantie par une clause. Les clauses de conséquence se divisent en deux types : certaines se réalisent dès la stipulation comme procuration ou testament, et les autres nécessitent une cause spécifique telle que le mariage ou le divorce, ce qui exige que les formalités correspondantes à la conclusion et à l'enregistrement soient remplies<sup>300</sup>.

Contradiction de la nature de garantie du locataire avec la nature du dépôt:

---

<sup>298</sup> Mirza Naeini et Mousa Khansari, *Maniat Ol taleb*; Vol. II, p 116; Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires ; An X ; no. 10 ; Article Clause de Garantie du Locataire ; p 49.

<sup>299</sup> Cheikh Mohammad Hassan Najafi, *Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislamm* Vol. II, p 217; Edition Dar Ehya Oltarat Olarabi; Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

<sup>300</sup> Article 236 du Code civil iranien.

La clause de garantie du locataire contredit la nature du dépôt, car la garantie est incompatible avec le dépôt. Il faut rappeler qu'il y a deux sortes de dépôt :

Dépôt selon la charia<sup>301</sup>: c'est à dire le contrôle du bien d'autrui par l'ordre d'islam comme le contrôle exercé par un père sur le bien de son enfant mineur<sup>302</sup> ou le contrôle de celui qui trouve un bien sur celui-ci, des cas où le propriétaire n'a pas de son gré remis son bien au tiers.

Dépôt de propriété, ou dépôt contractuel : dans ce type de dépôt, le propriétaire met de son plein gré son bien à la disposition d'un tiers et les rapports propriétaire-possesseur sont soumis aux dispositions de leur convention. Parfois, il peut prendre la forme d'une subrogation pour la garde du bien tel qu'un contrat de dépôt<sup>303</sup> où un déposant<sup>304</sup> met son bien à la disposition d'un dépositaire pour le lui garder.

C'est le sens spécifique du contrat de dépôt. Là, la possession du dépositaire est comme celle du propriétaire. Le dépôt peut aussi donner le contrôle d'un bien, avec le consentement de son propriétaire, à quelqu'un dans le but de l'exploitation des intérêts, jouissance ou location. Dans ce cas, le possesseur est censé être le dépositaire du propriétaire comme le bien loué en location ou le bien mis en hypothèque.

En dépit du fait que dans le dépôt légal ou religieux la possession est de dépôt, la clause de garantie ne se pose pas, car il n'y pas de contrat et le dépôt se réalise par l'ordre du législateur.

---

<sup>301</sup> Tabatabaei Seyed Mohammad Kazem; Arvat Olvasqa; Tom I, p. 537; Movahaedi Lankarani Mohammad; Tafsil Ol sharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location; p 410.

<sup>302</sup> Qualification de dépôt du contrat conclu entre un père et son fils, dans une hypothèse relevant de l'article 1348 du Code civil français, à partir de l'aveu par le père du fait matériel du dépôt, d'une déclaration d'un tiers et de la constatation que les meubles ne garnissaient pas des lieux à usage privatif, mais étaient entreposés dans un grenier à usage exclusif du père propriétaire de l'immeuble. Civ. 1<sup>er</sup>, 16 décembre 1997 : Bull. Civ. I, no. 374.

<sup>303</sup> Article 1915 du Code civil français: Le dépôt, en général, est un acte par lequel on reçoit le bien d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature.

<sup>304</sup> La charge de restituer en nature la chose remise est un élément essentiel du contrat de dépôt. Ne peut être qualifié de dépôt la livraison de marchandises avec réserve de propriété du fournisseur jusqu'à leur paiement, le contrat ne prévoyant en aucun cas la restitution au fournisseur des marchandises par lui livrées. Com. 17 février 1981 : Bull. civ. IV, no. 86.

Dans le bail, la principale intention des parties contractantes est l'appropriation des intérêts du bien loué par le locataire, et non pas de faire de ce dernier un dépositaire ayant la charge de garder le bien.

Or, il arrive que le locataire exploite les intérêts du bien loué tandis que celui-ci reste toujours en possession du propriétaire, par exemple un propriétaire loue son jardin à un tiers en stipulant qu'il devra y rester comme jardinier, ou, autre exemple, un autre propriétaire stipule qu'il ne loue sa voiture qu'à la condition d'être le chauffeur du locataire.

Par conséquent, le contrôle matériel et physique sur le bien loué ne fait pas nécessairement du locataire un dépositaire qui a la charge de le garder. Par « contrôle sur le bien loué pour l'exploiter » on entend un contrôle nominal, et non pas matériel.

Contradiction entre la clause de garantie du locataire et l'effet et la nature du bail :

L'un des arguments importants évoqués afin de démontrer la nullité de la clause de garantie du locataire est celui-ci : cette clause est en contradiction avec la nature du bail et, par conséquent, c'est une cause de nullité non seulement pour la clause, mais aussi pour le bail<sup>305</sup>.

Par exemple, si quelqu'un loue sa maison en stipulant que le locataire ne doit pas exploiter les intérêts de la maison, cette clause va à l'encontre de la nature du bail, et annule aussi bien la clause que le bail, car la nature principale du bail est l'exploitation des intérêts du bien loué par le locataire. Une telle stipulation contraire à la nature du bail empêchera sa réalisation et, par conséquent, la formation même du bail<sup>306</sup>.

Cependant, si une clause est contraire à l'un des effets du contrat elle ne constituera pas une cause de nullité de la clause ni du contrat.

Par exemple, si un bailleur ou un propriétaire loue ou donne en jouissance les intérêts d'une propriété à un locataire et qu'il stipule que ledit locataire n'a pas le droit d'y faire entrer son amante cette clause sera valable et elle ne constituera pas une cause de nullité du bail, car la nullité d'un bail comportant une clause contraire à ses exigences est due à la contradiction

---

<sup>305</sup> Shahid Sani (Mohammad Ibn Jamaeddin Maki Olameli), *Sharh lomea'*, Edition Darolfekr Iran, Qom; Vol. IV, p 331; Maître Shahabi, idem, p 59.

<sup>306</sup> Emami (S.H), *Droit Civil*, Vol. I, p 278 et 279; Katuzian (N.), *Les Règles Générales des Contrats*, Vol. III, p 175 ; Shahidi (M.), *Les cours de Droit Civil III*, Université Beheshti ; p 65.

entre la clause et la nature du bail dans lequel chacun neutralise les effets de l'autre, mais une clause contradictoire ne neutralise pas certains effets du bail et les autres effets restent valables<sup>307</sup>.

Il semble que cet argument a des défauts, car si l'on arrive à neutraliser un effet du contrat par une clause, elle influence l'effet principal.

Toutefois, si la clause ne neutralise pas les effets principaux du contrat, elle pourra être acceptée. C'est le cas dans le bail où le locataire n'a pas le droit de transférer les intérêts à un tiers tandis que l'objet du bail est bien le transfert des intérêts. On voit que cette clause n'annule ni le bail, ni la clause elle-même.

## **Second chapitre : les modifications substantielles**

Le décès de chacun des contractants n'est pas une cause juridique du dénouement du contrat de bail d'habitation. Il n'y a pas de divergence entre des systèmes juridiques français<sup>308</sup> et iranien sur cette matière.

En principe, la protection du contrat conclu contre tout fait de dissipation relève de la responsabilité des deux parties au contrat. Au moment de l'exécution du contrat et du règlement du différend, les tribunaux y font attention. Il y a deux clauses stipulées au contrat: soit la condition de faire, soit de ne pas faire une chose. Après avoir stipulé un engagement dans le contrat de bail d'habitation, les parties sont obligées d'agir d'après les termes de leur accord. En cas de défaillance de l'une des parties, l'autre partie pourra intenter une affaire devant le tribunal et demander l'exécution de l'obligation contractée de la part de celui qui s'oblige<sup>309</sup>.

Par conséquent, les régimes juridiques des Codes civils des deux pays trouvent nécessaire d'obliger celui qui s'y refuse à exécuter l'obligation acceptée dans le contrat. Pendant tout le temps que cette obligation est possible, il n'y a pas lieu de résilier l'acte contractuel.

---

<sup>307</sup> Emami (S.H), *op.cit.*, pp. 279-280.

<sup>308</sup> Article 1742 du Code civil.

<sup>309</sup> Article 237 du Code civil iranien.



Aussi, si les contractants ont stipulé une condition de faire une chose mais qu'il n'est pas possible d'obliger la partie défaillante à exécuter cette obligation de faire, cependant que celle-ci peut être exécutée par autrui, le tribunal peut décider de faire exécuter l'obligation de faire par ce tiers aux dépens de celui qui s'y était obligé conventionnellement<sup>310</sup>.

La loi du 23 septembre 1997 a accepté, par l'article premier, les dispositions du Code civil. C'est un retour à la domination du Code civil et du consentement des parties. Aussi, l'article deuxième de la loi française du 6 juillet 1989 n'indique pas à référer au Code civil dans le cas des lacunes. Il semble que les dispositions du Code civil soient toujours en convergence avec la loi spéciale et il arrive parfois que les dispositions du Code civil ont été enfreintes par la loi suivante par exemple, l'interdiction de cession du bail d'habitation, ou de la sous-location, est en contradiction avec les dispositions du Code civil.

Car tout ce qui a été réglé par les Codes civils a été intégré à la loi iranienne du 23 septembre 1997 et à la loi française du 6 juillet 1989. On n'a donc aucun besoin d'expliquer le régime d'exécution du contrat de bail. Le fait de rappeler les articles du Code civil est fait afin d'élucider les dispositions du Code civil.

D'autre part, dans le cas d'ambiguïté ou d'obscurité de la loi, ou dans les cas où la loi n'a pas prévu de dispositions, on peut s'adresser au Code civil pour régler la différend. Dans certains cas, le législateur prévient des dispositions au chapitre consacré au bail, mais il n'y a pas prévu tous les cas et on n'en sentait pas la besoin, ni la nécessité.

Car le Code civil, comprend toutes les dispositions générales sur le bail d'habitation et sur les conditions de validité des contrats. Si, donc, le Code civil n'a pas prévu un cas spécial au chapitre du bail, on peut régler le différend à l'aide des autres articles du Code civil et éclairer les obscurités. La possibilité en est offerte par l'article 1 de la loi votée en 1997<sup>311</sup>, car cet article a renvoyé en général aux dispositions du Code civil, et l'on ne peut limiter ce renvoi au bail d'habitation. Toutes les défaillances que l'on a expliquées sont dues à l'influence de la religion sur le droit iranien.

---

<sup>310</sup> Article 238 du Code civil iranien.

<sup>311</sup> A partir de l'application de la loi, le bail de tous les lieux commerciaux, les logements, les boutiques, les magasins, les établissements et les instituts d'enseignement, les cités-dortoirs pour les étudiants, les bâtiments d'Etat, etc., s'effectue par le contrat authentique du bail, ou par le contrat sous seing-privé. Ils seront soumis aux dispositions du Code civil, de la Loi du bailleur – preneur, et des conditions stipulées au contrat de bail.

En revanche, la loi française du 6 juillet 1989 a été présentée comme une collection de toutes les dispositions régissant les rapports entre le bailleur et le locataire dans le domaine du bail d'habitation. A ce jour, le bail d'habitation a un cadre différent de celui des autres types de baux. Le système juridique iranien ressent, lui, la nécessité d'une telle loi qui répondrait aux questions sur le bail d'habitation.

De plus, la Cour de Strasbourg ayant un rôle très essentiel pour contrôler, veiller et influencer les lois internes en Europe, le système judiciaire français profite des arrêts issus des chambres de la Cour de Strasbourg comme une référence légale. Par exemple la notion du droit d'habitation et de logement dans l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 est basée sur le même palier et connaît toujours le même droit fondamental que les articles 2 et 8 de la convention EDH.

Etant considéré que la structure du conseil de l'Europe est supranationale et intergouvernementale, le fondement jurisprudentiel de chaque pays diffère de l'autre à l'instar des pays influencés par des idées communistes<sup>312</sup> ou des pays démocratiques comme La France et l'Allemagne. Il est évident que les tribunaux nationaux sont tenus de se conformer aux lois nationales. Néanmoins, si une personne réclame la violation de ses droits par le droit interne, la Cour de Strasbourg en tenant compte des règles logiques et loin des croyances et des attitudes particulières ratifie une arrêté définitive étant considéré comme une référence juridiquement contraignante pour les Etats membres.

Par conséquent, les conditions générales pour conclure un bail d'habitation, le motif et le but du contrat, les conditions nécessaires du prix et de l'objet du contrat, le congé donné par le bailleur et son acceptation, et enfin les évènements qui découlent du bail, ou les conséquences du décès de l'une des parties au contrat, ou celles de la vente de la maison louée à un tiers, tous ces éléments sont prévus au chapitre du bail du Code civil, ou expliqués dans les livres juridiques.

Pour montrer quelles modifications ont des influences sur le contrat du bail d'habitation, il est nécessaire d'aborder une étude sur des faits juridiques tels que le décès des parties au contrat de bail d'habitation (section I) ou celle des actes juridiques comme la vente de la maison louée par le bailleur et la sous-location par le locataire (section II).

---

<sup>312</sup> L'affaire Hutten-Czapska c./Pologne.

## **Section I : le décès de l'une des parties au contrat de bail d'habitation**

Le décès de l'une des parties au bail d'habitation n'a aucune influence sur le contrat qu'il s'agisse du bailleur ou du locataire. Les dispositions de l'article 1742 du Code civil français sont tout à fait claires sur cet événement. Selon le régime juridique iranien, le décès des parties du contrat de bail n'est pas une cause de résiliation du bail.

L'article 497 du Code civil iranien, qui prévoit l'hypothèse du décès de l'un des contractants, présente deux exceptions :

**La première :** si, le bailleur a disposé d'un droit d'usage sur le bien loué pendant sa vie,

**La seconde :** si le contrat de bail contient une disposition précisant que le locataire ne peut utiliser le bien loué qu'à titre personnel, après sa mort ses héritiers ne pourront pas utiliser le bien loué.

De toute façon, ces exceptions ne contrarient pas les dispositions de l'article 1742 du Code civil français. Les droits français et iranien présentent donc une position similaire sur ce sujet.

De ce fait, l'étude de l'influence du décès des parties sur le contrat du bail d'habitation sera scindée en deux volets, l'effet du décès de l'un des contractants (§.1.), la consistance et la destination du contrat de bail suivant le décès des parties (§.2.).

### **§.1. L'effet du décès de l'un des contractants**

Comme nous avons déjà dit, selon les régimes juridiques français<sup>313</sup> et iranien<sup>314</sup>, la mort de l'une ou l'autre partie au bail d'habitation n'est pas la cause de la résiliation du contrat. Mais le Code civil iranien a précisé deux exceptions sur l'influence du décès du bailleur ou du

---

<sup>313</sup> Article 1742 du Code civil français.

<sup>314</sup> Article 497 du Code civil iranien.

locataire en cours de bail. Dans le premier cas, le locataire peut bénéficier du bien loué durant la vie du bailleur qui a un droit d'usage. De ce fait la jouissance du locataire est limitée à la durée de la vie du bailleur. Cette condition est évidente, puisque dans ce cas le bailleur n'a plus le droit de jouir de sa maison dont l'usage est transféré à autrui.

La seconde exception (si, suivant l'agrément des contractantes dans le contrat de bail, une stipulation précise que le locataire ne peut utiliser le bien loué qu'à titre personnel) est aussi une évidence puisque, dans ce cas, la destination des parties est l'habitation du locataire. Si les parties sont accordées sur une utilisation personnelle du locataire, cette condition est valable et n'est pas illicite.

En cas de décès du propriétaire de la maison, le droit de jouissance de l'habitant ne sera pas modifié. Les successeurs, légataires universels ou particuliers du défunt remplacent le propriétaire en titre selon les règles des droits successoraux.

Il en est de même en cas de décès de l'habitant. La convention sera transmise à ses héritiers ou à ses successeurs.

Il y a une différence essentielle entre les systèmes juridiques des deux pays. En France, le contrat d'habitation pourrait être transmis à concubin<sup>315</sup> du défunt. Par contre, en droit iranien, qui est dérivé des règles islamiques, l'institution du concubinage n'est pas reconnue. Le seul certificat de vie commune reconnue est le mariage, d'après la charia.

Quand le contrat inclut ainsi l'indivision de la propriété successorale, il reste à diviser la jouissance du bien, à l'exception de l'attribution de la part préférentielle.

Les conditions déterminées par le régime juridique français et iranien ne sont pourtant pas absolues.

Premièrement, il est autorisé à les transgresser en prétendant que le contrat est intransmissible. L'intransmissibilité est associée à une condition *intuitu personae* relative à la nature du contrat, par exemple, dans le contrat de bail d'un logement de fonction.

Surtout, le principe est d'application limitée dans le statut du bail d'habitation. Selon la loi française, les contrats d'habitation assujettis à la loi du 6 juillet 1989 sont transmis lors du décès du locataire de la façon suivante (article 14 de la loi) :

---

<sup>315</sup> Article 14 de la loi du 6 juillet 1989 français.

- « À son époux survivant qui ne peut tirer avantage des dispositions de l'article 1751 du Code civil ;
- À ses successeurs qui habitent avec lui depuis au moins un an avant la date du décès ;
- À son partenaire attaché au locataire selon un pacte civil de solidarité ;
- À ses ascendants, à son concubin notoire ou aux personnes à charge, qui habitent avec lui depuis au moins un an avant la date du décès ;
- À la suite de même article, on désigne que certains locataires doivent remplir les conditions prévues à l'article précédent. Alors, le contrat de location sera rapporté juridiquement par le décès du locataire. »

De même, la loi du 13 juillet 2006 a transformé la réglementation des baux établis par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 (article 85) : bien qu'en cas de manque du congé appelé « de pure forme », il est certain que le bail était transmissible aux mêmes conditions aux successeurs, mais il est possible qu'il soit « résilié de plein droit par le décès d'habitant » ou « en cas d'abandon du domicile par l'habitant ».

Selon le pouvoir de la loi française du 6 juillet 1989, dans la condition de congé donné, le droit au maintien dans les lieux est attribué à ceux qui seraient bénéficiaires de la transmission de ce droit suivant l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

De cette façon le titre d'occupation en tant que le droit au maintien dans les lieux est transmissible au conjoint, et au partenaire de PACS, et quand ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, on ajoutera les ascendants, les personnes handicapées jusqu'à leur majorité, les enfants mineurs, etc.

Il en est de même pour la location meublée ou d'autre type de location sauf la location de la maison principale; le contrat ne sera pas résilié avec le décès de l'habitant à moins qu'une clause du consentement le précise, sinon le contrat est transmis aux successeurs licites du défunt.

Quand le contrat d'habitation est reporté après un décès sans donner immédiatement suite à transférer, ou transmettre l'objet loué aux successeurs,

- le dépôt de garantie doit être rendu aux personnes qui ont droit du défunt selon le règlement de la succession ;
- soit il est déposé chez le notaire chargé de la succession ;

Il l'insère dans le règlement de la succession, soit à l'héritier titulaire de l'acte de partage ou de succession.

Si le contrat d'habitation est transféré ou transmis au successeur, l'acte de règlement de la succession nécessite la conservation du dépôt de garantie ; la propriétaire le conserve en tant que le nouveau titulaire du consentement et le lui remboursera au moment de son départ.

La Cour de cassation française<sup>316</sup> atteste la résiliation de plein droit du contrat en cas de décès de l'habitant. L'héritier est conjecturalement l'occupant. La Cour de cassation considère que l'occupation des lieux par le successeur est postérieure au décès du locataire, ce qui exclut toute indemnisation<sup>317</sup>.

Mais le régime juridique iranien/islamique est en conflit avec le régime juridique français/CEDH dans le domaine de l'héritage en général.

L'article 861 du Code civil iranien présente un principe. Selon ce principe, l'héritage d'un conjoint de la communauté est conditionné à l'accomplissement de certains actes :

- Il doit vivre auprès de sa conjointe.
- D'après l'article 880 du même Code dressé de la charia, un conjoint peut hériter de l'autre s'il n'est pas interdit d'hériter par la loi. Par exemple, il ne peut pas hériter de son conjoint s'il le tue<sup>318</sup>.
- Et enfin la dernière condition est que chaque conjoint ne convertit pas d'Islam. (L'article 881 du même Code)

Il faut ajouter qu'après la mort du locataire, selon l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 français, tous les droits de locataire seront transférés à ses descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an avant la date du décès : au conjoint, au partenaire lié au locataire par

---

<sup>316</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> ch. civ. Décembre 2008, n° 07-19320

<sup>317</sup> Neu-Janicki (G.), Le blog immobilier du cabinet NEU-JANICKI, 21/12/2008

<sup>318</sup> Imam Khomeiny (R.), *Tahrir Ol Vasile*, tome IV, éd Entesharate eslami, question 1, P. 13

un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à son charge.

Le même article poursuit en indiquant qu' « à défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire [...].

Notons que la loi "ENL" du 13 juillet 2006 a aussi modifié le régime des baux soumis à l'article 85 de loi du premier septembre 1948 alors qu'en absence de délivrance du congé dit (de pure forme), le bail était transmissible presque sans limitation aux héritiers. Il sera désormais, comme sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989, « résilié de plein droit par le décès du locataire » ou « en cas d'abandon du domicile par le locataire ». Toutefois, le droit au maintien dans les lieux est reconnu à ceux qui, si le bail avait fait l'objet d'un congé, transformant le titre d'occupation en droit au maintien dans les lieux auraient bénéficié de la transmission de ce droit conformément à l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948. Le bénéficiaire de ce droit pourrait être le partenaire de PACS lorsqu'ils vivaient effectivement ensemble depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées ainsi que les enfants mineurs jusqu'à leur majorité.

Selon les dispositions du Code civil iranien et d'après les dispositions de la charia sur le régime d'héritage, en cas de contrat d'habitation meublé, le contrat ne cesse de fonctionner avec le décès du locataire que si une clause du bail le stipule, autrement dit le bail est transmis à ses héritiers.

Il y a une différence entre des deux systèmes juridiques: selon le système juridique français aux termes de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, les personnes qui vivent avec le locataire deviennent le successeur dans la location. Mais le régime iranien qui est influencé par la charia, ne mentionne pas de condition sur les héritages (son héritier à la location doit habiter avec lui depuis une durée déterminé). Il semble que le législateur français dans la soucie d'envisager la solidarité entre les habitants ne la connaît pas pour les héritiers qui n'ont pas vécu avec locataire avant le décès.

Quant même, selon le régime juridique français, lorsque le bail est résilié à la suite du décès de locataire (cas où il n'est pas transféré, ou transmis par succession), le dépôt de garantie

doit être restitué aux personnes ayants droit du défunt en vigueur de règlement de la succession.

Il semble que les législateurs iraniens n'ont pas aperçu la nécessité de reformer le régime d'héritage, parce que dans la loi du 23 septembre 1997, ils n'ont pas été prévu aucune disposition sur la matière de dépôt.

## **§.2. La consistance et la destination du contrat de bail suivant le décès des parties**

En cas de substitution d'habitant, le lien contractuel entre le propriétaire et l'habitant initial disparaît au profit d'un lien avec le nouvel habitant qui admet l'ensemble des obligations et dettes résultantes du contrat d'habitation dans la maison d'autrui.

Cela peut arriver à cause de la mort. Selon le droit commun, le décès de l'habitant entraîne la transmission du contrat au profit de ses successeurs et peut être l'objet d'un partage de jouissance.<sup>319</sup> Quant aux situations du bail rural<sup>320</sup> et du bail d'habitation, ils suivent une dévolution successorale particulière.<sup>321</sup>

De la même manière, l'abandon du domicile par l'occupant ne fait pas reprendre le contrat d'habitation au profit de certains bénéficiaires par la loi<sup>322</sup> ; dans cette situation le contrat d'habitation sera forcément résilié.

---

<sup>319</sup> Article 1742 du Code civil français

<sup>320</sup> Article L. 411-34 du Code rural prévoit la transmission du bail rural au profit du conjoint, des ascendants et descendants qui participent à l'exploitation. L'article 14 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que, lors du décès du locataire, le bail d'habitation est transféré au profit du conjoint survivant, du partenaire lié au preneur par un PACS (L. 15 nov. 1999), aux descendants, aux ascendants, au concubin notoire. Aux personnes à charges qui cohabitaient depuis au moins un an ; en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. L'introduction du partenaire « pacsé » dans cette nomenclature met en échec la jurisprudence qui refusait au compagnon homosexuel le bénéfice de ce texte même au titre de concubin notoire, Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 décembre 1997 : D. 1998, p. 111, concl. WEBER (J. F.), note AUBERT (J.L.) ; Refrénaïs 1998, p. 404, note BENABENT (A.) ; A défaut des précédents bénéficiaires, le bail d'habitation est résilié de plein droit (L. 6 juillet 1989, art. 14)

<sup>321</sup> ANTONMATTEI (P.H.) et RAYNARD (J.), Droit civil contrats spéciaux, éd. LITEC 6<sup>e</sup> éd. 2008, pp. 252- 254, n<sup>o</sup> 338

<sup>322</sup> Article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ; Cass. Soc. 14 mai 1956 : JCP 1956, II, 9516, J.G.L.



Elle peut provoquer aussi une substitution d'habitant (collocation) ; ainsi le propriétaire initial ne perd pas forcément sa qualité d'occupant, et continuera à ce titre d'être tenu des loyers par exemple.

La substitution d'habitant vivant provoquera la transmission du contrat d'habitation. D'après le droit commun, celle-ci est principalement autorisée sauf s'il existe des dispositions contraires<sup>323</sup>. Néanmoins les statuts particuliers des contrats d'habitation viennent encore éliminer les dispositions du Code civil.

La cession du bail n'est pas admise dans le bail d'habitation « sauf avec l'accord écrit du bailleur »<sup>324</sup>; l'interdiction de la cession du bail rural est principalement la seule convention expresse désormais admise<sup>325</sup> sous conditions particulières au bénéfice d'un descendant ou du conjoint du fermier...<sup>326</sup>.

Par contre selon les droits patrimoniaux, dans le cas du bail de commerce, la cessibilité du contrat de commerce est nécessaire quelle qu'en soit la raison :

« Les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail... à l'acquéreur de son fonds de commerce ou entreprise »<sup>327</sup>; le prix de cette transmission est généralement indiqué. Le prix du « pas-de-porte » est réglé par le successeur-cessionnaire au commerçant. Tout comme le bail emphytéotique, le contrat à construction peut aussi être transmis ; le bail au caractère réhabilitable est transférable « nonobstant toute convention contraire. »<sup>328</sup>

Selon l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi iranienne de 1977, le décès du locataire entraîne la transmission du contrat au profit de ses successeurs, ledit contrat peut être l'objet d'un partage de jouissance entre eux, même si ses successeurs peuvent demander la résiliation du contrat d'habitation. On peut donc dire que, eu égard au régime juridique identique aux deux pays, le contrat d'habitation sera valable jusqu'à la fin de la durée précisée par les contractants.

Ce principe n'a pas été réinterprété dans la loi iranienne de 1999, d'après l'alinéa 10 de cette loi, les héritiers du locataire et du bailleur leur succèdent légitimement.

---

<sup>323</sup> Article 1717 du Code civil français

<sup>324</sup> Article 8 de la loi du 6 juillet 1989

<sup>325</sup> Article L. 418-1 de Code rural français

<sup>326</sup> Article 411-35 et s. de Code rural français

<sup>327</sup> L'article L. 145-16 de Code commerce français

<sup>328</sup> CCH, art. L. 252-2, al. 2

Les conditions de la transmission du contrat d'habitation, quand elle est possible, découle en tout cas de la procédure de la cession de contrat : ce ne sont pas les dettes, surtout le loyer du locataire-cédant à l'égard du bailleur, mais bien davantage. Notamment quand à la condition de maintien en jouissance, elle incite le bénéficiaire à l'occasion d'une transmission de bail à exiger le respect des procédures de l'article 1690 du Code civil français destinées à procurer « l'opposabilité » de la cession au débiteur cédé, dans le cas présent, le bailleur.<sup>329</sup>

Le contrat peut encore soumettre la régularité de l'opération à des procédures spécifiques (soumission d'acte authentique de cession dont une copie sera délivrée au bailleur, concours du bailleur à l'acte de propriétaire, voire consentement par celui-ci du bénéficiaire, assujetti au jugement du tribunal [...]).

Les conséquences de la cession du contrat d'habitation seront évaluées en fonction des rapports entre les protagonistes. Dans le rapport entre l'habitant-cédant et l'habitant-cessionnaire, la cession d'un contrat de l'habitation respecte le régime de la réglementation de la classe à laquelle elle est attachée :

En droit iranien, quoi que ce soit l'objet de contrat - la vente, l'échange<sup>330</sup> ou la transcription d'une donation<sup>331</sup> - la nature de la propriétaire du bien met en place<sup>332</sup>, le droit de cession soit à titre onéreux soit à titre gratuit.

Selon l'article 795 du Code civil iranien : la donation est un acte par lequel une personne transfère un bien à l'autrui à titre gratuit, et d'après l'article 893 du Code civil français :

« La libéralité est l'acte par lequel une personne dispose à titre gratuit de tout ou partie de ces biens ou de ses droits au profit d'une autre personne.

Il ne peut être fait de libéralité que par donation entre vifs ou par testament ».

En droit français, il est précisé que la donation ne peut être réalisée qu'entre vifs, alors qu'en droit iranien, le donateur doit être détenteur de la capacité juridique. Donc la donation

---

<sup>329</sup> Cass. Ass. Plén., 14 février 1975 : D. 1975, 349 ; Gaz. Pal. 1975, 1, p. 342, note BRAULT (J.-H.) ; RTD com. 1975, p. 472, obs. PEDAMON (M.) ; tirant argument de l'originalité de la cession de contrat qui ne s'épuiserait pas en une addition de la cession d'une créance et d'une dette, certains critiquent cette exigence, MALAURIE (Ph.), ANYES (L.) et GAUTIER (P.-Y.), n° 697 ;

<sup>330</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 mai 1979 : Bull. civ. III, n° 101

<sup>331</sup> L'article 795 du Code civil iranien

<sup>332</sup> Selon une dialectique qui prend appui sur la double nature de l'obligation : le contrat est un lien, le contrat est aussi un bien, ANYES (L.), in les clauses de circulation du contrat, les principales clauses des contrats conclus entre professionnels, PU Aix-Marseille, 1990, p. 131 et s.; SERIAUX (A.), Les obligations, PUF, 2<sup>e</sup> éd. 1998

consiste essentiellement dans l'aliénation gratuite, en disposant tout ou une partie des biens ou des droits au profit d'une autre personne.

Néanmoins, selon l'article 801 du Code civil iranien, la donation peut être une somme ou faire l'objet d'une opération licite ou juridique par le bénéficiaire, pour le donateur ou un tiers.

De plus, le décès du donateur ou du bénéficiaire avant la délivrance, entraîne la nullité<sup>333</sup> de la donation.

Quant aux rapports propriétaire-cédé, l'habitant-cessionnaire, le processus se poursuit comme si ce dernier remplace l'habitant-cédant au premier contrat d'habitation ; les créances et les dettes du cédant lui seront transmises en même temps.

Il obtient immédiatement le droit du maintien en jouissance, le droit au renouvellement et le droit de préemption éventuel, en assumant la responsabilité du paiement de la valeur pour bénéficiaire du lieu et des autres engagements du consentement originaire<sup>334</sup>.

En ce qui concerne la cession du contrat, elle fait transférer des dettes et des créances de l'habitant-cédé à l'habitant-cessionnaire et le rend le nouveau débiteur des valeurs. Il reste une question :

En cas d'absence de ce dernier, le propriétaire peut-il tenter de poursuivre le cédant pour toucher des loyers échus après la cession du contrat ? Une doctrine protégée par certains règlements apprécie spontanément que le cédant demeure « garant » de son cessionnaire<sup>335</sup>.

Par contre la Cour de cassation française a condamné à plusieurs reprises la résolution contraire en déboutant le propriétaire qui voulait percevoir des loyers échus après la cession qu'il avait faite contre le cédant<sup>336</sup>.

L'intégration d'une clause envisageant l'obligation solidaire du cédant du bail à payer ses dettes, et sa validité n'est pas discutable de même manière le bail commercial a bien résolu le différend.<sup>337</sup>

---

<sup>333</sup> Les articles 798 et 801 du Code civil iranien

<sup>334</sup> CCH. art. L. 251-3, al. 3- Pour le bail rural (article L. 411-64 de Code rural français),

<sup>335</sup> Benabent (A.), n° 350- Collart Dutilleul (F.) et Delbecque (Ph.), n° 476- comp. Malaurie (Ph.), Aynes (L.) et Gautier (P.-Y.), n° 695- Remy (Ph.) : RTD civ. 1990, p. 677 (obs. sur CA Paris, 1<sup>er</sup> mars 1990) et la jurisprudence citée

<sup>336</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 jui. 1988 : Bull. civ. III, n° 125; RTD com. 1989, p. 217, obs. PEDAMON (M.) 15 janvier 1992, JCP 1993, I, 234, n° 18, obs. IZORCHE (M. L.), 4 mars 1998 : JCP E 1998, p. 582

## **Section II : la vente de la maison louée et la sous-location**

Quant le bailleur transfère son droit de propriétaire à une tierce personne par un acte juridique, la question se pose de savoir de la consistance du contrat de bail à la durée restante. Et, également, quant le locataire transfère le droit de la jouissance de lieu à un tiers par un contrat secondaire. Nous allons étudier dans cette section quelles procédures juridiques suivent les deux pays vis-à-vis de ces actes contractuels.

Les actes juridiques faits par les parties d'un contrat de bail d'habitation ont des effets sur le contrat. Selon les régimes juridiques français et iranien la vente du bien loué en cours du contrat de bail est possible. Aussi, nous allons voir dans cette section comment les réglementes spéciaux sur le bail d'habitation en deux systèmes procèdent deux méthodes différentes quant à la sous-location dressée par le locataire.

De ce fait, l'étude de ces actes juridique par des parties d'un contrat sera scindée en deux volets distincts dans cette section. La vente de la maison louée (§.1) par le bailleur et la sous-location (§.2.) exécutée par le locataire.

### **§.1. La vente de la maison louée**

Selon les régimes juridiques français et iranien, le bailleur peut vendre le bien loué en cours de bail. Selon le régime français le preneur bénéficie d'un bail de 3 ans qui lui permet de profiter personnellement du bien loué ou de le faire bénéficier aux membres de sa famille jusqu'à 3<sup>e</sup> degré inclus. Si le bailleur reprend le bien loué, il est tenu de l'exploiter personnellement ou de ne le vendre qu'à des membres de sa famille. Cette interdiction de la vente dure 3 ans. Lorsque le bailleur veut vendre un bien loué, le droit de préemption du locataire lui fait obstacle sauf s'il veut donner la possession du bien aux personnes mentionnées ci-dessus.

Mais comme déjà indiqué, le législateur iranien n'a pas précisé de durée minimum. Selon l'article 498 du Code civil iranien, le bailleur peut transférer la maison pendant le bail, mais ce transfert n'a aucun impact sur le locataire.

---

<sup>337</sup> Remy (Ph.), préc. Adde Paris, 28 mars 1995, préc. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 février 2007 : Rev. loyer et copr. N° 78. La clause est réputée non écrite au cas de cession du bail imposée par le tribunal dans le cadre d'une procédure collective, c. com. Art. L. 622-15

Le droit du locataire sur l'immeuble loué a un caractère purement personnel et mobilier<sup>338</sup>. S'il n'y a pas de stipulation sur le montant des dommages- intérêts, le preneur évincé a droit à une indemnité égale au tiers du bail pour tout le temps qui reste à courir jusqu'à l'expiration normale de celui-ci. Le locataire ne peut être expulsé avant d'avoir reçu soit du bailleur, soit de l'acquéreur, les dommages-intérêts auxquels il a droit. Si ces dommages-intérêts sont payés par l'acquéreur, celui-ci a un recours contre le vendeur pour se faire rembourser.

D'après le système juridique iranien, le propriétaire peut transmettre la propriété du bien même pendant le bail, sauf s'il a été conclu une stipulation contraire, car le titre de propriétaire lui attribue le pouvoir de développer son droit sur cette manière.

Cependant, cette transmission ne supprime pas le droit du locataire, car la transmission de l'origine d'un bien n'est pas incompatible avec l'exploitation de son intérêt durant le bail. À ce moment-là, le prix du bail reste encore à la charge du propriétaire précédent. Ce dernier peut encore en jouir jusqu'au terme normal du bail résilié, car il a transmis l'origine du bien à l'acquéreur, mais il n'a pas transmis son intérêt pour la durée du bail. Si lors de la transmission de la maison, l'acquéreur ne savait pas que la maison était louée, il aura le droit de demander la résolution du bail. La solution est la même que pour la découverte d'un vice caché.

En effet, comme en cas de vice, l'acquéreur ne pourra pas exploiter ni jouir de la maison ; il pourra donc demander la résolution du bail. Il ne peut garder la maison et réclamer une indemnité, car ce n'est pas prévu par la loi. Mais si l'acquéreur connaissait l'état de l'immeuble lors de l'achat, il ne pourrait pas résilier le bail. L'erreur de l'acquéreur sur la durée du bail ne lui donnera pas non plus le droit de résolution.

Si après avoir acquis le bien, l'acheteur apprend que le bien qu'il vient d'acheter est loué, il pourra demander la résiliation du contrat de vente, car cela est considéré comme un vice caché<sup>339</sup>.

Comme déjà indiqué, le droit de préemption que le législateur français a prévu pour le locataire de la maison dont le propriétaire vient d'être décédé, n'existe pas dans le régime juridique iranien, mais pour faire connaître les deux systèmes juridiques français et iranien, il

---

<sup>338</sup> Req. 4 Mai 1925, D.P. 1926 2 141

<sup>339</sup> Emami (S.H.), *op.cit.*, p. 31.

est nécessaire d'envisager, successivement, la détermination du contenu de la préemption et ensuite la cession des biens préemptés du bail d'habitation en veillant à ce qu'il y ait une comparaison entre la nature de deux systèmes juridiques.

Il en va de même pour le droit de préemption du locataire. Le régime juridique iranien n'a pas prévu de droit de préemption au profit du locataire. Selon la charia, le droit de la préemption concerne seulement la vente, et n'existe pas s'agissant du bail.

Dans chacune des affaires Scollo et Spadea et Scalabrino, les nouveaux propriétaires avaient demandés des ordres d'expulsion contre les locataires. La Cour a déclaré:

*[E]n adoptant des mesures d'urgence, ... le législateur italien pouvait raisonnablement estimer, compte tenu de la nécessité de ménager un juste équilibre entre les intérêts de la communauté et le droit des propriétaires et du requérant en particulier, que les moyens choisis convenaient pour atteindre le but légitime.*<sup>340</sup>

En appliquant cette norme, la Cour a abouti à des résultats différents. Dans l'affaire Scollo c. Italie A315-C (1995), le requérant avait acheté à Rome un appartement résidentiel en juin 1982 occupé par un locataire tandis que le propriétaire était au chômage et frappé d'un taux d'invalidité de 70% et qu'il avait besoin de son bien pour l'usage personnel. Le juge d'instance a prononcé l'expulsion en avril 1983. Pourtant, l'exécution a été suspendue par l'Etat dans le cadre de la prorogation des baux en cours. Finalement, le locataire a quitté l'immeuble de son gré presque douze ans après la date où le requérant avait suivi la procédure. La Cour a conclu que les restrictions à l'utilisation de son bien immobilier étaient en une violation de l'article 1 du Protocole no 1. La politique de l'Etat en matière de logement l'avait privé de son droit de propriétaire en privilégiant l'intérêt du locataire.

En revanche, dans l'affaire Spadea et Scalabrino, la Cour a prononcé en faveur du locataire. Les requérants avaient acheté les appartements pour les occuper sans avoir nécessité d'occupation, alors que les locataires étaient des femmes âgées aux ressources modestes. C'est pourquoi dans quelques affaires, la Cour a tenu compte de la réglementation de l'usage de bien et la privilégie à l'usage que le propriétaire entendait en faire.

---

<sup>340</sup> Arrêt Scollo du 28 septembre 1995, Série A n° 315-C.

## §.2. La sous-location

La sous-location est un nouveau bail consenti par le preneur et portant sur la totalité ou sur une partie de l'exploitation qu'il a reçu à bail. Les sous-locations sont soumises aux mêmes règles que les locations. On doit les prouver par écrit. La loi les interdit à cause de la spéculation<sup>341</sup>. La sous-location est comme un contrat de « louage, c'est-à-dire une opération de même nature que la convention principale intervenue entre le bailleur et le premier preneur ».

Il existe donc, à l'inverse de la cession du louage de choses, deux conventions : l'une conclue entre le bailleur et le locataire principal, que l'on dénomme contrat original, et l'autre signée entre le sous preneur et le locataire principal, qui, dans cette relation, prend l'apparence d'un bailleur. Le contrat de sous-location apparaît comme le reflet du contrat original, puisque le sous-locataire est redevable des obligations découlant de cette dernière convention<sup>342</sup>. Cependant, ce reflet est le plus souvent imparfait, car les parties au sous-contrat peuvent prévoir d'autres obligations, ou aménager celles existantes, comme, par exemple, augmenter le loyer, sans pour autant remettre en cause celles du contrat original. *M. J. Néret*<sup>343</sup> a mis l'accent sur le lien existant entre ces deux contrats : « le groupe formé par le contrat original et le contrat en second rang est composé de deux éléments superposés, et, à ce titre, il apparaît immédiatement comme fortement hiérarchisé.

La première convention est à l'origine de la seconde, et les relations qui se créent sont toutes d'antériorité et de hiérarchie ». Ce même auteur relève, par ailleurs, l'ambiguïté du lien ainsi créé. En effet, « le sous-contrat, s'il est conditionné par le contrat original, n'est cependant pas totalement confondu en lui. Certes il lui doit sa naissance, et son existence lui est subordonnée. Certes également, son objet et, en principe, sa nature juridique sont identiques à ceux de la convention d'origine. Mais ces convergences, si elles sont essentielles, sont aussi les seules. En dehors d'elles, le sous-contrat peut revêtir des caractéristiques propres

---

<sup>341</sup> Giffard : Sous-location et cession de bail au repert. Gén. Notariat 1943. 26677 (art.), soc. 9 juin 1951 (Consorts Layrec André layre), Carbonnier ; Rev. Trim. Droit civil 1949, p. 96 et Savatier D. 1949 889-V.

<sup>342</sup> Selon L. Guillouard (De la sous-location et de la cession de bail : *Rev. Critique*, 1882, n° 15, p. 186) « le droit de sous-louer (...) n'entraîne pas le droit pour le preneur de changer le mode de jouissance qui lui a été imposé par son bail : il devra donc imposer au tiers qu'il se substituera l'obligation de respecter l'usage ordinaire de l'immeuble loué, et, en un mot, ne pas concéder sur ce bien d'autres droits que ceux qu'il a lui-même ».

<sup>343</sup> Le sous-contrat, *LGDJ*, 1979, préface P. Catala, n° 4, p. 7.

étrangères à celles du contrat principal »<sup>344</sup>. La sous-location est donc caractérisée, non seulement par sa dépendance à l'égard du bail d'origine<sup>345</sup>, mais aussi par son autonomie<sup>346</sup>, ce qui en fait une opération globale particulièrement complexe.

La sous-location pose une dérogation importante par rapport au droit commun du louage de choses, puisque l'article 1717 du Code civil autorise par principe la sous-location.

Mais lorsque le preneur s'éloigne de sa demeure pour des raisons de force majeure, il pourra se faire remplacer par un membre de sa famille ou un ami. Dans ce cas-là, la sous-location est permise, car elle ne peut être l'objet de spéculation<sup>347</sup>.

Mais en principe, la sous-location est interdite ; s'il ne bénéficie pas directement ou indirectement, en cas de force majeure il doit renoncer au bail.

La sous-location est contraire à la bonne exploitation ; le preneur peut sous-louer avec le consentement du bailleur à ses enfants ou à ses petits enfants à condition qu'ils soient majeurs<sup>348</sup>.

S'il loue sans le consentement du bailleur, le bail sera immédiatement résilié et la sous-location sera considérée comme nulle. Les effets de la nullité seront absolus quelles que soient les raisons invoquées par les intéressés<sup>349</sup>.

La loi en prohibant ceci par des dispositions d'ordre public a suffisamment indiqué la nature de la bonne exploitation du fonds. Donc aucune sous-location ne peut être acceptée même si elle avait été régulièrement conclue à l'origine, car elle a été déclarée illicite par l'intérêt social. S'il existait une sous-location, et que le sous-locataire et le bailleur principal décident de passer entre eux un contrat de bail, par suite de la disparition du preneur, il n'y a aucun

---

<sup>344</sup> J. Néret, th. Préc., n° 181, p. 147.

<sup>345</sup> V. sur le sujet, J. Néret, th. Préc., n° 119, p. 97. Selon la jurisprudence « la résiliation, à la requête du bailleur, du bail principal pour sous-location irrégulière entraîne nécessairement la résiliation de celle-ci et la transforme en occupation sans droit ni titre » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 19 juin 1970 : *Rev. Loyers*, 1970, p. 399).

<sup>346</sup> Katuzian (N.), *Les contrats formels*, Tom II, p. 87

<sup>347</sup> Savatier (R.), *Rev. Fermage*, 1949, p. 328, Tp pan Rouen 1 Avril 1949

<sup>348</sup> FRYDMAN Benoit, (professeur à l'université libre de Bruxelles (ULB), séminaire de philosophie du droit 2006-2007/ 11<sup>ème</sup> séance, 21 mai 2007

Giffard : Sous-location et cession de bail au repert. Gén. Notarait 1943. 26677 (art.), soc. 9 juin 1951 (Consorts Layrec André layre), Carbonnier ; *Rev. Trim. Droit civil* 1949, p. 96 et Savatier D. 1949 889-V.

<sup>349</sup> Soc. 9 Juin 1951 (Consorts Layre. C. André Layre)



motif de leur refuser ce droit puisqu'ils vont dans le sens que la loi a voulu favoriser et que d'une situation que celle-ci condamne, ils passent à une situation juridique qu'elle protège.

En droit civil iranien<sup>350</sup>, la sous-location n'est pas interdite sauf stipulation contraire<sup>351</sup>, le preneur peut sous-louer le domaine tout le temps qu'il veut : la jouissance du locataire et son exploitation du bien sont libres.

Si dans le bail principal, les parties ont stipulé que l'exploitation du domaine serait faite par le fermier, le bail a un caractère *intuitu personae*. Si le caractère n'est pas respecté, au terme de l'article 496 du Code civil iranien, le bailleur aura le droit de résoudre le bail.

Si les contractants n'ont rien stipulé, le locataire pourra sous louer pour la durée du bail. S'il prolonge cette durée, le bail sera alors considéré comme un bail de bien d'autrui.

Pour ce qui excède la durée initialement prévue, il faudra qu'il obtienne le consentement du propriétaire.

L'article 497 du Code civil iranien précise que si le locataire est propriétaire de l'intérêt du domaine pour toute sa vie, s'il loue pour une durée plus longue que sa vie, la sous-location sera résiliée à son décès.

En cas de bien de mainmorte qui s'appelle « *habs* », si le grevé a donné à bail le domaine pour une durée supérieure à sa vie, le bail sera résilié à sa mort sauf dans le cas où le grevé est le tuteur ou le curateur de l'héritier subséquent.

Au terme de l'article 500 du Code civil iranien, dans le bail, le preneur peut sous-louer le domaine pour la durée du bail. Mais si dans le contrat de bail, il y a une clause résolutoire au profit du propriétaire, le bail et le contrat de sous-location seront résiliés par l'exercice de la clause. Selon l'article 8 de la loi française du 6 juillet 1989, la sous-location est interdite<sup>352</sup>.

---

<sup>350</sup> Article 474 du CODE CIVIL iranien

<sup>351</sup> Cass. L'arrêt n° 3497- 18 janvier 1941 ; Mirzaii (A.), la loi des rapport entre bailleur et locataire, éd. Behnamii, p. 11

<sup>352</sup> Article 8 de la loi de 6 juillet 1989 n° 89-462: «Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer la maison sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

L'article 474 du Code civil iranien prévoit que :

« *Le preneur a le droit de sous-louer, sauf stipulation contraire du contrat* ».

En conséquence, l'article cité établit le principe du droit du preneur à sous-louer la maison à autrui, à moins que le contrat ne lui interdise expressément.

Ce principe admis, les légistes iraniens se sont demandé si le preneur peut aussi aliéner ou non à autrui le bénéfice de la maison louée, sous forme de donation provisoire ou d'entente par conciliation. Du fait que le droit iranien est muet à ce sujet, certains juristes sont d'avis que le preneur n'a pas le droit.

Cependant le plus grand nombre d'entre eux pensent que du fait que le contrat donne au preneur la propriété des « *fruits civils*<sup>353</sup> » de la maison louée et lui assigne des obligations et des droits à l'égard du bailleur, il s'ensuit qu'en vertu du principe général selon lequel toute personne est autorisée à faire des actes de possession dans ses droits et ses profits, le transfert du bien loué par le preneur à un tiers est un acte légitime, sous quelque forme que ce transfert ait lieu.

Les conséquences de la sous-location, avec transfert du droit de jouissance de la maison louée, ou de tout autre contrat, ne sont pas identiques du point de vue légal.

En effet, lorsque le premier locataire sous-loue la maison à un autre locataire, les rapports de ce second locataire avec le premier locataire, qui est le second bailleur, se trouvent par le fait même soumis aux prescriptions régissant le louage<sup>354</sup>.

Par conséquent, le sous-locataire aura le droit, en cas d'apparition de vices dans la maison louée, de résilier le bail. Mais si le premier locataire a transféré la jouissance des fruits civils de la maison en vertu d'un contrat autre que le louage, le bénéficiaire ne pourra se réclamer, dans ses rapports avec le bailleur, des règles régissant les contrats de bail.

Par contre, si le premier preneur a transféré ses droits au sous-locataire au moyen d'un bail d'habitation régulier, celui-ci pourra réclamer de lui livrer la maison dans un état susceptible de lui donner, à lui le second preneur, la jouissance qu'il attend de l'immeuble loué.

---

<sup>353</sup> Article 584 du Code civil français : les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes

<sup>354</sup> Emami (S.H.), *Le droit civil*, Tom III, éd. ESLAMI, n° 18

Mais si le transfert est fait par un contrat différent, le premier locataire pourra livrer la maison dans l'état même où elle est au moment de la conclusion du bail d'habitation»<sup>355</sup>.

Suite à l'application de la majoration considérée par l'article 27, alinéa 5 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, la sous-location est caractérisée quand l'occupant réclame une certaine somme à l'échange d'une part des lieux. Il n'importe pas que la somme lui soit conférée par un versement en espèces ou par une prestation en nature<sup>356</sup>.

On constate ainsi que le législateur a simplifié l'application de la majoration en question en envisageant une présomption de sous-location dans l'alinéa 9 de l'article 27 ; ce dont nous pouvons faire résulter et supposer en termes de ce texte, des caractéristiques de sous-locataire, sauf preuve contraire : « les personnes qui vivent une longue période en domicile du locataire tandis qu'ils n'ont aucun lien de parenté ou d'alliance et qu'il ne prend pas la responsabilité de leur charge »<sup>357</sup>.

Il convient donc en la matière d'emprunter légèrement la méthode des statistiques et des sciences expérimentales, c'est-à-dire de se fonder sur l'étude des « échantillons ».

Divers textes du louage autorisent le locataire à sous-louer, et même à céder son bail à une tierce personne.

L'article 474 du Code civil iranien décide que « le preneur a le droit de sous-louer, et même à céder son bail à un autre ».

Par la suite, l'article 10 de la loi des rapports entre bailleur et locataire du 24 juillet 1977 décide que « le preneur n'a le droit de sous-location, en tout ou partie qu'à la condition prévue dans le contrat ».

Il est clair que la sous-location étant un bail, les rapports transactionnels entre le preneur et le sous-locataire, sont exactement ceux qui existent entre le bailleur et le preneur.

---

<sup>355</sup> Shahidi (M.), *Les notes de la cours de Droit civil*, 1999-2000, université Shahid Beheshti

<sup>356</sup> Cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 31 mai 1978 : rev. Loyers 1978, p. 375, note J.V.

<sup>357</sup> Juris classeur Bail à loyer, fasc. 137 : Bail d'habitation. Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

Le preneur devient à son tour, bailleur (sous bailleur) et le sous-locataire, preneur (sous preneur). La doctrine et la jurisprudence sont absolument d'accord sur ce point, et il n'y a pas de difficultés soulevées devant les juridictions française et iranienne<sup>358</sup>.

Le preneur est garant de celui auquel il a été cédé ou sous-loué l'immeuble d'habitation. Attendu qu'il ne cesse pas d'être tenu lui-même envers le locataire de toutes les obligations résultant du contrat. Il cesse d'être tenu :

- Lorsque le locataire a touché directement, et sans faire aucune réserve contre le preneur, le prix du louage des mains du sous-locataire ou cessionnaire.
  
- Lorsque le locataire a accepté formellement la sous-location ou la cession, sans aucune réserve contre le preneur.

Par ailleurs, la loi donne au bailleur, la faculté de contraindre et même d'anéantir (ou plus exactement d'interdire) le droit qu'a le locataire de sous-louer ou de céder son bail d'habitation. Mais ces aménagements sont une source de nouvelles difficultés. On s'en convaincra en examinant les dispositions des parties contractantes sur le droit du preneur de sous-louer ou de céder son bail d'habitation. Il importe, pour s'en rendre compte, d'envisager successivement l'une et l'autre hypothèse.

#### **A. Un fondement découvert dans l'autonomie de la volonté**

L'autonomie de la volonté est l'une des théories les plus importantes du droit civil<sup>359</sup>. En vertu de celle-ci, la volonté est considérée comme la source principale des obligations.

Il ne fait aucun doute que la sous-location d'habitation, tout comme la sous-location de l'article 1717 du Code civil français, sont fondées sur cette théorie, puisque dans ces deux hypothèses, la loi laisse aux parties le soin de créer un lien d'obligation. L'existence d'un

---

<sup>358</sup> En conséquence, le sous-bailleur joint vis-à-vis du sous-preneur de tous les droits accordés par la loi au bailleur : 1) recevoir le loyer. 2) il est en droit, d'exiger du sous-preneur qu'il jouisse de l'immeuble d'habitation suivant sa destination et son entretien etc., MAZEAUD : op. cit. n° 1223 et s.; PLANIOL-RIPERT : loc. cit.

<sup>359</sup> F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, op. cit., n° 20, p. 30.

principe d'interdiction de sous-louer n'enlève pas toute portée à l'autonomie de la volonté. L'important est qu'une exception soit accordée par la loi. Il est seulement nécessaire que les parties soient libres de laisser le preneur conclure une sous-location.

L'autonomie de la volonté comporte un certain nombre de conséquences. L'un est la liberté contractuelle. Elle permet à une personne la puissance de prendre ou de refuser la conclusion d'une convention en posant le principe de l'interdiction de la sous-location.

Selon l'article 8 la loi du 6 juillet 1989, il faut respecter la liberté contractuelle des parties. Cette disposition ne semble pour lui en rien contraignante. Par contre, la liberté du preneur principal est plus entamée<sup>360</sup>, puisqu'il ne peut conclure un contrat de sous-location sans l'autorisation du bailleur qui n'est pas partie à l'acte. Une telle solution se comprend facilement. Procéder à la conclusion d'une sous-location permet au locataire principal de faire exécuter la plupart des obligations du contrat originaire par un tiers. L'autorisation apportent une sécurité indéniable au bailleur.

La question se pose de savoir si les limites de la liberté contractuelle posées par le statut sont véritablement contraires au droit commun des contrats ? Est-ce que la liberté contractuelle est considérée comme absolue ? De nos jours, la réponse saurait être négative. En faite, selon MM. F. Terré, Y. Lequette et P. Simler<sup>361</sup>, elle « *s'exerce dans les limites fixées par le législateur. Et l'espace ainsi laissé au libre jeu des volontés individuelles peut aller s'accroissant ou se rétrécissant au gré de ce que celui-ci estime bon pour les intérêts dont il a la charge* ». <sup>362</sup>

---

<sup>360</sup> Si la sous-location est réalisée sans respecter les prescriptions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, elle demeure valable entre les parties, mais inopposable au propriétaire. Le comportement du preneur principal pourra cependant être sanctionné par la résiliation (Cass. Com., 19 juin 1956 : Bull. civ. III, n° 187.- Cass. com., 20 mars 1963 : Bull. civ. III, n° 170.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 octobre 1980 : Gaz. Pal. 1981, 1, Somm. p. 26.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 mars 1990 : *Rev. Loyers*, 1990, p. 399) ou même par un refus de renouvellement pour un motif grave et légitime au sens de l'article L. 145-17 du Code de commerce (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 novembre 1982 : *Loyers et copr.* 1983, n° 69.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 mai 1985 : *Loyers et copr.* 1985, n° 347.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 mars 1991 : *Rev. Loyers* 1991, p. 283).

<sup>361</sup> Op. cit., n° 29, p. 35.

<sup>362</sup> En ce sens, F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *Les obligations*, préc., n° 266.

De ce fait, la limitation de la liberté contractuelle du preneur, ne fait pas déduire le caractère intuitu personae<sup>363</sup> du bail d'habitation ? En effet, grâce à l'autorisation, le bailleur peut choisir la personne qui va exécuter les obligations du contrat principal.

En plus, d'après M. J. Néret<sup>364</sup>, « la présence d'une clause dans le contrat limitant ou prohibant le recours à la substitution traduit la volonté des parties d'y voir une convention marquée d'intuitu personae ». Pourtant, plusieurs arguments constituent une raison à l'absence de tout caractère intuitu personae dans le bail d'habitation, ce qui le rapproche alors du droit commun du louage de biens<sup>365</sup>.

Ladite clause a le rapport avec la finalité de l'interdiction de sous-louer posée par le statut des baux d'habitation. Certains s'accordent pour souligner qu'elle avait pour but d'enrayer toute idée de spéculation<sup>366</sup>.

En effet, avant cette réforme, le preneur originaire se permettait de conclure un sous-contrat afin d'en retirer un profit, en stipulant un loyer plus élevé à celui qu'il devait acquitter au propriétaire. L'interdiction de sous-louer venait ainsi mettre fin à cette pratique.

Et puis, l'interdiction de sous-louer n'est pas d'ordre public. Il est donc laissé à la volonté libre des parties d'inscrire dans le bail d'habitation une autorisation de sous-louer et une renonciation à concourir<sup>367</sup>. De même, la jurisprudence admet l'autorisation écrite du bailleur. Il est pourtant nécessaire qu'elle soit certaine et non équivoque<sup>368</sup>. J. Derruppé, R. Maus, G.

---

<sup>363</sup> V. sur la définition de ce concept, D. Houtcieff, Contribution à l'étude de l'intuitu personae, Remarques sur la considération de la personne de la caution : *RTD com.* 2003, p. 3.

<sup>364</sup> Th. préc., n° 102, p. 85.

<sup>365</sup> Selon L. Guillaouard (art. Préc., n° 1, p. 178), « le droit du preneur, dans le contrat de louage du bien immobilier n'a, en thèse générale, rien de personnel : le but que le bailleur se propose, est d'obtenir un revenu de le bien qu'il loue, et c'est en contemplation de ce revenu, et non de celle de la personne du preneur, qu'il a consenti à louer son bien » ; A. Vitu, art. Préc., p. 284 ; J. Chevassus, L'obligation de conservation et de restitution du preneur dans le louage d'immeuble, Thèse Dijon, 1969, n° 147, p. 148 ; J. Néret, th. Préc., n° 82, p. 70 ; J. Huet, op. cit., n° 21136, p. 710.

<sup>366</sup> Selon J. Archevêque, J. Legrand, P. de Belot (op. cit., n° 203, p. 165), le décret a voulu assainir l'économie en supprimant « l'intermédiaire qu'est le locataire principal ». De même pour J. Derruppé, R. Maus, d'après G. Brière de L'Isle et P. Lafarge, (op. cit., n° 179, p. 102) « en sous louant, le locataire commerçant démontre que les locaux sous-loués ne sont plus nécessaires à son activité et donne l'impression de vouloir réaliser un profit avec son droit au bail ».

<sup>367</sup> V. par exemple, l'autorisation expresse par une clause du bail originaire, CA Paris, 18 mars 1998 : *D. Aff.* 1998, p. 1037, obs. Y. Rouquet ; *Loyers et copr.* 1998, n° 164, obs. P.-H. Brault et C. Mutelet ; *Rev. Administrer*, octobre 1998, p. 48, obs. B. Boccara, D. Lipman-Boccara et M.-L. Sainturat. Dans cette affaire les juges du fond rappellent que le propriétaire, en renonçant à la formalité de concours, ne peut « remettre en cause a posteriori les sous-locations auxquelles il est irréfugablement réputé avoir donné son agrément ».

<sup>368</sup> Cass. com., 17 janvier 1966 : Bull. Civ. III, n° 25 (pour une connaissance insuffisante). Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mars 1969 : Bull. Civ. III, n° 197 (pour une tolérance prolongée insuffisante). CA Paris, 19 septembre 1991 : *Loyers et copr.* 1992, n° 31, n° 31, obs. P.-H. Brault : « La renonciation à se prévaloir des dispositions d'un texte impératif

Brière de L'Isle et P. Lafarge<sup>369</sup> ont simplement résumé la situation en précisant que l'autorisation de la sous-location n'est pas assez bien caractérisée si le propriétaire l'a « *simplement connue, subie ou tolérée* ». La seule information de la sous-location, délivrée par le preneur originaire au propriétaire, ne donne pas lieu à une autorisation tacite.

La jurisprudence, par l'acceptation de la renonciation écrite facilite ainsi la conclusion de la sous-location, et donc éloigne *intuitu personae* du bail d'habitation qui sous-tend au contraire la présence d'une autorisation.

La sous-location connaît son fondement dans la théorie de l'autonomie de la volonté. La conclusion de ce type de contrat dépend de la volonté du preneur et du bailleur. Pourquoi ce dernier devrait-il intervenir quant il n'est pas partie à ce sous-contrat ? C'est parce que le sous-locataire devra à son tour exécuter les obligations du contrat principal. C'est pour cette raison que la liberté contractuelle du preneur est limitée. Pourtant, il ne faut pas y voir la preuve du caractère *intuitu personae*. Et encore, de nombreuses questions permettent de retenir la position inverse.

## **B. Une convergence au sein des régimes de la sous-location et de la sous-location de droit commun**

Après avoir analysé les règles relatives au régime de la sous-location prévues par le statut des baux d'habitations (1-1), il conviendra de rechercher les éléments de rapprochement avec le droit civil (1-2).

### ***B.1 L'analyse du régime de la sous-location***

La sous-location comporte plusieurs traits caractéristiques, qui semblent ne pas se retrouver dans le sous-bail de l'article 1717 du Code civil français et l'article 474 du Code civil iranien.

---

ne peut se présumer et droit résulter d'agissements précis et non équivoques ; que ni la simple connaissance de la sous-location ni même une tolérance prolongée ne peuvent être assimilées à une renonciation ».

<sup>369</sup> Op. cit., n° 183, p. 104.

Tout d'abord, l'article 8 de la loi de 6 juillet 1989 a prévu une procédure de rajustement du loyer. Il peut arriver en effet que le sous-contrat comporte un prix supérieur à celui du bail originaire.

Ensuite, le sous-bail, étant le reflet du contrat originaire, doit être qualifié de bail d'habitation. Le statut a donc dû mettre en place un certain nombre de règles afin que le sous-locataire puisse bénéficier du renouvellement de son contrat. L'article 8 de la loi de 6 juillet 1989 lui permet en effet d'obtenir la poursuite de son contrat selon deux modalités.

Tout d'abord, le sous-locataire peut revendiquer le renouvellement à l'habitant originaire. En vertu de cette opération, ce locataire principal est qualifié le bailleur apparent. C'est à lui donc à renouveler le bail. Mais le sous-locataire doit encore suivre de nouveau les conditions d'application du statut. Le preneur principal peut ne pas renouveler le sous-contrat sauf si le sous-locataire respecte lui-même le contrat principal<sup>370</sup>. Donc, le renouvellement du sous-bail par l'occupant principal dépend d'une part de sa relation avec le sous-locataire et d'autre part de son propre statut au renouvellement du contrat principal.

A l'échéance de ce dernier, le preneur originaire devra solliciter son renouvellement si le bailleur ne lui accorde pas spontanément, pour pouvoir à son tour renouveler le sous-contrat, quand il sera lui-même arrivé à terme<sup>371</sup>. La dépendance du renouvellement de la sous-location, par rapport à l'existence du bail principal est accentuée par le fait que le sous-locataire ne peut demander directement le renouvellement au propriétaire, que si ce dernier est expiré.

Le sous-locataire ne peut agir en renouvellement directement à l'encontre du propriétaire « alors que le bail principal avait été renouvelé dès avant l'expiration de la sous-location »<sup>372</sup>.

---

<sup>370</sup> Katuzian, (N.), *Les contrats formels*, tome 1, La lecture et la pratique, n°13, Ed Gange Danesh, p. 588.

<sup>371</sup> Les deux contrats n'ont pas besoin d'avoir, en effet, les mêmes dates d'échéances. La Troisième Chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 24 février 1988 (Bull. Civ. III, n° 44 ; *Rev. Loyers*, 1988, p. 316) a rappelé que « la loi n'impose pas une coïncidence entre l'expiration de la sous-location et celle du bail principal ».

<sup>372</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 1968 : Bull. Civ. III, n° 339 ; *JCP*. 1969, G, II, 15721, note B. Boccara.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 décembre 1972 : Bull. Civ. III, n° 664 ; *D.* 1973, p. 439, note J. Ghestin ; *JCP*. 1974, II, G, 17639, note B. Boccara ; *Gaz. Pal.* 1973, 1, Somm. p. 16 ; *Rev. Loyers*, 1973, p. 393 ; *Rép. Defrénois*, 1974, p. 1101, obs. J. Viatte.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1977 : Bull. Civ. III, n° 432 ; *Rev. Loyers*, 1978, p. 96, note J. Viatte.- Cass. 3<sup>e</sup>



« Aussi longtemps que le locataire principal est en mesure de maintenir la relation résultant du sous-contrat, c'est à lui d'assurer le droit au renouvellement du sous-locataire »<sup>373</sup>. La règle de dépendance de la sous-location commerciale ne présente aucune originalité par rapport à celle de l'article 1717 du CODE CIVIL français. Il ne s'agit là en effet que de l'application d'un principe existant pour tous les sous-contrats.

Deuxièmement, le propriétaire et le sous-locataire, n'ayant pas échangé directement leurs consentements, sont considérés comme des tiers l'un par rapport à l'autre, même s'il existe un lien de dépendance entre les deux contrats. Le sort du sous-contrat dépend en effet de celui du contrat principal, puisque la disparition de ce dernier entraîne de plein droit celle de la sous-location<sup>374</sup>. Ce faisant, l'absence de lien contractuel direct entre le propriétaire et le sous-locataire est préjudiciable pour ce dernier, puisque cela l'empêche d'exiger du premier l'exécution de ses obligations. Seule l'existence d'une action directe permettrait au sous-locataire d'obtenir cette exécution.

Selon les auteurs français<sup>375</sup>, « dès lors que le débiteur intermédiaire [...] et le sous débiteur [...] sont liés par un contrat, l'action directe permet à son titulaire [...] qui est un tiers à son égard, de se prévaloir de certains des effets obligatoires qui en découlent ». Or, le statut des baux d'habitations, dans l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 accorde expressément au profit du sous-locataire une action directe, ce qui lui permet d'agir à l'encontre du propriétaire afin que ce dernier renouvelle sa convention, mais seulement en cas d'expiration du bail principal<sup>376</sup>. La doctrine s'est d'ailleurs demandée si ce renouvellement emportait continuation

---

civ., 20 mars 1984: Bull. Civ. III, n° 71; *Rev. Loyers*, 1984, p. 309. - Cass. 3° civ., 7 décembre 1987 : Bull. Civ. III, n° 432.- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 avril 1992 : Bull. Civ. III, n° 122.

<sup>373</sup> F. Auque, *op. cit.*, n° 167, p. 181.

<sup>374</sup> V. en ce sens, J. Néret, *art. Préc.*, n° 168, p. 134. Cependant, « la disparition du bail principal résultant de l'acquisition des murs par le locataire principal n'entraîne pas la résiliation de la sous-location » (Cass. 3° civ., 2 octobre 2002 : *AJDI*. 2003, p. 27, obs. J.-P. Blatter).

<sup>375</sup> *Op. cit.*, n° 1083, p. 1163. ; MM. J. Ghestin, M. Billiau et C. Jamin

<sup>376</sup> V. sur le caractère subsidiaire, J. Derruppé, R. Maus, G. Brière de L'Isle et P. Lafarge, *op. cit.*, n° 326, p. 178 : « Ce droit direct, qui joue à l'encontre du propriétaire et met à sa charge une indemnité d'éviction s'il refuse le renouvellement de la sous-location, ne s'exerce que si le locataire principal ne peut satisfaire au renouvellement, c'est-à-dire s'il ne dispose pas encore lui-même d'un titre de location d'une durée suffisante pour que la sous-location qu'il a consentie puisse être renouvelée. En ce sens, ce droit direct est le débiteur que si le locataire principal ne peut « répondre » de son obligation de renouveler, en raison de l'insuffisance de durée de son bail » ; F. Auque, *op. cit.*, n° 168, p. 181. Par exemple la résiliation du contrat principal permet au sous-locataire de faire valoir son droit direct (CA Paris, 2 mai 1969 : *Rev. Loyers*, 1969, p. 372.- CA Paris, 16 juin 1994 : *Loyers et copr.* 1994, n° 392). D'ailleurs, peu importe la cause de l'expiration. Cela fut rappelé par la Cour d'appel de Paris dans une décision du 3 novembre 2000 (*RJDA*. 2001, n° 277) : « Le droit direct au renouvellement d'une

du sous-contrat ou, au contraire, permettait la conclusion d'un nouveau bail entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier devenant ainsi locataire principal.

Cette position est tout à fait justifiée. Un sous-contrat ne peut prospérer que s'il existe un contrat principal sur lequel il peut se greffer. La disparition de ce dernier a pour effet de provoquer celle du sous-contrat. Si le sous-locataire reste dans un rapport contractuel, ce n'est que par l'effet du renouvellement. Mais ce rapport s'est modifié du seul fait de la disparition du bail principal.

Le propriétaire devient le bailleur du sous-locataire, qui lui prend la qualité de preneur originaire. On a donc bien la création d'un nouveau contrat principal. L'existence d'une telle action directe au profit du sous-locataire est-elle une dérogation par rapport au droit civil ? Pour répondre à cette question, il faut s'appesantir plus longuement sur le régime de la sous-location mis en place par l'article 1717 du Code civil.

## ***B.2 Les éléments de rapprochement avec le droit civil***

Le régime de la sous-location en droit civil et celui de la sous-location de l'article 1717 du Code civil ne sont pas fondamentalement différents. D'une part, le droit civil s'applique dans de nombreuses hypothèses (1.2.1). D'autre part, l'action directe issue du statut pourrait trouver son origine dans le droit civil (1.2.2).

### ***B.2.1 Une application privilégiée du droit civil***

Le bailleur principal peut-il agir directement à l'encontre du sous-locataire ? Le statut est sur ce point lacunaire. Il ne prévoit pas l'existence d'une telle action directe. En revanche, plusieurs dispositions du Code civil lui permettent d'agir contre le sous-locataire.

---

sous-location naît à l'expiration du bail principal quelle que soit la cause de la cessation des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire principal ».

Tout d'abord, il peut exercer l'action oblique de l'article 1166 du Code civil<sup>377</sup>. Cependant, elle n'a pas l'efficacité d'une action directe.

Ensuite, il dispose aux termes de l'article 1753 du Code civil d'une action directe. La lecture de cet article peut, il est vrai, laisser sceptique : « le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation ». Pour M. Planiol et G. Ripert<sup>378</sup>, « la véritable interprétation de ce texte ne permet pas d'en tirer argument en faveur de l'action directe ; c'est au contraire un texte de faveur qui s'explique historiquement par le désir de protéger les petits locataires [...]. Ce texte, bien loin de créer une action personnelle au profit du bailleur, a pour seul but de restreindre l'action réelle existant à son profit ».

Pourtant, la jurisprudence<sup>379</sup> s'est appuyée sur cette disposition pour créer une action directe au profit du propriétaire, lui permettant ainsi d'agir à l'encontre du sous-locataire. Elle a, de plus, procédé à une extension du texte. L'article 1753 du Code civil français ne visant que le prix de la sous-location, l'action directe aurait dû se limiter à ce domaine.

Une autre disposition du Code civil paraît applicable à la sous-location. Il s'agit de l'article 1735 du Code civil, selon lequel « le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait [...] de ses sous-locataires ». Il instaure un cas de responsabilité contractuelle du fait d'autrui<sup>380</sup>. En vertu de cette disposition, le preneur principal sera responsable envers le propriétaire des faits dommageables du sous-locataire qui a été volontairement introduit dans l'exécution des obligations.

---

<sup>377</sup> V. en ce sens, L. Guillaud, op. cit., n° 337, p. 369 ; G. Baudry-Lacantinerie et A. Wahl, op. cit., n° 1144, p. 661 ; M. Planiol et G. Ripert, op. cit., n° 561, p. 787.

<sup>378</sup> Op. cit., n° 561, p. 788.

<sup>379</sup> Req., 31 juillet 1878 : S. 1881, 1, p. 77.- Req., 8 novembre 1882 : DP 1883, 1, p. 305 ; S. 1884, 1, p. 333.- Req., 13 janvier 1892 : S. 1892, 1, p. 89, note P. Esmein ; DP 1892, 1, p. 509.- CA Bordeaux, 23 juin 1919 : DP 1920, 2, p. 133.- Cass. civ., 6 mai 1935 : S. 1935, 1, p. 244.- Cass. soc., 3 octobre 1957 : JCP. 1958, G, II, 10359, note R. M. Cette jurisprudence fait dire à M. Planiol et G. Ripert qu'aujourd'hui « il est impossible de revenir sur l'admission quasi-constante en jurisprudence de l'action directe au profit du bailleur, qui présente du reste de réels avantages » (op. cit., n° 561, p. 789).

<sup>380</sup> V. par exemple sur le sujet, E. Becqué, De la responsabilité du fait d'autrui en matière contractuelle, Contribution à l'étude du droit comparé des obligations : *RTD civ.* 1924, p. 251 ; J. Néret, th. Préc., n° 279, p. 208 ; G. Viney et P. Jourdain, op. cit., n° 813, p. 907 ; A. Djigo, Responsabilité du preneur du fait des gens de sa maison (C. civ., art. 1735) : *Loyers et copr.* Avril 2000, p. 4.

Par ailleurs, aux termes de l'article 2102, 1<sup>o</sup> du Code civil français, les meubles apportés par le preneur dans le local loué servent de gage au bailleur, lui permettant ainsi de bénéficier d'une certaine préférence sur le prix de la vente de ces biens. La jurisprudence admet qu'il puisse exercer son privilège sur les meubles apportés par le sous-locataire, mais seulement à concurrence des sommes dues par ce dernier<sup>381</sup>.

En conséquence, si le statut semble protéger le sous-locataire, en lui fournissant une action directe à l'encontre du propriétaire, celui-ci ne doit son salut qu'aux dispositions du Code civil. Elles lui permettent d'exercer un recours direct à l'encontre du sous-locataire, d'obtenir réparation du preneur originaire pour les faits dommageables de ce second preneur et de se faire payer sur les meubles que celui-ci a apportés dans l'immeuble loué.

Le droit commun du louage de choses a donc créé un lien direct entre le sous-locataire et le propriétaire de l'immeuble. Il est vrai que les règles analysées permettent seulement à ce dernier d'agir à l'encontre du premier, mais cela a le mérite de démontrer que le droit commun n'est pas hostile à la reconnaissance d'un rapport direct entre les contractants extrêmes.

### ***B.2.2 L'action directe du sous-locataire à l'encontre du bailleur***

Le Code civil français ne dispose pas précisément au sous-locataire une action directe à agir face au propriétaire. Telle différence avec le droit des baux d'habitations est constatée par Néret : « notre droit positif n'a pas encore consacré sous forme d'une règle générale le droit direct dont dispose, au sein de l'ensemble contractuel formé par le contrat originaire et le

---

<sup>381</sup> V. Req., 11 avril 1892 : DP 1892, 1, p. 345, rapport Loubers, concl. Reynaud, note De Loynes : « Le bailleur (principal) peut réclamer, sur le prix des meubles du sous-locataire failli (...) sa colocation privilégiée, non seulement pour le prix de la sous-location, conformément à l'art. 1753 c. civ., mais encore pour tous les loyers échus ou à échoir dus par le locataire principal ».

sous-contrat, le bénéficiaire final de la prestation envers le substitut »<sup>382</sup>. Néanmoins, diverses argumentations protègent cette action directe dans le droit commun du louage de choses, ayant la conséquence d'aborder le statut du droit civil.

En Iran, la loi de 24 juillet 1977 a été modifiée, selon la dernière loi concernant le rapport des parties contractuelles<sup>383</sup>, le principe de ce droit<sup>384</sup>, c'est-à-dire la possibilité de la sous-location est accordée sauf la stipulation contraire; il semble que les législateurs français<sup>385</sup> n'acceptent pas ce fondement parce que la possibilité du transfert du bien loué est assignée naturellement au propriétaire des intérêts<sup>386</sup>. Donc, il faut accepter ce principe que le transfert<sup>387</sup> de la location à autrui, n'est pas exécuté sur la location des biens immobiliers<sup>388</sup>.

D'une part, une partie de la doctrine<sup>389</sup> a considéré que l'action directe conférée au propriétaire par l'article 1753 du Code civil français devait par une sorte de parallélisme permettre au sous-locataire d'agir lui aussi directement à l'encontre de ce dernier. Cette solution a parfois trouvé un écho auprès des juridictions du fond<sup>390</sup>. Pourtant, une telle solution n'est pas sans précédent. En effet, concernant l'application de l'article 1994 du Code civil français, octroyant une action directe au mandant envers le sous-mandataire, la jurisprudence<sup>391</sup> n'a pas hésité à procéder à son extension en permettant à ce dernier d'agir directement contre le mandant.

D'autre part, un second argument milite en faveur du rapprochement avec le droit commun du louage de choses. L'action directe prévue par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, est en effet limitée à bien des égards. Son caractère subsidiaire est particulièrement marqué, en ce qu'elle suppose la fin du contrat principal, et donc l'impossibilité pour le sous-locataire d'obtenir le renouvellement du bail du preneur originaire.

---

<sup>382</sup> J. Néret, th. Préc., n° 336, p. 241.

<sup>383</sup> La loi du 23 septembre 1997.

<sup>384</sup> Selon l'article 474 du code civil iranien, le locataire est autorisé à donner le bien loué aux sous-locataires.

<sup>385</sup> La loi du 6 juillet 1989.

<sup>386</sup> Le locataire.

<sup>387</sup> L'article 474 du code civil iranien et l'article 1717 du Code civil français.

<sup>388</sup> Katuzian, (N.), *Les cours des contrats formels*, 2000, Téhéran, éd. Gange Danesh, p. 141 n° 158 : le principe de la sous-location n'est pas exécuté pour les bien immobilier et les lois sur le rapport entre bailleur et locataire consiste au transfert de la location non pas celui des intérêts.

<sup>389</sup> H. Solus, L'action directe et l'interprétation des articles 1753, 1798 du CODE CIVIL français, Thèse Paris, 1914, p. 42 ; M. Cozian, L'action directe, *LGDJ*. 1969, préface A. Ponsard, n° 139, p. 89.- V. sur le sujet, J. Néret, th. Préc., n° 351, p. 254.

<sup>390</sup> V. par exemple, Trib. civ. Seine, 3 mai 1932 : *Gaz. Pal.* 1932, 2, p. 309.

<sup>391</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 27 décembre 1960 : D. 1961, p. 491, note J. Bigot.- Cass. com., 8 juillet 1986 : Bull. Civ. IV, n° 102.- Cass. com., 4 décembre 1990 : Bull. Civ. IV, n° 312.- Cass. com., 19 mars 1991 : Bull. Civ. IV, n° 102 ; *RTD civ.* 1992, p. 414, obs. P.-Y. Gautier ; D. 1992, Somm. p. 81.

De plus, le sous-locataire, pour bénéficier de ce droit, doit remplir d'autres conditions que l'expiration du contrat principal. Il faut, par exemple, que le propriétaire ait « expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous-location ». La jurisprudence exige par ailleurs que le propriétaire ait concouru à la sous-location conformément à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989. Enfin, et surtout, cette action directe est seulement admise pour obtenir le renouvellement du sous-contrat. Elle est donc particulièrement restreinte, et il conviendrait de l'étendre afin d'accroître la protection du sous-preneur, en se fondant non pas sur le statut, mais sur les articles 1717 et 1753 du Code civil français afin de créer un parallélisme avec l'action directe du bailleur.

En respectant l'autonomie de la volonté, puisque la prohibition de la sous-location commerciale posée par article 8 la loi de 1989 n'est pas irréversible, le statut se fonde sur l'un des principes les plus importants du droit civil. La liberté contractuelle est maintenue, tant pour le bailleur que pour le preneur, même si la sienne est plus limitée.

Le rapprochement de la sous-location commerciale avec le droit civil est accentué par la convergence de son régime avec celui de la sous-location de l'article 1717 du Code civil. Le lien direct entre les contractants extrêmes provient plus en effet du droit commun du louage de choses que du droit spécifique du statut.



## *Titre III*

### **Le dénouement du contrat de bail d'habitation**

Le bail d'habitation est un contrat dont la réalisation entraîne l'appropriation de la maison louée par le locataire et du loyer par le bailleur.

L'appropriation des intérêts et du loyer est un élément indispensable à la substance du bail et toute convention contraire constituerait une cause de nullité du contrat.

Nous allons étudier dans le *premier chapitre* intitulé *le congé donné par les parties*, le fait de la résiliation de transaction conditionnelle qui est un moyen légal donné pour l'échéance du bail aussi que le dernier moyen permettant d'indemniser les dommages et les pertes subites par suite d'une condition ou d'une obligation non exécutée. La possibilité de résilier une transaction obligatoire est une sanction secondaire dont l'exécution devra se faire sans exagération.

Ainsi, celui qui insère la clause pourra l'utiliser lorsque toutes les portes lui seraient fermées et qu'il serait obligé de résilier le contrat sans clause.

Le droit de résiliation du bail d'habitation a été conféré par la loi française du 6 juillet 1989 mais aussi par le Code civil français et par la loi iranienne du 23 septembre 1997 ainsi que par le Code civil iranien. Mais selon les Codes civils français et iranien, on peut s'accorder sur une chose étant en opposition avec les codes, et déchoir des cas de résiliation (articles 497, 488 et 478 du Code civil iranien). C'est le devoir de la loi de protéger l'ordre public, la stabilité et la validité du contrat. Il y va de la préservation de la sécurité sociale et économique des individus. C'est pourquoi le législateur, a prévu aussi les cas de *dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle* (second chapitre).

Les régimes juridiques français et iraniens sont similaires en cette matière. L'avantage du régime français face au régime iranien résulte des dispositions de l'article 15 ; par contre l'article 6 de la loi iranienne n'envisage que trois situations: si les particularités du local ne s'accordent pas à celles précisées à la convention ; si le droit de résiliation est attribué au locataire et y est précisé ; le local était en perte totale ou partielle.



Dans les droits des deux pays, les cas de résiliation sont énumérés sous le titre des dispositions générales des contrats qui méritent d'être étudiés. Selon ces dispositions, dès lors que l'exécution du contrat de bail est possible, il n'y a pas faculté de résilier le contrat, car respecter la volonté de deux parties contractantes nécessite que l'acte soit mis à exécution. Il faut éviter de rompre un contrat dont l'exécution est toujours possible.

## **Chapitre premier : le congé donné par les parties**

Les contractants peuvent donner le congé d'après une raison légitime. Les régimes juridiques français et iraniens s'accordent sur ce principe. D'après la loi française du 6 juillet 1989, le locataire peut donner congé à tout moment. (Les articles 12 et 15) et aussi le régime de la loi iranienne du 3 mai 1983 conforme à cette réglementation, à avoir le droit de donner le congé en cours de bail. (L'article 6).

Des effets contractuels résultant du contrat de bail d'habitation seront mise en examen. Dans quelle condition les parties peuvent mettre fin au contrat? Le congé peut être donné par le preneur ou le bailleur? Le preneur met fin au contrat quant le bailleur ne remplit pas ses obligations ou suivant une clause qui lui attribue au moment de la conclusion du bail, le droit de donner le congé. Ledit droit peut aussi accordé au bailleur. Telle catégorisation permet d'atteindre un équilibre subtil conciliant la cessation du contrat de bail suivant des lois juridiques de deux pays. Les lois ratifiées en Iran et en France ainsi que la convention EDH désignent des traits subtils et pratiques. Cette étude comparée permettra de trouver des carences en droit iranien et de connaître des conditions d'ordre public. Nous allons donc aborder *le congé donné par le locataire* (section I) pour ensuite étudier *le congé donné par le bailleur* (section II).

### **Section I : le congé donné par le locataire**

La résiliation du contrat de bail s'effectue très rarement de la part du locataire et il préférerait normalement de préserver la relation contractuelle, à moins que selon les conditions, l'impossibilité de la jouissance du bien immobilier lui est prouvé. L'article 6 de la loi du 3 mai 1983 mentionne les raisons pour lesquelles le locataire peut résilier le contrat :

- Lorsque les particularités de la maison ne s'accordent pas à celles précisées dans le contrat<sup>392</sup> ;
- Quant le contrat prévoit et dispose deux types de conditions permettant la faisabilité de résiliation au locataire : soit suivant les droits accordées au locataire, le bailleur permet au locataire de résilier le contrat suivant sa situation, par exemple, un salarié conditionne la possession du bien d'ici à ce qu'il lui arrive une mission ; soit le droit de résiliation est accommodé au locataire si le bailleur ne respecte pas ses engagements à l'égard de lui, par exemple si le propriétaire ne prend pas en charge la peinture de l'appartement dans une durée déterminée, l'autre partie a le droit à la résiliation ; dans le premier cas la volonté du bailleur n'a aucun effet alors que dans le second elle est directement le résultat de ses défaillances ;
- Au moment où la maison louée est mise en mauvais état ou hors de l'utilisation.

D'après l'article 12 de la loi française du 6 juillet 1989<sup>393</sup>, le locataire peut résilier le bail à tout moment sauf à respecter des conditions de forme et d'échéance prévues par l'article 15-1, alinéa 2 :

*II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre la maison, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.*

Mais les prescriptions de l'article 12 de la loi iranienne de 1977 qui stabilisent le statut de la copropriété des immeubles ne s'appliquent pas aux résiliations relatives à la décision de la cession du bien.

De toute façon le locataire peut donner le congé selon l'alinéa 3 du même article, si ce droit est prévu au contrat. Si le congé est donné par le locataire et que le bailleur n'accepte pas la livraison de local, il faut intenter une affaire au Tribunal. On envoie une déclaration judiciaire

---

<sup>392</sup> Suivant l'article 415 du Code civil iranien.

<sup>393</sup> L'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 français : « Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15. »

au bailleur en lui annonçant que le locataire va vider le local dans un délai de 5 jours et partira à l'échéance. Alors la relation contractuelle est coupée et le bailleur ne peut plus demander le loyer.

Au moment où l'expiration du délai de préavis se termine, le locataire qui n'a pas adhéré à la proposition de vente est privé juridiquement d'un droit d'occupation sur la maison. Ce point est similaire dans les régimes juridiques des deux pays.

Par contre selon l'article 15 de la loi française du 6 juillet 1989, si le locataire accepte la proposition de l'offre, il dispose d'un délai de deux mois à partir de la date d'envoi de sa réponse pour tenter de suspendre l'acte de vente. Le régime juridique français prévoit un délai pour des différents statuts précisés dans cet article, mais le régime juridique iranien ne détermine pas de délai de préavis pour vider le local à l'exception de l'article 9 de la loi de 1983.

Ce qu'il faut remarquer l'article 15 de la loi française de 1989 que si le bailleur indique qu'il fait une demande de prêt, l'acceptation de l'offre de vente sera soumise à l'obtention du prêt et c'est pourquoi le délai de l'exécution de la vente s'étendra à quatre mois. Le contrat de location sera prolongé ainsi avec le délai reporté à la préparation du prêt et à l'intention de la réalisation de vente. Si, à la fin de ce délai, l'achat n'a pas été effectué par le locataire, l'acceptation de l'offre de vente sera rejetée judiciairement et le titre d'occupation du locataire sera expiré de plein droit.

Le régime juridique français prévoit que dans la condition où le propriétaire décide d'augmenter le prix ou d'obtenir des conditions plus favorables pour le preneur, le notaire a la responsabilité d'avertir le locataire des nouvelles conditions de vente sous peine de nullité de la vente.

Cette notification doit être adressée au locataire en marquant l'intention de cette décision ; si le locataire n'est pas au courant de l'existence de cette intention, la notification doit être envoyée par lettre recommandée à l'adresse des locaux dont la location avait été accordée. Cette nouvelle offre confère au locataire une durée d'un mois à compter de sa réception pour se décider. Si le preneur ne donne pas son accord dans le délai d'un mois. Les délais sont expirés sous peine de nullité à chaque reprise de notification.

Selon l'article 5 de la loi iranienne de 1977, le locataire ou le bailleur peut demander à équilibrer le loyer après l'augmentation ou l'inflation économique, à la condition que la durée du bail soit déterminée et que 3 années soient passées depuis la dernière demande. La loi de 1977 est souvent sollicitée pour les baux commerciaux, mais selon un arrêt de la Cour de cassation, elle peut être appliquée aux baux d'habitation d'après l'article 15 de la loi de 1983.

En revanche le système juridique iranien ne prévoit pas le détail du congé donné par le bailleur. En droit français, à l'occasion des congés donnés à l'intention de vente, l'article 11-1 de la loi de 6 juillet 1989 expose que ladite offre est séparée du congé au profit du locataire.

Le congé de vente transmis au locataire dans le but de réfuter l'engagement de prolongation du contrat de bail en cours de validité sera annulé juridiquement en vertu du premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 quant à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Le système juridique français et iranien est similaire sur ce point : dès que les parties ont conclu le bail, le locataire ne peut pas « se désister »<sup>394</sup>. Il ne lui reste qu'à donner congé par les démarches légales<sup>395</sup>. Si lors de la conclusion du bail, le locataire tente préalablement de faire signer un congé préétabli, la loi le considère comme une fraude<sup>396</sup>.

Le congé met fin au bail. Pendant la période du délai de préavis, le locataire habite encore dans la maison, donc il doit encore payer sa dette pour le loyer et les charges sauf « si la maison se trouve occupée avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur ».

L'étude du texte précédent nous suggère l'hypothèse que le locataire transige au cours du délai de préavis avec un autre locataire.

À la fin du délai de préavis, le locataire est « déchu de tout titre d'occupation des locaux loués », selon l'article 15-1, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989. S'il reste sans titre dans le lieu, la loi le considère comme l'usurpateur. Il est obligé donc de quitter le lieu sinon le

---

<sup>394</sup> D'après l'article 494 de la Code civile iranienne, le bail est l'expire après la durée du bail, donc les parties est oblige pendant le bail.

<sup>395</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 juillet 1995 : loyers et copr. 1996, comm. 5. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 juin 2001 : juris-Data n° 2001-010 207 ; loyers et copr. 2001, comm.n° 255, obs. VIAL-PEDROLETII (B.) ; l'arrêt de la Cour cassation iranien, Chambre 29 civil, 8350/15/10 1995, MIRZAII (A.), les loi de rapport entre bailleur et locataireen pratique.

<sup>396</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 oct. 1994 : loyers et copr. 1995, comm. 3.

bailleur peut intenter une demande au tribunal pour le faire expulser par une simple ordonnance de référé<sup>397</sup>.

Mais en droit iranien, selon les dispositions des articles 478, 482,485 du Code civil et aussi selon les articles 7 de la loi de 1960 et l'article 6 de la loi de 1983, on ne peut pas résilier le contrat de bail, sauf dans le cas de violation de certaines conditions. Le bailleur n'a le droit de ne délivrer aucun congé à son locataire que pour l'expiration du bail et il doit respecter un délai de préavis de 6 mois (l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989).

## **Section II: le congé donné par le bailleur**

Tout d'abord il faut souligner que la nature du contrat de bail est un contrat par lequel des contractants sont obligés de respecter les conditions prévues dans la convention. C'est-à-dire que ni le bailleur ni le locataire ne peuvent résilier le contrat sans avoir déjà stipulé des clauses conditionnelles qui donnent lieu à la cessation du contrat ou sans avoir produit un cas prévu par la loi. Cette disposition est prévue par les articles 1719, 1720 et 1742 du Code civil français et aussi les articles 476 et 477 du Code civil iranien. Par exemple si le locataire conclut un contrat d'habitation pour une durée d'un an et qu'après quelques mois il décide de quitter le local, il doit payer le loyer pour la durée prévue au contrat, sinon le bailleur peut adresser une demande au Tribunal pour obtenir le paiement du loyer.

Dans les cas où le droit au transfert au tiers n'est pas attribué au locataire, il permet au bailleur de résilier le contrat<sup>398</sup>.

Le résultat de la résiliation de contrat de bail d'habitation c'est la rupture de la relation contractuelle, la fin de l'habitation du locataire dans la maison d'autrui et la récupération de la maison par le bailleur. Donc le locataire ne peut bénéficier de la jouissance du lieu après la résiliation.

---

<sup>397</sup> Lafond (J. et F.), *Les baux d'habitation*, 5<sup>e</sup> éd., LITEC IMMO, p.332, n° 555.

<sup>398</sup> Les aliénas 1 et 2 de l'article 14 de la loi de 1977 iraniens.

## **§. 1. L'obligation du bailleur de donner le congé**

Aux termes de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989 français, le congé doit être motivé (Article 15). Il ne peut être donné que pour trois raisons :

- reprise de l'immeuble pour y habiter au profit du bailleur, de son conjoint, de ses ascendants, de ses descendants ainsi qu'au profit des membres de sociétés civiles constituées entre parents et alliés, également au profit du concubin notoire sous certaines conditions
- reprise pour vendre, le congé étant donné pour le terme du contrat.
- Enfin, pour un motif légitime et sérieux qui peut être l'inexécution du locataire des obligations qu'il doit remplir en application de l'article 7 de la loi; le motif allégué doit être indiqué.

Les délais que doit respecter le propriétaire pour donner congé ne sont pas comptés de la même manière. En tout état de cause, pour être sûr qu'un congé ne soit pas annulé pour calcul erroné des délais, il est préférable d'anticiper sur le délai de préavis. Les deux lois prévoient lors du renouvellement du contrat un taux maximum d'augmentation que ne doit pas dépasser le nouveau loyer.

Les dispositions de ce texte sont plus favorables pour le locataire que celles prévues dans la loi du 23 décembre 1986, laquelle ne prévoyait pas l'obligation de motiver le congé. Il y était par contre indiqué que le congé devait être donné 6 mois à l'avance (article 14). Enfin, selon la loi du premier septembre 1948 qui a instauré en faveur du locataire de bonne foi le principe du droit au maintien dans les lieux la possibilité reconnue au bailleur de donner congé est strictement réglementée. Il appartiendra au juge de trancher l'acte par lequel le bailleur notifie préalablement au locataire qu'il met fin au contrat, il doit préciser qu'il ne comporte pas l'obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. (L'article 4)

D'après les articles 12 et 15 de la loi française du 6 juillet 1989, le locataire n'est pas obligé de donner le congé. Soit le contrat de bail est reconduit implicitement (quand aucun bail n'est présenté manifestement) soit il est renouvelé (quand les parties, bailleur et locataire, consentent à signer un renouvellement du bail).

En revanche, le bailleur (contrairement au locataire) n'est pas autorisé à donner congé au cours de bail, sauf si le locataire ne tient pas compte des obligations et si le bailleur réclame la

résiliation juridique du contrat de bail ou la mise en jeu d'une clause qui entraîne la résolution du contrat.

Mais les articles 6,7 et 8 de la loi iranienne de 1983 précisent les cas du congé donné par le bailleur et le locataire. Donc selon le système juridique iranien, le locataire a le droit de donner congé. Dans les deux systèmes, il y a des différences sur le droit de congé donné par le locataire, mais sur le congé donné par le bailleur il y a des similarités.

Le bailleur ayant l'intention de renouveler le contrat de bail et d'augmenter le loyer doit envoyer un congé au locataire avec offre de renouvellement à nouveau prix. L'existence des conditions particulières comme le cas des époux et des partenaires d'un pacte, ainsi que des personnes âgées à faibles revenus imposent des règles particulières dans le système juridique français, mais il n'y a pas ces dispositions dans le système juridique iranien. Quand les congés sont demandés par le bailleur, pendant le délai de préavis, le locataire ne doit que le loyer et les charges du temps réel de l'occupation de logement.

La résiliation du bail doit suivre des règles légales. Elles sont dans certains cas méconnues.

Ce qui est nécessaire pour éviter les erreurs éventuelles et écarter les litiges c'est la connaissance des lois qui déterminent précisément les conditions de résiliation du bail des logements à usage d'habitation. Voici les erreurs que le locataire ou le propriétaire doivent éviter de commettre lorsqu'il donne un congé.

On sait bien qu'un des traits distinctifs du droit de propriété est son caractère permanent. Donc si, dans le cas où le locataire devient temporairement le propriétaire des intérêts, on ne précise pas son caractère temporaire, on comprendra par la suite que le locataire est le propriétaire permanent des intérêts du local.

Il est possible que le propriétaire prenne une somme d'argent précise ou revendique la caution d'un tiers du locataire ou bien un échange de propriétés et leurs intérêts sont possibles, par exemple quelqu'un loue sa villa à la campagne contre un appartement.

De plus, ce qu'on entend par le caractère temporaire du contrat du bail est que la prise du local doit se faire dans une limite de temps ; l'article 468 du Code civil précise ce cas : « dans



le cas [...] des biens il faut préciser la durée sinon le contrat sera annulé ». Il y a deux raisons à cela :

- quand l'intérêt d'un bien sera accordé à un autre, la propriété du local et ces conséquences affaibliront tellement qu'on ne pourra plus sentir la propriété du bien.
- La quantité de profit sera précisée par le temps et c'est à cause de cela que par exemple pour louer une voiture on peut préciser les profits par d'autres moyens comme le kilométrage.

Exception : Quoique la loi concernant les rapports du locataire et du propriétaire ratifiée en 1978 ne reconnaisse pas la propriété permanente des intérêts, elle ne réduit pas le loyer à une durée limitée dans le contrat du bail. Le locataire peut continuer son commerce après la fin du contrat et le bailleur ne peut pas résilier le local sauf dans quelques exceptions.

Le Code civil iranien a prévu des cas où le locataire continue à occuper le local et que le bailleur ne demande pas son expulsion. Dans ce cas on est face à un accord secret où le loyer sera le même, pendant l'occupation du local, que le loyer précisé dans le contrat.

L'expulsion du local d'habitation se réalise d'après le code civil et la loi des rapports entre le locataire et le propriétaire du 3 mai 1983 iranien.

A la fin, nous attirons votre attention sur un point important. La validité du contrat a le lien direct avec son échéance mais l'expiration du contrat de location, ne mettrait pas fin aux relations légales des deux parties. Il ressort que le silence des parties contractuelles à l'égard de ce sujet marquerait leur consentement au renouvellement du contrat. De cette façon, il ne faut pas croire que la fin du contrat n'aura plus d'effets sur cette relation. Pendant ce temps le loyer sera réglé comme il a été précisé dans le contrat et on ne pourra pas changer le montant, mais après l'écoulement de la durée du contrat il faut payer la « juste rémunération » ou demander la modération du loyer à la Cour.

## **§.2. Le résultat de la résiliation du bail d'habitation**

L'article 7 de la loi iranienne du 31 mai 1960 prévoit pour le preneur le droit de demander au Tribunal l'annulation du bail ou sa résiliation dans certaines conditions précises, à savoir :

- Lorsque le bien loué ne répond plus à l'usage prévu au contrat.
- Dans tous les cas où le bail prévoit le droit de résiliation pour le preneur.
- Au décès du preneur, à condition que tous ses ayants droit se mettent d'accord pour demander la résiliation du bail.

D'après les articles 1722 et 1733 du Code civil français, si pendant la durée de bail, la maison est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. De plus, l'article 1724 prévoit un droit à la résiliation du bail pour le preneur si la maison a besoin de réparations urgentes pendant la durée du bail. À disposition de la réglementation iranienne, cet article prévoit une limitation de quarante jours pour la réparation. Cette disposition est aussi présentée par l'article 7 de la loi de 6 juillet 1989.

Il y a lieu de relever ici que c'est pour sauvegarder les intérêts de tous les héritiers du preneur que le législateur a jugé bon d'exiger leur accord unanime. Il a voulu éviter que l'un ou l'autre des héritiers du défunt soit tenté d'agir pour son propre intérêt au détriment de ses cohéritiers et crée ainsi des brouilles familiales.

Du texte de l'article 7 il ressort encore que les points 2 et 3 concernent la résiliation du bail et le point 1 son annulation ou abrogation.

Le règlement pour la stabilisation des loyers des immeubles promulgués en 1945 (1324<sup>399</sup>) et abrogé après l'entrée en vigueur de la loi de 1960, disposait ce qui suit sur le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 12 : « dans le cas du décès du preneur durant la validité du bail, si son héritier ne peut en occupant l'immeuble loué continuer à exercer sa profession, et si le bail ne prévoit pas le droit de sous-location de la part du preneur, l'héritier pourra dénoncer le bail pour le reste de sa durée.»

De même l'alinéa 4 du même article 12 que la loi de 1960 n'a pas retenu prévoyait que si le locataire pouvait prouver qu'un événement de force majeure l'empêche d'utiliser le bien loué, il aurait droit à résilier le bail.

Aux termes de l'article 7, dès la notification de la sentence définitive de résiliation ou d'annulation du bail, le Tribunal exécutif devra en faire part au Notaire public qui a rédigé le bail. Le Notaire enregistre la sentence dans ses livres à la colonne réservée aux observations

---

<sup>399</sup> Selon le calendrier persan.

concernant le bail. Cette décision du Tribunal a pour but de prévenir l'enregistrement dans les livres officiels d'actes dirimants.

Il n'existe pas de dispositions spéciales pour les cas de résiliation du bail par bailleur: il suffira aux deux parties d'endosser le bail avec indication des motifs qui ont amené à la résiliation pour éviter que des difficultés ne surgissent à ce sujet à l'avenir.

Pour la résiliation des baux écrits, elle a lieu par l'expulsion du local et sa délivrance au propriétaire.

- **Le cas de résiliation du bail et l'expulsion du locataire**

Aux termes de la réglementation française et iranienne, dans les cas suivants le bailleur aura le droit de demander la résiliation du bail et le déménagement du locataire :

- 1- Si le locataire d'un local d'habitation, malgré une stipulation contraire du bail, cède tout ou partie de la maison louée à autrui, en fait ou par mandat ou représentation, etc<sup>400</sup>.
- 2- Si le preneur néglige l'entretien convenable de la maison ou y cause des dégâts, par abus et gaspillage<sup>401</sup>.
- 3- Si le bien loué est destiné à l'habitation, le bailleur peut réserver le droit de résilier le bail en cas de cession définitive ou vente<sup>402</sup> à condition qu'il aille habiter lui-même le local ou il va le mettre à la disposition de ses descendants et ascendants. Dans ce cas si dans les trois mois suivants la cession, l'acheteur ne dépose pas une demande d'expulsion du local, sa demande ne sera plus admise et le bail restera en vigueur jusqu'à la date de son échéance normale<sup>403</sup>. Cette disposition n'a pas d'équivalent en droit français qui précise une durée limite pour l'acheteur. Établir ce règlement est très pratique face à l'expulsion de locataire par le moyen de transfert du local.

---

<sup>400</sup> Article 8 de la loi 1960 et l'article 10 de la loi de 1977 iranien et l'article 8 de la loi de 6 juillet 1989 français

<sup>401</sup> Article 487 du Code civil iranien et l'article 1728 du Code civil français et l'article 7 de la loi de 6 juillet 1989

<sup>402</sup> Article 1743 du Code civil français

<sup>403</sup> Article 8 de la loi de 1960 iranien

4- Si le bien loué est utilisé à un usage autre que celui prévu au contrat<sup>404</sup>.

5- Si 10 jours du délai de l'échéance du paiement est passés, et malgré le préavis du notaire public le plus proche, le preneur ne paie pas son loyer. Dans ce cas le bailleur a le droit de demander au notaire public qui a fait le bail ou à l'exécutif de l'enregistrement une décision d'expulsion du locataire<sup>405</sup>.

Mais si entre-temps le locataire a versé ses loyers arriérés, la sentence d'expulsion sera suspendue légalement et l'affaire sera déférée devant un tribunal compétent qui édictera l'ordre d'expulsion.

6- Si tout ou partie du bien destiné à l'habitation menace de ruine, sans que sa réparation soit possible, avec risque de préjudice pour la santé et la vie du locataire.

Les difficultés résultant de l'application des dispositions de ce paragraphe peuvent être examinées sous ces différents points :

1- Il est vrai que le locataire est autorisé à dénoncer le bail dans trois cas seulement, mais ce droit est uniquement à sa faveur et au détriment du bailleur dans les trois cas. La clause concernant la résiliation du bail a des conséquences étendues, car elle permet en fait au locataire de contraindre le bailleur à résilier le bail sans formalité et sans passer par les instances judiciaires.

2- Après réalisation de chacune des 8 conditions qui peuvent motiver légalement la résiliation d'un bail, le bailleur doit encore recourir à des voies juridiques, s'adresser aux tribunaux compétents et parcourir ainsi un long chemin, perdre beaucoup de temps avant de voir son immeuble vidé et libre.

Il nous semble utile de donner des explications plus complètes sur ce point.

a) Les cas suivants sont les motifs légaux pour la résiliation de bail :

- Cession de l'objet du bail d'habitation à autrui,
- Cession de l'objet du bail commercial à autrui,
- Mauvais entretien et détérioration du bien,
- Usage du bien loué pour une autre destination que celle prévue dans le bail,

---

<sup>404</sup> Article 1728 du Code civil français et l'article 490 du Code civil iranien

<sup>405</sup> Article 1728 du Code civil français et l'article 8 de la loi 1983 iranien

- Démolition de l'édifice pour être reconstruit.

Le bailleur devra produire des justificatifs et des preuves valables, faire des recherches, faire la vérification des lieux, demander l'expertise, déclarer le prix du loyer et intenter un procès en forme contre son locataire.

À supposer qu'un bailleur habile puisse réunir facilement tous ces documents et toutes ces preuves, il lui faudra attendre près de deux ans avant d'avoir gain de cause et entrer en possession de sa propriété.

Après avoir obtenu la sentence du tribunal et l'expulsion du local, souvent des bailleurs ont eu à constater que le locataire avait causé de graves dégâts à l'édifice et laissé de nombreuses quittances d'eau, d'électricité et de téléphone impayées, bien qu'elles fussent à sa charge, et parfois même des loyers arriérés, le tout entraînant de lourdes dépenses pour le bailleur.

On peut donc dire qu'en pratique ces lois favorisent les locataires et lèsent les droits des propriétaires. En effet, ces derniers se trouvent face à l'alternative de ne pas louer leurs immeubles ou d'imposer aux locataires des conditions difficiles et onéreuses.

En effet, les lois promulguées au cours de ces dernières années ont été faites au profit des locataires et au détriment des propriétaires. Le gouvernement, en les promulguant, a voulu résoudre la crise du logement et des loyers, mais malgré sa bonne volonté, il n'a réussi qu'à compliquer un peu plus le problème. Comme nous l'avons dit précédemment, le résultat de ces lois n'a pas été satisfaisant et le problème des loyers est devenu encore plus difficile.

A ce propos, le régime juridique iranien dispose: « lorsque celui contre qui la clause s'applique est incapable de réaliser l'acte conditionnel et lorsque l'acte conditionnel fait partie de ceux qu'une autre personne pourrait accomplir de sa part, l'autre partie aura le droit de résilier le contrat »<sup>406</sup>. Et c'est bien ce droit que le Code civil nomme l'« Option de défaut de clause »<sup>407</sup>.

L'incapacité financière de l'obligé à remplir la clause par soit insolvabilité soit faillite devra être considérée comme une cause de résiliation. Le Code civil a prévu aussi l'option de dol dans les contrats (l'article 438 du Code civil iranien<sup>408</sup> et les articles 1304, 777 et 887 du Code

---

<sup>406</sup> Article 239 du Code civil

<sup>407</sup> Article 444 du Code civil

<sup>408</sup> Article 438 du Code civil: Le dol consiste à faire des opérations qui tromperaient l'autre partie.

civil français). Cependant, elle peut être utilisée comme cause de résiliation pour les autres contrats à titre onéreux, par exemple l'incapacité du locataire à payer le loyer.

Le régime iranien en dépit de l'article 496 du Code civil a ignoré cet article en ce qui concerne la location et a disposé: « [...] concernant le non respect des prescriptions prévues entre le bailleur et le locataire, la clause de réméré met en application à partir de la date de faute ». En posant cet article, les auteurs du Code civil iranien se sont penchés vers l'idée et la pensée selon lesquelles celui qui a inséré la clause pourra demander soit l'exécution de la clause soit la résiliation du contrat du bail tandis que les règles générales optent pour l'aspect exceptionnel de la résiliation soumise au fait de l'exécution de la clause. Cette disposition est à peine justifiable.

On ne peut pas apparenter l'article 496 avec les autres dispositions, alors qu'il faudra considérer l'article 496 comme une exception aux règles générales. Le plus étonnant, c'est de voir que la même exception est, consciemment ou simplement en imitant l'article 496 du CODE CIVIL, retenue et répétée par la loi du 3 mai 1983. Le paragraphe D de l'article 8 de ladite loi s'exprimant sur la possibilité de résiliation par le bailleur précise que cela sera appliqué « si le locataire qui s'est engagé à régler le loyer ne s'y conforme pas en temps voulu »<sup>409</sup>.

Accepter cette sanction est très difficile en pratique pour le juge et la justice reste encore plus délicat. La justice implique que la loi soit respectée et qu'en même temps le contrat et la volonté des parties soient aussi pris en compte.

Les parties du contrat exigent du contrat son exécution. Les intérêts sociaux et économiques aussi exigent l'exécution du contrat. Si l'on arrive à interpréter le contrat de location de façon à assurer sa survie et sa continuité, la possibilité de résiliation ou d'annulation deviendra exceptionnelle. C'est dans cette vision que le législateur a agit dans le Code civil.

Dans le chapitre sur la location du Code civil, le même procédé est appliqué sauf pour la dernière partie de l'article 496 où le défaut de clause est tenu en considération, ce qui est apparemment irrégulier mais peut faire l'objet d'une interprétation qui permettrait d'englober tous les cas. Si l'on cherche à exécuter le contrat, ce qui est le cas, on atteindra le but, c'est-à-dire l'obligation de l'obligé, en se référant au chapitre sur la Location. De cette façon on

---

<sup>409</sup> Katouzian (N.), *Droit Civil, règles Générales des Contrats*, Volume III, février 2005, Page 219, no. 587.

assurera la survie de la société. Par conséquent, lorsque les parties du bail concluent ses termes en tant que des obligations générales, ils devront être initialement exécutés et seulement lorsque l'exécution s'avèrera impossible l'on pourrait penser à l'obligation ou l'octroi du droit de résiliation qui serait plus juste. Or, il semble que le juge fera mieux de découvrir la volonté des parties de façon à constater si leur objectif de la clause et de son inexécution est de créer un droit de résiliation ou non.

En cas d'une réponse positive, la résiliation semblerait plus juste bien que la découverte de cette volonté rende le procès long et que ce soit une tâche difficile. Cependant, il sera plus simple lorsque les exigences des parties sont précisées par le contrat sous forme de clause, l'action résolutoire consécutive à la faute et sa constatation rendra possible la résiliation par la volonté des parties tandis que lorsqu'il n'y a pas de clause stipulée, l'obligation deviendra nécessaire et en cas de l'impossibilité d'obligation, le contrat sera résilié.

b) En ce qui concerne l'objet du régime juridique iranien:

- Le droit de vente et d'expulsion des lieux accordés au bailleur, s'il s'est réservé ce droit au bail
- Le droit de reprise du bien loué si le propriétaire en a besoin pour son habitation ou celle des siens.

Il y a lieu de tenir compte aussi des remarques 1 et 2 du même article 8, qui posent les conditions suivantes :

- Si le bailleur a plusieurs maisons en location, dont les baux sont échus et a besoin de l'une d'elles, au sens de l'alinéa 4 de l'article 8 de la loi iranienne de 1960, pour sa propre habitation ou celle des personnes énumérées audit alinéa, il appartiendra au Tribunal de décider laquelle d'entre elles répondra aux besoins du bailleur, pour en ordonner l'expulsion.
- Pour les dispositions des alinéas 4 et 5 de l'article 8 de la même loi, il y a lieu de faire aussi les observations suivantes :

L'acheteur ou le propriétaire, selon le cas, doit prouver ce besoin et au sens de l'alinéa 5, le bailleur doit montrer qu'il est apparu après l'exécution de bail et la délivrance du bien au locataire.

Avec cela, aux termes des mêmes alinéas, l'acheteur ou le bailleur doit s'engager par acte authentique à verser à son ancien locataire une indemnité d'un montant égal aux loyers de 3 ans, si après la reprise de l'immeuble il ne l'utilise pas pendant au moins un an. Mais s'il ne le fait pas, il doit prouver que la non-utilisation du local est due à des motifs de force majeure. Dans ce cas le Tribunal annulera l'acte d'engagement.

- Quant aux alinéas 7 et 8 du même article 8 de la loi iranienne de 1960, il faut noter que l'une des grandes difficultés des bailleurs c'est d'avoir à courir pour récupérer leur loyer. En effet, d'ordinaire, les locataires ne se montrent pas très pressés pour payer les loyers dans le délai prescrit. En conséquence force est au propriétaire de s'adresser aux Notariats publics ou au bureau de l'enregistrement des actes et propriétés et perdre ainsi beaucoup de temps pour pouvoir récupérer leur loyer.

La perpétuation de la possession de la propriété du bailleur par le locataire après l'expiration du terme et la non-exécution de l'obligation et de la dette par le locataire pendant la période de la difficulté de ce dernier n'établira aucun droit pour lui, donc il sera responsable de tous les dommages dus à la non-exécution de ses obligations contractuelles ou des dispositions légales pendant la difficulté<sup>410</sup>.

Il est intéressant de rappeler ici les points similaires dans les lois iraniennes et françaises :

Le Règlement d'ajustement du Loyer, approuvé en 1945 par le Conseil des ministres d'Iran, constitue pour la première fois une garantie d'exécution contre l'abus du bailleur du droit de faire évacuer le bien loué.

L'alinéa 2 de l'article 13 a prévu « la nullité » de tous les moyens directs et indirects qui détournent la loi. Par exemple, conformément au quatrième paragraphe de l'article 8 de la Loi Propriétaire et Locataire de 1971 :

« Lorsque le bien loué est un lieu d'habitation et que le bailleur a stipulé dans le bail un droit de rescision en sa faveur en cas de cession définitive, à condition que l'acquéreur entende y

---

<sup>410</sup> La réponse de la Commission des Opinions du Haut Conseil Judiciaire d'Iran est la suivante: « La règle de difficulté n'empêche pas de façon générale l'exécution de l'ordre d'expulsion des lieux d'habitation et ne neutralisera pas l'effet d'un jugement réputé définitif. Toutefois, en vertu de l'Article 9 de la Loi Propriétaire-Locataire adoptée en 1983 par le Parlement Islamique, lorsque le locataire est en difficulté, le tribunal lui accordera un délai convenable ce qui suspendra l'exécution de l'ordre d'expulsion jusqu'au terme dudit délai ». Commission des Opinions et des Conseillers Juridiques du haut Conseil Judiciaire; Vol. 50; Question I, 1984.



habiter personnellement ou le consacrer au logement de ses enfants, parents ou conjoint, l'acquéreur devra faire une demande en expulsion dans un délai de trois mois à courir de la date de cessation, autrement dit aucune demande en expulsion de sa part ne sera examinée jusqu'au terme du bail ».

Dans les Alinéas 2, 3 et 4 dudit article aussi on trouve les fondations d'un fait légal, par exemple l'alinéa 2 stipule :

« Lorsque le bailleur a plusieurs propriétés dont le terme de location est expiré et que ce dernier fait une demande en expulsion d'une d'elles pour son usage personnel ou pour l'usage de ses proches, le tribunal décidera quelle propriété convient mieux aux besoins du bailleur et devra être évacuée. »

Dans cet alinéa, il y a une disposition qui empêche le bailleur d'abuser de son droit d'expulsion. La question d'accorder un délai au locataire a été prévue pour la première fois, en Iran, dans la Loi Propriétaire et Locataire de 1998.

L'article 27 de cette loi spécifie : « lorsqu'un jugement d'expulsion est rendu, le tribunal accordera en même temps un délai ne pouvant être inférieur à 10 jours ni supérieur à 2 mois pour l'expulsion des lieux.

Le jugement d'expulsion frappant les écoles ouvertes sur une autorisation des autorités compétentes sera mis en exécution en été ». ... en comparant ces deux articles, on comprend que :

Premièrement, le législateur français a prévu un délai minimal pour l'expulsion qui est plus long que le délai maximal prévu par le législateur iranien.

La raison est peut-être le manque de logements appropriés dans les grandes villes de ce pays ou une croissance faible de l'inflation en France, ce qui rend plus difficile une augmentation du loyer et, par conséquent, le manque d'intérêt chez le bailleur à expulser le locataire pour louer au même prix.

Ce système peut être une bonne solution pour éviter une montée démesurée des loyers et le législateur iranien ferait mieux d'en tenir compte ; deuxièmement, on y a retenu des arguments qui permettront au juge de fixer la date d'expulsion en tenant compte de la situation du locataire et de l'urgence du bailleur, ce qui n'était pas spécifié par le Code civil

iranien. Ceci donnera au juge une certaine liberté pour accorder un délai au locataire, ce qui n'est pas une bonne chose.

Dans l'article 9 de la Loi Propriétaire et Locataire de 1983, le législateur iranien, en sentant que le locataire pourrait être en difficulté pour évacuer les lieux, a stipulé :

« Si le tribunal estime que, pour cause de manque de logement, l'expulsion des lieux mettra le locataire en difficulté il peut lui accorder un délai pour quitter lesdits lieux pourvu que cela ne mette pas le bailleur en difficulté ».

Il faut rappeler que la raison nous dit que l'obligation doit être à la mesure de la capacité de l'obligé et non pas la dépasser, car sévir en exécution des lois provoquera une réaction défavorable et renforcera l'opposition et la résistance à la loi.

Par conséquent, le législateur doit non seulement ne pas stipuler ce qui est au-delà de la capacité des gens, mais aussi gérer les rapports entre les individus en prenant des mesures intermédiaires.

De cette façon, il pourra, tenir compte de la question, des conditions et de la capacité des individus, sans avoir besoin de poser de nouvelles lois, et se contenter de définir les limites et l'étendue des lois afin d'éviter les décisions arbitraires des juges. Il ne faut pas oublier que la difficulté dans le cas d'habitation dans la maison d'autrui n'entend pas que le locataire n'est pas du tout capable de trouver un logement convenable et qu'il restera sans abri. La difficulté est une notion qui se situe entre la facilité et l'incapacité.

Donc, le juge doit prendre pour critère un homme normal tout en tenant compte des conditions particulières de chaque partie telles que la saison froide, saison chaude ou la rentrée scolaire de leurs enfants ou bien l'âge des parties. Évidemment, la difficulté du locataire ne trouve de sens que lorsqu'elle ne s'oppose pas à celle du bailleur.

Concernant, l'affaire Confinfo, il semblerait un tournant dans la jurisprudence de Strasbourg qui validait le concours de la force publique afin d'expulser des occupants illégaux comme Immobiliare Saffi c. Italie, Matheus c. France, R.P. c. France. La présente affaire concerne le conflit courant entre droit au logement et droit de propriété, en ce qui concerne des occupations d'immeubles vides en France. Tout d'abord, la requérante obtient en justice une ordonnance d'expulsion mais pour l'exécution, elle a demandé le concours de la force publique qui a été cependant refusé par le préfet de police. La requérante se rend alors à la

Cour EDH, évoquant le non respect de l'article 6, § 1er, de la Convention européenne (pour la longueur de la procédure) et l'article premier du Protocole n°1 (pour la dépossession de son bien). Le juge des référés a décidé que le refus de concours de la force publique dans le but d'expulser des occupants sans titre ne contredit pas le droit à l'exécution d'une décision judiciaire (Art. 6) et le droit au respect des biens (Art. 1er du Protocole n° 1) quant « *les occupants se trouvaient en situation de précarité et fragilité, et apparaissaient mériter, à ce titre, une protection renforcée* » (décision du 12 octobre 2010, Société Cofinfo c. France). Pourtant, dans une autre procédure, les juridictions administratives ont reconnues la responsabilité de l'Etat quant à l'inexécution de la décision judiciaire d'expulsion et ont accordées une indemnisation financière à la requérante. Le bien est bien évacué en 2007 suite à un incendie et, et a fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habitation.

Le comportement des autorités françaises à l'égard de la limitation du droit à l'exécution de la décision juridictionnelle est justifié. Les juges européens ont estimé que cette décision « *répondait au souci de pallier les risques sérieux de troubles à l'ordre public liés à l'expulsion de plusieurs familles, parmi lesquelles se trouvaient majoritairement des enfants, et ce d'autant que cette occupation s'inscrivait dans le cadre d'une action militante à visée médiatique. De surcroît, les occupants se trouvaient en situation de précarité et fragilité, et apparaissaient mériter, à ce titre, une protection renforcée* » et encore « *les autorités ne sont pas restées inertes pour trouver une solution au problème posé* » et qu'ils avaient accordé des délais qui étaient nécessaires au relogement de seize familles. Alors, la France ne constitue point le revirement dans l'ordre jurisprudentiel.

### **§.3. Les dispositions légales des systèmes juridiques français et iranien sur la résiliation du bail d'habitation**

Selon le régime juridique français, si l'une des parties au bail (le bailleur ou le preneur) ne remplit pas ses engagements, l'autre partie aura, comme dans tous les contrats synallagmatiques, la liberté de recourir soit à l'exécution forcée soit à la résolution judiciaire.

À ce sujet, nous croyons utile de faire quelques observations.

a) La dernière partie de l'article 1741<sup>411</sup> du Code civil français prévoit la résiliation du bail pour le « *défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements* ».

b) La première partie du même article est ainsi libellée :  
« *Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée* ».

Les dispositions de l'article 496 concordent en tous points avec celles du droit iranien. La raison de cette concordance est liée à la nature du bail. Parce que la jouissance du bail est le but du contrat. Si le lieu loué n'existe pas ou s'il n'est pas conforme aux besoins du locataire, la convention est nulle.

L'article 15 de la législation spéciale française du 6 juillet 1989, concernant la reconstruction du bien loué, autorise le bailleur à demander à son locataire de quitter la maison, sous réserve d'un préavis de six mois.

Ce droit n'est pas prévu en principe dans la législation spéciale iranienne de 1997 ou 1983. En Iran s'il n'y a pas d'accord entre les deux parties, le propriétaire devra intenter un procès contre son locataire et le forcer par voie judiciaire à vider les lieux.

Il semble que la législation spéciale française est plus avantageuse pour les bailleurs en ce sens qu'elle pose des délais d'expulsion relativement plus courts, soit 6 mois pour l'expulsion d'une maison.

La législation spéciale française du 6 juillet 1989 reconnaît le droit de maintien dans les lieux au terme du bail. Cette disposition, vu son résultat, concorde avec les prescriptions de la législation spéciale iranienne de 1960, 1977 et 1997, mais avec cette différence que le droit français explique en détail les modalités, tandis que dans la loi iranienne le sujet est traité d'une façon générale.

c) Le droit de reprise

---

<sup>411</sup> L'article 1741 du Code civil français : «Le contrat de louage se résout par la perte du bien loué, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leur engagements ».

Le droit du maintien dans les lieux reconnu par la loi au locataire est cependant limité par le droit de reprise accordé au bailleur. Ce dernier droit est aussi reconnu par la législation iranienne, mais à cette différence que :

- La loi iranienne de 1977<sup>412</sup> reconnaît au bailleur le droit de reprise, si lui-même, ses enfants ou son conjoint a besoin du logement. La législation française ajoute aussi qu'il peut le faire pour y loger son père ou sa mère, ses ancêtres ou ceux de son conjoint comme les enfants de celui-ci.
- Après expulsion du locataire, d'après le droit iranien, le bailleur ou les personnes énumérées ci-dessus sont tenus d'y loger au moins un an. Dans le cas contraire, selon les dispositions mentionnées ci-dessus, le locataire sera tenu de verser une sanction correspondant au prix des loyers de 3 années. Dans la législation française, ce droit est subordonné aux conditions suivantes :

Les conditions générales prévoient que,

- Les lieux repris doivent être effectivement habités dans les 3 mois suivant l'expulsion et pour une période d'au moins trois ans,
- Le propriétaire ne doit pas tirer avantage de ce droit pour nuire au locataire, de quelque manière que ce soit.

Pour les conditions spéciales, il y a deux cas à considérer :

- Le propriétaire en compensation de l'expulsion du local occupé par le locataire est tenu de mettre à sa disposition un logement correspondant à ses besoins personnels (article 18 de la loi du 1er septembre 1948)<sup>413</sup>

---

<sup>412</sup> L'alinéa 4 de l'article 14 de la loi 1977

<sup>413</sup> L'article 18 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, Modifié par Loi n°93-1420 du 31 décembre 1993 - art. 11 JORF 1er janvier 1994 : « Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité française ou ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants ou par ceux de son conjoint, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités.

Le local offert peut être constitué par une partie du local faisant l'objet de la reprise après exécution éventuelle de travaux d'aménagement.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa 1er que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise, et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition ci-dessus doit prévenir par acte extrajudiciaire celui dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit indiquer à peine de nullité ;

- Le propriétaire n'est pas tenu de reloger le locataire (article 19 et 20 de la même loi).

La loi française de 1948 et 1989 présente des conditions spéciales :

- Reprise contre relogement obligatoire. Le propriétaire doit mettre à la disposition de l'occupant un local correspondant à ses besoins : les locaux repris doivent correspondre aux besoins du bénéficiaire.
- Reprise sans relogement obligatoire. La loi prévoit deux situations avec deux séries de conditions :

Première situation (art. 19 de la loi de 1948) : droit de reprise pouvant bénéficier au propriétaire et à ses proches : le bénéficiaire de la reprise doit ne pas disposer d'une habitation correspondant à ses besoins ; l'acquisition, si elle est à titre onéreux, doit remonter à plus de 10 ans ; toutefois, il suffit qu'elle remonte à plus de 4 ans si le Tribunal constate qu'elle a été faite pour se loger ou dans un intérêt familial légitime ; lorsque la reprise libère un local, ce local doit être offert à l'occupant évincé.

2<sup>ème</sup> situation : (art. 20 de la loi de 1948) : droit de reprise ne pouvant bénéficier qu'au propriétaire et non à ses proches : le propriétaire doit, soit être évincé lui-même sans relogement ou être obligé de quitter les lieux à la suite d'une mesure administrative. Aucune

Le nom et l'adresse du propriétaire du local offert ;

L'emplacement de celui-ci ;

Le nombre de pièces qu'il comporte ;

Le degré de confort ;

Le loyer ;

Le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un locataire ;

L'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extrajudiciaire prévu à l'alinéa précédent.

Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne, suivant la procédure prévue au chapitre V du présent titre, aux fins de nomination d'un expert.

Ledit expert, qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues au premier alinéa et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux, et le cas échéant professionnels, du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est de plein droit dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant convocation pour la plus prochaine audience utile ».

condition de délai quant à l'acquisition n'est alors imposée – soit être fonctionnaire, agent, ouvrier ou employé ayant cessé ses fonctions où ne bénéficiant plus d'un logement de fonction occupé pendant 2ans- l'acquisition doit alors remonter à 5 ans.

« Dans ces deux cas de reprise sans relogement obligatoire, la reprise ne peut être exercée par un propriétaire âgé de moins de 65 ans, contre un occupant de plus de 70 ans et non assujéti à l'impôt sur le revenu : elle ne peut pas non plus être exercée sur des locaux professionnels dont l'occupation est antérieure à la loi de 1948 ».

La législation spéciale iranienne ne prévoit pour le bailleur, en cas de reprise de sa propriété, aucune obligation de reloger le locataire.

- Non-paiement du loyer : Dans les deux législations, iranienne et française, le non-paiement des loyers constitue un motif de résiliation du bail, avec cette différence cependant que dans le droit français toute condition de résiliation stipulée au bail est exécuté de plein droit en cas de non-observation des engagements pris, tandis que le droit iranien ne prévoit pas un tel cas.

En outre dans les législations des deux pays, des clauses de faveur ont été introduites pour le locataire visant à retarder la résiliation et l'expulsion à la suite de non-paiement du loyer, clauses généralement mises à exécution en pratique.

Les modalités de paiement des loyers dans les deux législations sont presque analogues, sauf des cas spéciaux prévus dans le contrat.

Le délai établi est en général d'un mois.

Dans la législation iranienne aucune condition spéciale n'est prévue en ce qui concerne le paiement anticipé du loyer, alors que l'article 74 de la loi spéciale française (amendement du 27 août 1962) prévoit que, le montant plafond du loyer anticipé ne peut dépasser trois mois et si un montant plus élevé est payé au bailleur, le surplus est remboursable. Mais pour les locaux meublés, il n'existe pas de limitation.

Il semble nécessaire de rappeler encore que le droit iranien ne parle pas du meuble des locaux.

- La cession du bien loué : D'une façon générale, selon le droit iranien et le droit français l'immeuble loué par un acte authentique ne peut être ni cédée ni vendue, à

moins que le propriétaire ne se soit réservé ce droit dans le bail et en ait déterminé le délai.

Le seul avantage prévu en ce domaine par la législation française en faveur des locataires c'est que le nouvel acheteur, s'il veut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, est tenu d'indemniser le locataire conformément aux normes légales et à l'avis de l'expert (art. 1943 et 1949 du Code civil).

Si le louage du bien n'est pas fait par un acte officiel, et avec la détermination de la durée, l'acheteur n'est pas tenu de payer au locataire des dommages-intérêts pour compenser l'expulsion du local (Article 1750 du Code civil).

Selon le régime juridique français, si le locataire ne remplit pas l'obligation du paiement du loyer, après la conclusion du contrat de bail, le propriétaire pourra revendiquer la demande de l'expulsion en vertu de la clause résolutoire de plein droit inséré au bail (article 1244 du code civil français).

Il en va de même pour l'article 1244-1 du code civil français « toutefois, compte tenu de la situation du débiteur, et en considération des besoins de créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

Par décision spéciale et motivée, le juge prescrit que les sommes correspondant aux échelons reportées porteront intérêt à un taux réduit qui ne peut être inférieur au taux légale ou que les propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux dettes d'aliments.»

De façon similaire, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ayant un champ d'application générale, permet au juge judiciaire d'accorder des délais de paiement au locataire, même si le bailleur suit les règles de la comptabilité publique<sup>414</sup>.

En ce qui concerne le délai accordé au locataire à l'évacuation du bien immobilier, il existe un point commun dans les lois de deux pays.

---

<sup>414</sup> Cass. Avis, 29 juin 2001 : Bulletin civil n°4, p. 586.



Au moment du dénouement de contrat et suivant la demande du propriétaire, il ne reste au locataire qu'à lui rendre son bien, faute de la validité du contrat qui les liait. L'ordre d'expulsion sera appliqué par la loi. Mais l'application de ladite loi fait garder la conscience du juge à bien diriger l'affaire, à garder l'équilibre entre les contractantes et à arrêter ou retarder l'exécution dans certains cas.

Les législateurs ne restent pas indifférents à ce sujet et ils appliquent des lois qui atténuent les règles générales.

Pour l'affaire Immobiliare Saffi c. Italie, la Cour de Strasbourg a déclaré le 28 juillet 1999 qu'il y a eu violation des articles 1 du Protocole n° 1 (protection de la propriété) et 6 § 1 de la Convention (droit à un tribunal). Quant la société Immobiliare Saffi devint propriétaire d'un appartement à Livourne, celui-ci était occupé par un locataire qui refusait de quitter l'immeuble malgré l'échéance du bail, le non-paiement du loyer et la délivrance de l'ordonnance d'expulsion. Les huissiers de justice n'ont pas réussi à exécuter l'ordonnance. La société requérante a repris possession de son bien en 1996, après le décès du locataire.

En ce qui concerne, le droit à l'exécution des jugements, la Cour européenne des droits de l'homme avait déjà réclamé dans un précédent arrêt *Hornsby c/Grèce* du 19 mars 1997 que *“l'exécution d'un jugement ou arrêt, de quelque juridiction que ce soit, doit être considérée comme faisant partie intégrante du procès au sens de l'article 6 de la Convention européenne”*. Des difficultés rencontrées pour faire appliquer une décision d'expulsion du locataire, vient du fait que l'Etat italien a appliqué des dispositions d'urgence qui font suspendre l'exécution des ordonnances d'expulsion non urgentes pour contrôler l'augmentation des loyers. Pourtant, la Cour a observé que l'affaire de cessation de bail à cause du besoin urgent du bailleur de se loger ou faire habiter sa famille devait être considérée comme prioritaire, alors qu'en Italie elle considérait comme l'expulsion non urgente. En tenant compte que les expulsions non urgentes n'étaient exécutées depuis 1990, la Cour a estimé que la suspension législative de l'exécution a imposée une charge à la société requérante et a ignorée la protection du droit de celle-ci au respect de ses biens. En conséquence, il y a eu violation de l'article 1 du Protocole 1.

La divergence qui existe dans le délai accordé par la loi pour l'évacuation du local, se manifeste quant à l'annulation de l'expulsion à la saison hivernale. Ce délai n'existe pas assez précisément dans les lois iraniennes. Autrement dit, le juge iranien peut prononcer l'exécution de l'ordre d'expulsion à chaque moment qu'il arrive. Il sort que, dans ce cas, la loi française, révèle beaucoup plus de bienveillance envers le public. Il y aura plus de compatibilité entre la justice et l'humanité puisque le locataire et le propriétaire, ayant connaissance de cet acte résolutoire, peuvent envisager leur situation avant toute décision et au moment de la prononciation d'expulsion.

## **Second chapitre: le dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle**

Dans ce chapitre, le sujet du dénouement fait appel au problème de la stabilité des intérêts futurs dans le bail d'habitation. Autrement dit, compte tenu de la matière et de la substance du contrat, les intérêts futurs de la maison louée appartiennent pour une durée déterminée au locataire tandis que l'objectif des parties contractuelles peut être présent : un locataire qui loue les intérêts futurs ou que, pour n'importe quelle raison, il n'arrive pas à jouir de la maison louée à l'avenir, par exemple suivant la perte. C'est pourquoi il est nécessaire d'envisager l'étude de *la destruction de la maison louée* (section I).

L'objectif du bail d'habitation est l'utilisation d'un immeuble dont l'usage ne peut aboutir à sa perte (Article 471 du Code civil iranien et l'article 1719, alinéa 3 du Code civil français). C'est pourquoi, selon la loi et la coutume, ce sont les biens immobiliers qui constituent généralement l'objet du bail. Les articles 471 du Code civil iranien et 1719 du Code civil français constituent les fondements majeurs du droit des baux.

Ils sont complétés par les articles 477, 479 et 481 du Code civil iranien et 1720 et 1727 du Code civil français. L'ensemble de ces dispositions offre une garantie au locataire.

Par contre le propriétaire peut vendre son bien en cours de bail et donner un congé au locataire, au titulaire d'un droit de préemption. Le droit de préemption ou droit de préférence

donne au locataire l'occasion d'acheter une maison avant un autre. Autrement dit, ce fait juridique pourrait mettre fin au droit de la jouissance de la maison d'autrui soit en faisant entrer le locataire dans un autre statut, soit en le privant de plein droit d'occupation à l'expiration du délai. En ce qui concerne le titulaire de ce droit et sa finalité, les deux régimes juridiques français et iranien se différencient nettement; c'est pourquoi pour faire apparaître nettement la convergence et la divergence qui existent entre les solutions du système français et celles du système iranien, nous allons aborder *la préemption* dans la seconde section.

## **Section I: la destruction de la maison louée**

Une telle clause est également nulle, mais ne constituera pas une cause de nullité du contrat.

Dans la procédure et les contrats en vigueur en Iran, le bailleur stipule à son profit des avantages tel que le locataire est obligé de restituer les lieux dans de bonnes conditions, à l'état dans lequel il les avait délivrés, et que l'habitant garantisse les accessoires du bien comme les portes et les fenêtres cassées, etc. C'est la garantie générale du locataire qui, même lorsqu'elle n'est pas stipulée, engage le locataire.

D'une manière générale, ce dernier est garant du bien loué pour toute détérioration ou tout abus, de sorte qu'un juge iranien<sup>415</sup>, a prononcé en faveur du bailleur qui avait introduit une stipulation : « la restitution et la réparation du bien dans le même état à partir de la délivrance du lieu jusqu'à l'expulsion ou à la fin de validité du bail », et il a condamné le locataire à payer des dommages et intérêts au bénéfice du bailleur.

Pour le tribunal, la condition stipulée dans le contrat exigeait la maintenance de lieu sans aucune détérioration ou abus tout de suite après la délivrance au bout du contrat, alors que celle-ci n'a pas été constatée de la part du locataire.

Tout d'abord, il faut déterminer la position de la maison détériorée de manière plus systématique: la perte, le défaut, le vice et l'impossibilité de restituer le bien loué en nature.

Perte du bien loué : en droit, on parle de la perte lorsqu'un bien est perdu sans l'intervention directe ou indirecte du propriétaire.

---

<sup>415</sup> 1<sup>ère</sup> Cour Civile Maku, 73/364, 1993.

Lorsque tout le bien est perdu, on parle d'une perte totale <sup>416</sup> et si une partie est perdue on parle d'une perte partielle. Lorsque l'une des qualités du bien est perdue, il s'agit de la perte d'une qualité substantielle<sup>417</sup>.

En droit anglais, un locataire cause la perte lorsqu'il provoque n'importe quelle modification dans l'objet de location par le dommage, la destruction, l'augmentation ou l'expansion dudit objet ou par négligence de manière à rendre impossible tout retour à l'état initial.

Dans ces cas, il en sera le garant en vertu des règles civiles. Généralement, les intérêts du bailleur sont assurés par des stipulations expresses dans le bail, par exemple la réparation, la non-modification ou la transformation de l'objet de la location.

Le bailleur pourra demander au tribunal une exécution provisoire pour empêcher le locataire de prendre des mesures qui pourraient entraîner une perte de l'immeuble loué, par exemple lorsque ce dernier veut transformer une maison d'habitation en magasin ou modifier ses qualités substantielles, même si une telle transformation cause une augmentation du prix de la propriété.

Toutefois, le bailleur ne pourra réclamer des dommages, car le prix du bien a augmenté en même temps<sup>418</sup>.

On peut diviser la perte en deux sortes : la perte intentionnelle et la perte fortuite.

Il y a aussi une troisième sorte de perte qui est le cas précité dans lequel le prix de la propriété augmente par suite de l'action du locataire, par exemple lorsque celui-ci crée une nouvelle construction, ou étend celle qui existe déjà. Voyons la perte ayant pour cause de l'action du locataire ou du tiers, et des causes étrangères.

Perte pour cause de l'action du locataire :

En ce qui concerne l'étendue de la responsabilité du locataire pour la perte du bien loué, on peut dire que si la perte est due à un abus ou une détérioration par le locataire, ce dernier en sera responsable certainement tandis que lorsqu'il est stipulé que le locataire garantit la restitution de l'immeuble loué au bailleur, en vertu des articles précités, le locataire n'en sera pas garant, car, à mon avis, le bailleur a reçu des autorisations pour l'exploitation du bien loué

---

<sup>416</sup> Article 483 du Code civil iranien.

<sup>417</sup> Jafari Langherudi (M.J), *Terminologie du Droit*, no. 1411-1416.

<sup>418</sup> Lloyd Evans David; M. Allb; *The Law of Landlord and Tenant*; Butter Worths London; 1947; p. 99.

par le locataire et dans l'exploitation d'un bien il y a toujours des risques tels que sa perte totale ou partielle.

Perte pour cause de l'action d'un tiers : il y a un principe général, lorsque quelqu'un cause la perte d'un bien, il est tenu responsable pour le dédommagement<sup>419</sup>.

Cependant, lorsqu'il stipule que le locataire est responsable de réparer tout dommage, il semble qu'il en est de toute façon le garant.

Néanmoins, on peut évoquer la responsabilité solidaire du locataire et d'un tiers, ce qui est plus proche de la justice, car si le bailleur peut réclamer des dommages du locataire il pourra être confronté à son insolvabilité de la caution ce qui l'empêchera de se faire dédommager par le tiers qui était en vérité l'auteur des dommages. Or, la justice implique non seulement que le bailleur soit dédommagé, mais aussi que ce soit l'auteur des dommages qui l'indemnise.

Lorsqu'un mandataire, dont les actes sont autorisés et approuvés par le constituant, cause par ses actes des dommages à un tiers, il est solidairement responsable avec le constituant envers celui qui subit les dommages pourvu que :

Premièrement, il ait un pouvoir total d'agir entièrement ou partiellement ;

Deuxièmement, que le mandataire agisse dans l'intérêt du constituant et non pas dans le sien, ce qui sera déterminé d'après les circonstances, et non pas d'après les dires du mandataire !<sup>420</sup>

De plus, les dommages subis par un tiers, lorsqu'ils sont causés par les servants et les employés dans l'exercice de leurs fonctions, créent une responsabilité solidaire pour eux et l'employeur<sup>421</sup>.

En ce qui concerne la perte du bien loué pour cause de l'action d'un tiers, le principe général est que si le locataire n'a pas causé ladite perte il n'en sera pas responsable et le dédommagement sera à la charge de l'auteur.

Or, étant donné que le locataire a une responsabilité totale, en acceptant la stipulation, il a garanti le bon état de l'objet de la location.

---

<sup>419</sup> Coran; Surat Annam, Article 164; Surat Asra; Article 15.

<sup>420</sup> J.G.M Tyas; Law of Torts : 3ème édition; M & Hand Books; London; 1977; p 123.

<sup>421</sup> *Idem*.

Alors, lorsque des dommages sont causés audit objet par l'action d'un tiers, le bailleur peut exiger du locataire un dédommagement, bien que le tiers soit responsable à l'égard du locataire pour la perte que l'autre a fait, de telle sorte qu'il puisse lui réclamer des dommages et intérêts à son tour.

Perte résultant de causes étrangères : comme nous l'avons vu, la responsabilité du locataire est totale, et il est responsable dans tous les cas des dommages causés à l'objet de location.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de dommages causés par la survenance d'une cause étrangère au locataire, et, partant, hors de son contrôle, telle que la force majeure, si le bailleur a recours à la justice et si le tribunal constate que le locataire n'est nullement intervenu dans la production de l'événement en question, ce dernier n'en sera pas responsable.

Vice et défaut du bien loué : le vice et le défaut du bien loué se réalisent par la perte partielle, ou la perte d'une qualité substantielle du bien<sup>422</sup>.

Si cette perte survient pendant la possession par le locataire, ce dernier devra non seulement restituer l'immeuble loué, mais aussi payer la différence du prix entre le bien en bon état et le bien défectueux.

Cependant, cette responsabilité incombe au locataire pendant sa possession. Par exemple, si un événement se produit avant la possession du locataire et que le bailleur remet au locataire le bien loué avec ce défaut et que plus tard le bien subit des dommages à cause du défaut en question le locataire ne sera pas responsable, car sa responsabilité est limitée au temps de sa possession.

En cas de modification des qualités substantielles de l'immeuble loué, si elles sont considérées comme une perte, le locataire devra restituer au bailleur le bien loué en nature tandis qu'il devra payer seulement la différence du prix entre le bien immobilier en bon état et le bien défectueux si ces modifications ne sont pas qualifiées de pertes.

Impossibilité de restituer le bien loué :

Lorsque le bien loué existe, mais que le locataire est incapable de la restituer, cette situation est qualifiée de perte. Par exemple, un usurpateur prend l'objet de location du locataire

---

<sup>422</sup> Emami (S.H), *op.cit.*, p 371.

pendant sa possession et le locataire est incapable de le lui reprendre. Les juristes religieux appellent cela un *semblant de la chose obstruée*.

Cela veut dire que, par l'action du locataire, un obstacle a été créé entre le bailleur et sa propriété et il faut que le locataire restitue au bailleur un équivalent ou, si c'est impossible, qu'il paye à ce dernier l'équivalent de son prix.

Néanmoins, lorsque ledit obstacle est levé, le locataire devra restituer au bailleur le bien immobilier même et reprendre l'équivalent en nature, ou l'équivalent du prix qu'il a payé, car le lien entre le bailleur et sa propriété n'est pas totalement interrompu et, en cas de la suppression de l'obstacle, le bailleur redevient le propriétaire de son bien<sup>423</sup>.

Dans ce cas, les intérêts détachés de l'objet de location sont au bailleur et ceux attachés audit objet au locataire et c'est le cas même, car selon la règle générale, tous les intérêts attachés à l'objet de location sont au locataire.

Donc, si l'équivalent est remis au bailleur pendant la possession du locataire les intérêts aussi seront à ce dernier et si lesdits intérêts sont perdus pendant la possession du locataire il n'en sera pas responsable. La nature juridique similaire des dommages est bien l'inexécution d'un engagement contractuel<sup>424</sup>.

Ainsi, le bailleur ne peut recevoir du locataire l'équivalent du logement, et les intérêts perdus de ce même bien, car les intérêts perdus de l'immeuble appartiennent en principe au locataire.

Même si ces deux questions sont totalement différentes en ce qui concerne leur étendue et leur champ d'application et leurs effets, il peut être utile de les aborder afin de définir les limites de chacune en examinant les responsabilités qui en résultent, ce qui a été rarement fait dans les ouvrages juridiques.

L'expression « force majeure » a été employée pour la première fois dans le droit français et le Code napoléonien pour devenir ensuite fréquente en droit international. En droit des assurances, on parle « des forces inévitables ».<sup>425</sup>

---

<sup>423</sup> Emami (S.H), *op.cit.*, p 367.

<sup>424</sup> Katuzian (N); *La Responsabilité Civile, Garantie Légale*; p 250.

<sup>425</sup> Affaire Matsoukis c. Priestman and Co. (1915) [Royaume-Uni, The Law Reports, King's Bench Division of the High Court of Justice, Londres, Incorporated Council of Law Reporting for England and Wales, 1915, vol. I, p. 685 et 686, opinion de J. Bailhache] (cité dans J. B. Saunders, *Words and Phrases Legally Defined*, 2e éd., Londres, Butterworth, 1969, vol. 2, p. 268). [Tr. Du Secrétariat.]

Ce type de clause est habituel dans les contrats de construction pour protéger les parties contractantes afin de décharger ces dernières d'exécuter la partie du contrat qui devient impossible à exécuter pour des causes hors de leur contrôle en dépit de toutes les surveillances que l'on puisse exercer.

En droit français, la force majeure a un sens général et un sens particulier. Le sens général de la « force majeure » consiste en la circonstance exceptionnelle, étrangère qui éprouve une personne, et qui a pour résultat de l'empêcher d'exécuter les prestations qu'il devait à son créancier.

En ce sens, la force majeure comprend l'acte d'un tiers et celui du créancier pourvu des deux qualifications précitées. Mais la force majeure dans un sens particulier signifie tout événement innommé, c'est-à-dire non attribuable à une certaine personne et qui résulte exclusivement des forces naturelles, imprévisibles, et inévitables.

Cet événement est complètement étranger à celui qui s'est engagé, il peut s'agir par exemple du jeu des forces naturelles, de l'action de l'État, ou de celle d'un tiers.

La force majeure dans son sens particulier est parfois employée pour un événement non attribuable à une certaine personne, imprévisible et inévitable, et parfois pour un événement extérieur et étranger à la personne obligée.

De toute façon, d'après l'article 227 du Code civil iranien et l'article 1148 du Code civil français, la force majeure est un événement qu'on ne peut imputer à celui qui s'est engagé, et cela qu'il concerne son domaine d'activité ou qu'il résulte exclusivement de causes extérieures et indépendantes de ce dernier<sup>426</sup>.

Les effets de la force majeure sont les suivants :

L'extinction de l'obligation et la dissolution du contrat: si la force majeure entraîne l'impossibilité permanente de l'exécution du contrat, elle causera sa dissolution et l'extinction des obligations.

---

<sup>426</sup> Eyni (Azizollah), *La Faculté et son Rôle dans le Rapport Bailleur-Locataire*, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti; 1990, p. 64-67.



Dans ce cas, la force majeure causera aussi la décharge de celui qui s'est engagé et le déresponsabilisera. Ainsi, le créancier ne peut réclamer des dommages pour la non-exécution du contrat<sup>427</sup>.

La suspension du contrat : lorsqu'un événement rend impossible l'exécution de l'obligation, elle cause la suspension du contrat qui retrouvera sa force dès que l'obstacle sera levé à condition que son exécution garde toujours son utilité et qu'elle soit conforme à la volonté des parties contractantes. Par conséquent, en cas de force majeure, celui qui s'est engagé ne sera pas responsable de la non-exécution ou du retard dans l'exécution pendant la suspension. Ainsi, l'un des effets de la force majeure est la décharge et la déresponsabilisation de l'obligé.

Le législateur a tenu compte du rôle de la force majeure et de la question de difficulté dans la Loi Propriétaire et Locataire.

L'effet de la force majeure dans l'expulsion des lieux est le suivant : lorsque, par une cause étrangère que le locataire ne peut neutraliser, ce dernier est empêché de remplir son obligation, on ne peut pas, d'après les règles générales des obligations, le reconnaître responsable ni l'obliger à évacuer les lieux<sup>428</sup>.

Dans l'article 9 de la Loi Propriétaire et Locataire de 1983, le législateur iranien, en sentant que le locataire pourrait être en difficulté pour évacuer les lieux, a énoncé :

"Si le tribunal estime que, par cause de manque de logement, l'expulsion des lieux mettra le locataire en difficulté, il peut lui accorder un délai pour quitter lesdits lieux pourvu que cela ne mette pas le bailleur en difficulté".

Nous savons que la location des lieux d'habitation, commerciaux, administratifs, éducatifs, etc. ne crée aucun droit futur en faveur du locataire qui puisse empêcher le bailleur de faire évacuer les lieux à l'expiration du terme.

Donc, au terme de la location, le locataire doit évacuer les lieux et les délivrer au bailleur sinon, en cas de possession des lieux sans l'autorisation du bailleur, il sera réputé occupant sans titre. Mais si le jugement d'expulsion implique la difficulté du locataire, soit personne physique, soit personne morale, naturellement la règle de difficulté annule ledit jugement.

---

<sup>427</sup> Article 229 du Code civil iranien.

<sup>428</sup> Article de la Loi des Rapports entre Bailleur et Locataire, 1960.

En comparant les deux questions du point de vue des responsabilités qui en résultent, on peut en conclure ceci : bien que les dispositions des articles de loi déchargent le locataire, ces dispositions produisent des effets différents.

Dans la force majeure, l'événement et la cause qui s'impose à la volonté de celui qui s'est engagé est une cause extérieure, inévitable et imprévisible et, d'une façon générale, l'ensemble des conditions et la circonstance qui ont fait survenir un événement au-delà du contrôle et de la volonté de l'obligé constituent les bases de cette construction juridique.

Il est donc naturel et logique que le locataire ne soit pas considéré comme responsable du retard dans l'exécution de l'obligation, ou de sa non-exécution.

En revanche, dans la difficulté, la cause de la non-exécution de l'obligation ou du devoir est une cause intérieure, donc il n'existe aucune raison logique pour lever les responsabilités qui en découlent.

## **Section II: la préemption**

En raison du caractère concis de la loi, il y a une certaine difficulté en ce qui concerne le champ d'application de la préemption du preneur. Il est incontestable qu'il s'applique seulement pour autant qu'il y ait location et que cette location soit assujettie à la loi du 6 juillet 1989. Mais il ne s'applique pas au moment où le domicile vendu est occupé. Une opération précise est nécessaire pour déterminer les champs d'application respectifs du droit de préemption prévue par l'article 15 de la même loi et par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. En conclusion, le droit de préemption du locataire sera parfois compensé face aux autres droits de préemption qui l'emportent.<sup>429</sup>

D'après la loi du 6 juillet 1989, il faut remarquer deux éléments à ce propos :

- C'est seulement le locataire qui a le droit de faire valoir cet avantage légal. Par conséquent, il n'est pas autorisé à demander la préemption au bénéfice d'un tiers ;
- Un autre problème se pose sur la question du droit de préemption au profit d'une personne morale.

Il nous paraît que les « familles » peuvent bénéficier de cet avantage. En effet, selon

---

<sup>429</sup> Lafond (J. et F.), les baux d'habitation, 5<sup>e</sup> éd., LITEC, pp. 398\_399, n° 681 au 685

l'article 13 de la loi, elles peuvent réclamer les dispositions de l'article 15.

Mais par contre, il nous semble qu'une personne morale ne peut prétendre bénéficier des avantages de ce droit. Cela s'explique par la finalité du texte permettant au preneur de devenir propriétaire de son habitation principale. Donc, ce ne sera pas une personne morale qui peut y habiter au sens de la loi.

- Le droit de préemption nécessite un vrai contrat de location. Il ne s'applique pas par exemple dans le cas d'un simple contrat instable ;
- Le droit de préemption ne s'exerce que si le contrat de location aborde le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : le locataire d'un logement secondaire, ou d'une résidence meublée ne peut prétendre cet avantage.

Le droit de préemption est reconnu à la personne physique ou morale, le locataire ou l'occupant de bonne foi. Quand l'occupant est un locataire, il doit être considéré comme un locataire, c'est-à-dire tout occupant des lieux en vertu d'un bail ; peu importe que celui-ci soit verbal ou écrit. Il s'agit d'un bail soumis à la loi du premier septembre 1948, aux lois de 1982, 1986 et 1989, mais également d'un bail en meublé, d'un bail consenti en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi, ou d'un bail portant sur une résidence secondaire.

La solution nous paraît, en revanche, moins évidente, pour une location à caractère saisonnier. Au terme « locataire », il faut assimiler les ayants causes tels qu'énumérés par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Le sous-locataire n'est pas fondé à se prévaloir d'un droit de préemption. La notion d'occupant de bonne foi ayant été introduite par le texte de 1975, sa signification doit davantage être recherchée dans l'article 4 de la loi du premier septembre 1948, et dans l'article 72 de la loi du 22 juin 1982. Il s'agit donc des occupants maintenus dans les lieux dans le cadre de la loi du premier septembre 1948.

La notion d'occupant de bonne foi peut également être retenue pour exclure du droit de préemption l'occupant dont le bail a été dénoncé par un congé arrivé à échéance.

Même si une procédure n'a pas été diligentée pour obtenir son expulsion, il s'agit, selon nous, d'un occupant sans titre de mauvaise foi, qui ne saurait revendiquer un droit de préemption.

Selon l'article 808 du Code civil iranien :

*« Quand il s'agit d'un bien immobilier commun entre deux personnes et qu'il est partageable et divisible, et quand l'un des copropriétaires veut vendre sa part à une tierce personne,*

*l'autre copropriétaire peut rendre l'argent de la tierce personne et obtenir l'autre part vendue. »*

Alors que cet article fait partie des articles de la loi islamique, on ne s'en sert pas beaucoup sauf en cas particulier. Donc la jurisprudence perd sa démarche mais actuellement vu l'augmentation du prix des biens immobiliers et vu la position des copropriétaires, une des démarches pour l'acquisition d'un bien est le droit de préemption.

Une des raisons pour lesquelles l'islam a prévu cette loi c'est peut-être pour le cas où l'un des copropriétaires vend sa part sans l'accord de l'autre partie, et que le nouveau copropriétaire n'aura pas la même éthique que l'autre et cela impliquera des difficultés pour la personne<sup>1</sup>.

De cette façon le copropriétaire pourra acquérir l'autre part en payant exactement le même prix au nouveau preneur et il n'aura pas besoin de l'accord de l'ancien propriétaire, car il possède ce droit de préemption.

Il faut savoir que le simple fait de déclarer le droit de préemption ne suffit pas et tant que l'ancien propriétaire n'a pas payé la somme au nouveau, il n'aura pas le droit d'acquérir la partie vendue. On ne tient plus compte de la décision de l'ancien propriétaire et du preneur une fois la somme payée. Ce point dans le droit islamique et le Code civil iranien est différent du droit de préemption en droit français.

## **§.1. Le droit de l'occupant**

L'article L213-10 renvoie donc, en ce qui concerne la protection des occupants, aux règles générales établies en la matière par la loi du 18 juillet 1985, qui a regroupé en un chapitre unique du Code de l'urbanisme, constitué des articles L. 314-1 à L. 314-9, l'ensemble des dispositions relatives à la protection des occupants des immeubles intéressés par une opération d'aménagement ou faisant l'objet d'une expropriation. Le texte de l'article L. 213-10 ne mentionne pas expressément les locataires de locaux à usage professionnel. Mais le renvoi à l'article L.314-1, qui vise notamment les preneurs de baux professionnels, semble combler cette lacune.

---

<sup>270</sup> Nouri (Reza) , *La préemption, patrimoine, testament*, éd. Ganj-e-danesh, Téhéran, 1997, pp.8-9.

En cas d'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisante à certaines conditions de localisation. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive. Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit de réintégration après les travaux dans le local d'où ils ont été évacués. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. En raison des sujétions qu'ils sont appelés à supporter, les locataires ont qualité pour introduire un recours pour excès de pouvoir contre la décision de préemption.<sup>430</sup>

Aux termes de l'article L. 213-11, les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies par l'article L. 210-1, celui-ci renvoie à l'article L. 300-1.<sup>431</sup> L'éventail de ces finalités est des plus larges, et l'on soulignera qu'il n'y a pas d'obligation d'utiliser le bien pour l'objet précis qui motivait la préemption<sup>432</sup>.

Il peut donc y avoir substitution d'une affectation à une autre, dès lors que l'on reste dans le cadre très large de l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien acquis par voie de préemption au profit d'une personne privée doit faire l'objet d'une délibération spécialement motivée du conseil municipal ou d'une décision spécialement motivée du délégataire du droit de préemption.

## **§.2. La cession de biens préemptés**

Le principe selon lequel on ne pouvait pas procéder à la cession d'un bien préempté a disparu depuis la loi du 18 juillet 1985. Ce qui fait que le titulaire du droit de préemption peut décider lui aussi d'aliéner son bien. Cette cession sera possible dès lors qu'il s'agira de l'utilisation définitive du bien (excepté pour les biens acquis en espaces naturels sensibles). En plus, concernant le droit de préemption urbain dans les zones d'aménagement différé, comme nous

---

<sup>430</sup> CE 6 octobre 1999, ASSOC. Tendance nationale union islamique de France, BJDU 5/99,p.388,C.maugüé

<sup>431</sup> Rép. Min. JOAN 15 février. 1988, p. 717

<sup>432</sup> Rép. Min. n° 10089, JO 29 février 1988, Déb. Ass. Nat., p. 903

l'indique l'article L213-11 du Code de l'urbanisme, une aliénation au profit d'une personne privée, autre qu'une société d'habitation à loyer modéré (HLM), ou une société d'économie mixte (SEM) doit faire l'objet d'une décision motivée préalable du conseil municipal, ou du titulaire du droit de préemption.

Au sujet de leur cession, les autorités administratives disposent d'un pouvoir supplémentaire sur ces biens. Elles peuvent, en effet, accorder des concessions.

En fonction du type de réalisation d'aménagement, ces concessions seront adaptées tout en tenant compte de leur durée et de leur contenu. En général, il s'agit plutôt de baux à construction, dans lequel le preneur s'engage à construire un bien sur le terrain du bailleur, et où il sera chargé d'en assurer l'entretien pendant une période prédéfinie correspondant à la durée du bail. Il faut remarquer que ce bail peut s'étaler dans le temps<sup>433</sup>, de 18 à 99 ans. C'est seulement à la fin de cette période que les deux parties peuvent décider du devenir du bien et du versement d'indemnités si elles sont nécessaires.

### **§.3. Le principe de rétrocession**

Le titulaire du droit de préemption peut prendre la liberté d'utiliser ou d'aliéner le bien préempté dans un but différent que les fins possibles apparaissant à l'article L210-1, avant l'expiration du délai de 10 ans (qui commence à la date du transfert de propriété).

Dans cette situation, le titulaire du droit de préemption est tenu d'informer les anciens propriétaires en les mettant au courant de cette décision. En effet, c'est à eux qu'il devra proposer l'acquisition de ce bien en priorité. Si l'ancien propriétaire refuse l'acquisition de ce bien, le titulaire du droit de préemption devra alors en proposer l'acquisition à la personne ayant été évincée à la vente antérieure, par le paiement du prix, des dommages et intérêts. À la fin du délai de 10 ans, le titulaire du droit de préemption n'est plus tenu à aucun devoir d'information concernant sa décision d'aliéner le bien.

---

<sup>433</sup> Youssefi Sadeghloo (Ahmad), *le droit de préemption, étude comparée entre le droit français et le droit iranien*, mémoire pour l'obtention du master 2, la préemption en droit français et droit iranien université de limoges, 2006, p. 30

Dans le cas de la proposition faite à l'ancien propriétaire, ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel, on peut les contacter si leur identité et leur domicile sont connus. On peut noter que l'acquéreur évincé n'aurait le droit d'utiliser cette voie de recours que si l'ancien propriétaire n'avait pas, au préalable, été averti par l'administration, qu'il pouvait utiliser son droit de rétrocession. Dans le cas contraire, l'acquéreur évincé n'aura aucun recours possible envisageable. En plus, l'action en dommages et intérêts se prescrit par 5 ans, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation au registre des préemptions.

Nous pouvons enfin remarquer que durant les 10 années suivant l'exercice de la préemption, le propriétaire doit se tenir au courant des évènements pouvant survenir sur ce bien, ce qui implique un suivi régulier, et donc une difficulté supplémentaire.

Selon l'article L213-14 du Code de l'urbanisme français, le paiement du prix dans son intégralité doit être acquitté dans un délai de 6 mois. Cela peut être 6 mois après l'accord des parties sur un prix donné, mais aussi suivants l'acte d'adjudication ou enfin 6 mois depuis la première décision de la juridiction de l'expropriation. Tant que le prix n'a pas été versé en totalité à l'ancien propriétaire, le titulaire du droit de préemption n'a pas le droit d'en prendre possession : c'est l'ancien propriétaire qui garde le bien jusqu'au règlement. Toutefois, si le paiement a été versé au propriétaire du bien, mais que le délai de 6 mois est expiré, une procédure peut être ouverte, donnant lieu au paiement d'intérêts moratoires.

#### **§.4. L'exercice du droit de préemption en droit iranien**

Selon l'article 821 du Code civil iranien, il est immédiat, c'est-à-dire que tout de suite après la connaissance de la cession à une tierce personne, il faut déclarer son droit de préemption pour en devenir le titulaire. L'article 821 entend par délai immédiat, un temps respectable, c'est-à-dire, depuis la connaissance de la cession et s'il ne peut pas se manifester pour cause de force majeure<sup>434</sup>, ce délai ne sera plus immédiat et il sera suspendu le temps de régler le problème.

---

<sup>434</sup> Dans un arrêt du 12 février 2003 la Chambre sociale de la Cour de cassation de la France, a posé pour règle que la force majeure suppose, d'abord, un événement extérieur irrésistible, ce qui constitue la reprise des éléments constitutifs classiques de la force majeure. Notons cependant que la chambre sociale, comme avant elle, la première chambre civile (9 mars 1994, Bull. n° 91) et la chambre commerciale (1er octobre 1997, Bull. n° 240), ne fait plus de l'imprévisibilité un critère propre de la force majeure. Ce critère se fonde désormais dans celui d'irrésistible en ce sens que l'irrésistibilité de l'événement est, à elle seule, constitutive de la force majeure lorsque sa prévision ne saurait permettre d'en empêcher les effets, sous réserve que le débiteur ait pris toutes les

Le législateur iranien précise, à l'article 808 du Code civil, que le bien doit être absolument immobilier et que les biens mobiliers ne peuvent pas bénéficier de ce droit.

Selon le même article, le caractère partageable correspond à l'hypothèse d'une copropriété du bien immobilier, c'est-à-dire qu'il doit être partagé entre deux personnes et s'il y a plus de deux copropriétaires, personne ne pourra pas être titulaire du droit à préemption. En plus ce bien doit être partageable, sinon la vente de la partie est considérée comme une violation du droit de son propriétaire, car ils sont tous les deux titulaires du bien et titulaire d'un droit de préemption. Le copropriétaire ne peut pas aliéner sa part à une tierce personne. En plus il n'y a que la cession par la vente qui confère un droit de préemption. Dans l'hypothèse où elle se fait par d'autres moyens comme par exemple une donation, l'échange, ou un cadeau ; dans ces cas, il n'y aura aucun droit de préemption.

D'après l'article 809 du Code civil, quand il s'agit de la vente d'un bâtiment ou d'un arbre sans terrain, il n'y aura pas de droit de préemption. Donc si on les vend avec le terrain ils pourront ouvrir un droit de préemption. De cette façon s'il y a des choses qui font partie du bâtiment, d'après la mesure commune, elles ouvrent droit de préemption. S'il y a un passage commun pour les deux parties du bâtiment, et si l'un des copropriétaires vend sa part avec ce passage, l'autre copropriétaire du passage commun pourra utiliser le droit de préemption même s'il ne fait pas partie de la copropriété du bâtiment.

Le droit de préemption s'applique à tout le bien et non pas à une partie et le titulaire de la préemption ne pourra pas acheter simplement une partie du bien vendu. Soit il doit acheter le tout, soit remettre le tout. Peut-être le copropriétaire achète la partie valorisée et la partie moins valorisée qui avait, au moment de la vente, perdu de sa valeur. Si l'on sépare la partie valorisée de la partie sans valeur, le titulaire de la préemption achètera la partie valorisée et la partie sans valeur entraîne des dommages pour le propriétaire. Donc selon le Code civil il n'y aura pas la possibilité de diviser le bien et d'acheter une partie de ce bien sauf s'il y a accord des deux parties<sup>435</sup>.

---

mesures requises pour éviter la réalisation de l'événement.) Ameziane (P.), La Force majeure en droit judiciaire français, 1977.

<sup>435</sup> Les règles concernant la préemption dans la loi Iranienne, vont de l'article 808 à l'article 824. Ils concernent non seulement l'exercice de la préemption par le titulaire de la préemption mais aussi des exceptions que comprend cette loi. Selon l'article 811 du CODE CIVIL Iranien, si le bien d'un des copropriétaires fait partie d'une fondation pieuse, son administrateur n'aura pas de droit de préemption. Comme nous l'avons dit plus haut, si l'un des copropriétaires est une personne morale, elle ne pourra pas exercer son droit de préemption.



Il faut ajouter qu'il n'y a le droit de préemption que si le bien est divisible<sup>436</sup> c'est-à-dire que le voisinage ou le fait que les deux locaux sont côte à côte ne donnent pas de droit de préemption et ne donnent pas cours à la copropriété ou la division du bien. Le lieu de passage est une exception dans ce cas là. Même si l'immeuble est en copropriété entre une personne physique et une personne morale, comme une entreprise par exemple, l'entreprise n'aura pas de droit à la préemption. On ajoute que la préemption est une caractéristique des biens immobiliers : les biens mobiliers n'en font pas partie. L'exception dans ce cas sera simplement l'attachement du bien mobilier au bien immobilier comme l'arbre dans le jardin qui prend une place importante dans les actions concernant les appartements bâtis dans les terrains en copropriété. Chacun possède son appartement, mais le passage est commun, et celui qui vend son appartement vend également sa part commune comme le lieu de passage, etc.

Il semble qu'il n'y ait de droit de préemption que si les appartements qui existent dans le terrain en copropriété appartiennent à ces deux copropriétaires. Si on les a vendus à plusieurs personnes dans ce cas il n'y aura pas de droit de préemption.

Selon l'article 812 du Code civil iranien s'il y a plusieurs biens dont certains couvrent la préemption et certains sont exclus de ce droit, on pourra appliquer la préemption aux biens qui donne lieu l'application. Dans ce cas il fallait au moins deux biens en copropriété entre deux personnes avec deux contrats. Dans le cas contraire, c'est à dire s'il y a plusieurs biens en copropriété avec un contrat, on ne pourra plus appliquer la préemption ; dans ce cas soit il faut prendre tous les biens, soit les remettre<sup>437</sup>.

Il faut ajouter que, concernant le délai de préemption, il est immédiat et raisonnable sauf en cas de force majeure. Après la disparition de celle-ci, le délai sera immédiat. L'auteur de la déclaration est le titulaire de la préemption qui doit devenir propriétaire immédiatement après l'information de la cession du bien par le copropriétaire à un tiers<sup>438</sup>.

Selon l'article 808 du Code civil, il doit rendre la somme payée par l'acquéreur au copropriétaire et devenir le propriétaire du bien. Mais l'auteur de la déclaration, c'est-à-dire le titulaire de la préemption, ne le deviendra que s'il rend la somme exacte payée à l'acquéreur.

---

En plus, selon l'article 816 du même Code, tous les contrats, avant ou après la vente, concernant le bien, s'annulent avec l'exercice de la préemption.

<sup>436</sup> Selon l'article 815 du Code civil français « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

<sup>437</sup> Katouzian (n.), *Le droit de préemption dans le Code civil*; Ganj-e danesh Téhéran; 1999; P. 154

<sup>438</sup> L'article 821 du CODE CIVIL iranien

En d'autres termes, le retard de paiement depuis l'information, dont la durée se précise d'après la tradition de la société, cause la perte du droit de préemption sauf si l'acquéreur accepte ce retard en donnant l'occasion au titulaire de la préemption, de payer en partie ou de lui donner un délai supplémentaire. En revanche, selon l'article 808 du Code civil iranien, si le titulaire du droit de préemption est incapable de payer la somme, il perdra son droit de préemption.

Selon l'avis de la Cour de cassation<sup>439</sup>, le titulaire du droit de préemption doit assigner en justice son copropriétaire et l'acquéreur, car le litige n'aura lieu qu'avec l'acquéreur. En d'autres termes, la déclaration doit se faire sans recours au juge c'est à dire à l'amiable ou bien, s'il y a des problèmes, en assignant en justice l'ancien copropriétaire et l'acquéreur et en les obligeant par le biais de la Cour, à exercer son droit de préemption. La Cour oblige le titulaire du droit de préemption au paiement de la somme à l'acquéreur, ou en cas de refus de l'acquéreur, le titulaire de la préemption donne la somme à la caisse du tribunal, et le tribunal annulera le contrat entre l'ancien copropriétaire et l'acquéreur et conclura la cession du bien au titulaire de la préemption. Après cette procédure, le titulaire de la préemption pourra demander l'expulsion des locaux par l'acquéreur.

---

<sup>439</sup> L'avis n° sh 1104/17.02.1990, de la chambre 14 de la Cour de Cassation iranien.



## Conclusion de la première partie

L'ensemble des questions abordées sur la formation, l'exécution et le dénouement du contrat de bail d'habitation dans cette partie nous a conduit à aboutir que les définitions générales de la loi sont similaires aux systèmes juridiques français et iranien. Pourtant il y a des différences quant à la location des lieux d'habitation. Actuellement, il semble que manque des lois spéciales pour des locaux d'habitation au régime juridique iranien cause du problème. Il apparaît que les lois générales sur la location du bien immobilier puissent contrôler les droits et des obligations des parties et résoudre les problèmes particuliers constatés entre les parties contractantes<sup>440</sup> au moyen des procédures juridiques. Pourtant la croissance démographique, la diversification des méthodes et des goûts en matière de logement d'une part et des expériences des pays développés tel que la France dans l'établissement d'un équilibre raisonnable et juridique<sup>441</sup> entre les intérêts individuels (les droits du locataire et du propriétaire) et des intérêts collectifs d'autre part, font balancer des juristes<sup>442</sup> au milieu de trois côtés d'un triangle: le principe du droit collectif, celui du droit individuel<sup>443</sup> -la liberté du locataire et du propriétaire, le respect au droit du propriétaire<sup>444</sup> - et les droits fondamentaux de l'homme relatifs à la volonté des parties au contrat de bail<sup>445</sup>.

Selon les deux Codes civils, le contrat de bail est composé de trois éléments : la maison louée, la durée et le montant du loyer.

L'objet du bail d'habitation est similaire dans les deux systèmes juridiques, cependant le régime spécial du bail est prévu en France alors qu'en Iran il n'existe pas<sup>446</sup>.

On note aussi d'autres divergences entre les deux systèmes dont le montant du loyer et la durée du bail.

---

<sup>440</sup> Par exemple : l'arrêt Mel Yedei, RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 ; L'arrêt Cleja et Mihalcea c/ Roumanie du 8 février 2007 ; L'arrêt Zéline du 22 mars 2006.

<sup>441</sup> Marguénaud (J.P.), Bergé (J.S.) et Tenenbaum (A.), *La socialisation du droit des contrats à la mode strasbourgeoise*, RDC- juillet 2011, p. 949.

<sup>442</sup> Fabre-Magnan, *loc.cit.*

<sup>443</sup> L'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, Rome 4. XI 1950.

<sup>444</sup> Article 1 de la Protocole additionnel des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, Paris 20/03/1952.

<sup>445</sup> Jamin (C.), *Le droit des contrats saisi par les droits fondamentaux, in repenser le contrat*, Dalloz, 2009.

<sup>446</sup> Avec le remplacement de la loi de 1983 qui le prévoyait par la loi de 1997

Les codes civils français et persan estiment que la durée du bail est un élément essentiel, ceci étant confirmé par la nature même du bail<sup>447</sup>. Cependant, la loi française du 6 juillet 1989 dispose que le bail d'habitation est conclu pour une durée de « 3 ans » contrairement à ce qui se passe en Iran où aucun chiffre n'a été avancée pour préciser la durée du bail.

En outre, le législateur français fixe un minimum pour les contrats de baux d'habitation. D'après une étude comparative, cette disposition peut être contraire au principe de la liberté contractuelle si les parties veulent conclure un bail sans préciser de durée. En Iran, les parties sont libres de déterminer la période du paiement du prix du loyer, qui peut être hebdomadaire, mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, mais la durée du bail n'est pas précisée, étant entendu que si par exemple le contrat prévoit que le locataire s'acquitte du loyer mensuellement, ce contrat est valable pour un mois.

Cette solution créée par la charia est utilisée dans le Code civil iranien, et apparaît plus proche de l'intention des parties.

En pratique, il y a les différences entre les régimes juridiques français et iranien. Par exemple le régime juridique français a précisé le droit de conjointe et de concubine (comme un pacs légal) dans la maison louée mais cette protection légale n'existe pas dans le régime juridique iranien. La charia aussi n'a pas envisagé ce droit pour la conjointe pendant et à la fin du bail pour la protéger contre l'expulsion de bailleur en absence de son mari ou en cas de divorce.

Une autre différence importante existe entre les deux systèmes juridiques français et persan. Elle est relative à la sanction du non-paiement du loyer, avec la possibilité d'expulser le locataire en cas de non-paiement du loyer en droit français ; le bailleur peut se faire rembourser sur les biens du preneur en cas de non paiement. Il n'en va pas de même en Iran où cela est beaucoup plus complexe.

La loi iranienne du 3 mai 1983, qui a été remplacée par celle de 1997, prévoyait une sanction grave pour le locataire qui ne s'est pas acquitté du paiement. En effet, le bailleur pouvait en ce cas demander la résiliation du bail d'habitation d'abord, puis l'expulsion du preneur. Aujourd'hui, avec la nouvelle loi, le bailleur iranien peut profiter de la condition contractuelle pour résiliation du bail d'habitation en raison du non-paiement du loyer.

---

<sup>447</sup> Naturellement, selon les régimes juridiques français et persan : le bail est un contrat durable et onéreux

D'après une étude comparative, on comprend que dans les deux systèmes juridiques français et persan l'existence d'un contrat écrit pour bénéficier de l'avantage de la loi est nécessaire. En définitive, la nécessité d'existence d'une convention écrite est indiquée pour être plus protectrice des droits des parties, et ce, malgré la pratiques des procédures juridiques anciennes.

Solutions envisageables :

Premièrement : la reconnaissance du droit d'habitation comme un droit fondamental et la nécessité de protéger ce droit, pour un développement de la liberté du choix de son mode d'habitation dans une société civile.

Deuxièmement : l'étude a pu démontrer les différences de solutions pratiques qui pouvaient être relevées sur un même thème, dans des pays différents.

Troisièmement : la codification d'un régime spécial pour des baux d'habitation en Iran et la nécessité de l'application des sciences juridiques pour un équilibre juridique qui profitera aux parties au contrat de bail.

Les droits du locataire sont en rapport direct avec les obligations du bailleur et vice-versa. On constate que les différentes lois ont été adoptées sur la location des propriétés. À cause de la dispersion, les ambiguïtés et les problématiques, des jugements et des décisions différentes, mais plutôt contradictoires qui ont été prononcés par la justice, il nous a fallu un examen minutieux pour savoir quelle loi s'applique à l'exécution des contrats.

Selon l'article 494 du Code civil iranien, après la date de cessation du contrat déterminée par les parties, le bail est éliminé et le locataire ne peut continuer son habitation. Mais selon l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 français, le contrat du bail sera renouvelé automatiquement. C'est pour ça qu'il y a une différence essentielle entre les deux systèmes juridiques.



## *Seconde partie*

L'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur  
le bail classique



Dans certains types d'habitation comme dans la maison d'autrui, l'habitant n'a pas une relation contractuelle avec le propriétaire ou parfois le locataire n'a pas un titre de bail classique.

Il nous semble que dans la première situation, ce droit est issu d'un autre contrat, comme le contrat de mariage, mais aussi d'un autre type de consentement social comme le concubinage dont le régime en droit français est précisé à l'article 515-8 du Code civil et aux articles 14 et 15 de la loi de 6 juillet 1989.

Il faut aussi noter que l'habitation dans la maison d'autrui ne concerne pas toujours un séjour habituel. Dans certains types d'habitation, le locataire opte pour une durée courte : saisonnier ou d'hôtellerie.

Pour pouvoir jouir d'un bien immobilier, le public n'a pas toujours besoin d'être titulaire d'un contrat de bail. Ainsi, il peut en jouir à titre d'usufruit. L'usufruit est un rapport juridique entre le propriétaire et l'usufruitier selon un mode contractuel ou légal. Le type d'usufruit conclu par convention est toujours sous le régime juridique du contrat. Cette convention est fondée par la volonté des parties.

Selon les Codes civils français<sup>448</sup> et iranien<sup>449</sup>, l'usufruit procure un droit à « jouir des choses ». L'intention du législateur français<sup>450</sup>, à l'article 579 en déclarant que « l'usufruit établi par la volonté de l'homme », est la création d'un droit<sup>451</sup> par une convention entre le propriétaire et l'usufruitier.

La classification<sup>452</sup> présentée par le législateur français n'existe pas dans le Code civil iranien. Le régime du droit d'usufruit à l'objet d'habitation<sup>453</sup> est similaire entre des deux pays.

Selon le Code civil français<sup>366</sup>, l'usufruit peut être conclu à titre gratuit. Le Code civil iranien n'a pas prévu cette disposition; il envisage l'usufruit à titre onéreux aussi.

Aussi, nous étudierons dans cette partie d'autres types d'habitations dans la maison d'autrui comme l'habitation saisonnière. Il s'agit de contrats saisonniers ou à courts terme et même à

---

<sup>448</sup> Article 578 du Code civil.

<sup>449</sup> Article 40 du Code civil.

<sup>450</sup> Article 578 du Code civil.

<sup>451</sup> L'usufruit.

<sup>452</sup> L'usufruit par la loi et l'usufruit par la convention.

<sup>453</sup> L'article 43 du Code civil iranien et l'article 584 du Code civil français.

long terme. Ces contrats sont souvent conclus en raison de la situation professionnelle du locataire ou pour se distraire et faire des activités sportives.

Une location de chalet dans une zone montagneuse pour faire du ski ou celle d'une villa pendant l'été pour se reposer en est un exemple.

Dans certains cas, les employés sont obligés de se loger dans un lieu particulier et pour une durée limitée ; il se peut qu'ils ne sachent même pas la durée du bail au moment où leur mission de travail se terminera. Cette question est abordée et observée plus précisément en droit français qu'en droit iranien, ainsi:

La loi iranienne de 1997 sur les rapports bailleur/locataire et celle du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs français ne s'appliquent qu'aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale<sup>454</sup>.

Les lois 1989 et 1997 française-iranienne furent adoptées sans discussion, et les négociations parlementaires nous éclairent peu sur ce point.

Il est nécessaire de mentionner aussi le cas de retraités qui, ayant une résidence principale et une autre à la campagne, fréquentent les deux ; ou de gens qui sont moniteurs de ski l'hiver et moniteurs de plages l'été et qui résident pour moitié de leur temps dans une habitation pour moitié dans une autre, ou encore le cas de personnes (professeurs ou parlementaires par exemple) qui à cause des raisons professionnelles sont obligées de vivre périodiquement dans des lieux d'habitation différents<sup>455</sup>.

Aussi, dans cette partie nous étudierons d'autres types d'habitation dans la maison d'autrui qui sont les régimes spéciaux comme « *vaghf* » et « l'hôtellerie », c'est de cette diversité qui va naître divers moyens de l'habitation dans la maison d'autrui.

A fin de mentionner des autres types d'habitation qui sont en complémentarités avec le droit

---

<sup>454</sup> L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 : « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers ».

<sup>455</sup> Intervention de M. Malandain , AN, 3<sup>e</sup> séance : JOAN CR, 17 juillet 1986, p. 3465.

d'habitation dans la maison d'autrui, nous allons aborder d'abord l'usufruit ayant des bases communs dans les deux pays mais que la CEDH ne lui a pas prêté assez d'attention, en raison de l'acte bienfaisant du donateur et faute de différend. Et après nous nous occuperons des contrats tels que les contrats saisonniers, d'hôtellerie et le contrat religieux et traditionnel de Vaghf ayant leurs propres particularités et n'étant pas compatibles avec le contrat de bail d'habitation ou l'usufruit. Nous nous sommes rendu compte que l'étude desdits types d'habitation permettrait aux juristes de mettre en adéquation et d'exécuter des dispositions équilibrées relatives au droit d'habitation dans la maison d'autrui soit à titre onéreux soit à titre gratuit dans les procédures juridiques de deux pays. A tel point que le droit d'habitation attribué même au titre onéreux mérite d'être pris en compte par les juristes. C'est justement pour mener une étude comparative entre les régimes juridiques français et persan dans une perspective complémentaire sur la matière d'habitation dans la maison d'autrui et pour faire apparaître nettement leur convergence et leur divergence qu'il est la nécessaire d'étudier, successivement, *l'usufruit* (Titre I), *la jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats autres que le bail classique* (Titre II) et *le « Vaghf »* (Titre III).

# *Titre I*

## **L'usufruit**

C'est en vertu de son statut et non en vertu du contrat que l'usufruitier détient le bien et doit la restituer. Les droits et obligations de l'usufruitier sont, en principe, toujours les mêmes, quel que soit le mode d'établissement de l'usufruit ou l'élément de mise en application de ce statut.

Les articles 578 du Code civil français et 40 du Code civil iranien présentent une définition similaire du droit de l'usufruit. Il ressort de ces deux textes que « *l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété* ». Il semble que ce régime soit similaire avec le système juridique iranien, en raison de l'esprit de l'article 40 du Code civil iranien à l'utilisation du mot « *bien d'autrui* ». En d'autres termes, tout type de bien peut devenir l'objet d'usufruit.

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, à charge d'en assurer sa conservation. Selon l'article 579 du droit civil français, l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme. Il est un droit réel viager qui confère à son titulaire le pouvoir d'user et de jouir, durant sa vie, de biens appartenant à une autre personne, comme celle-ci en userait et en jouirait, mais à charge d'en conserver la substance (art. 578 du Code civil français)<sup>456</sup>.

De plus, il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles<sup>457</sup>.

« *Il peut être établi sur toute espèce de bien meuble ou immeubles* »<sup>458</sup>.

Selon la jurisprudence française, ce peut être : usufruit d'un prix des baux à ferme<sup>459</sup>, usufruit d'une sous-location<sup>460</sup>, usufruit de valeurs mobilières et de parts sociales<sup>461</sup>, usufruit d'un portefeuille de valeur mobilière<sup>462</sup>, usufruit d'un fonds de commerce<sup>463</sup>. De plus, en fonction d'un contrat, nous pouvons ajouter le cas de la vente d'un droit d'usufruit ou de la donation

---

<sup>456</sup> Terre (F.) et Similer (Ph.), *Droit civil, les biens*, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz, 1998, p. 591, n° 721.

<sup>457</sup> Caron, Dr. et patr. : Usufruit et propriété intellectuelle, mai 2005, p. 90.

<sup>458</sup> CODE CIVIL français, l'article 581.

<sup>459</sup> V. Req. 19 janv. 1857 : DP 1859. 1. 279.

<sup>460</sup> V. Com. 25 avril 1974 : D.1974. 644, note Cozian.

<sup>461</sup> V. com. 31 mars 2004 : préc. Note 5 ss. Art. 578; Com. 4 janv. 1994 : préc. Note 5 ss. Art. 578.

<sup>462</sup> V. Civ. 1<sup>er</sup> 12 November 1998: préc. Note 7 ss. Art. 578.

<sup>463</sup> V. Com. 18 November 1968: cite note 1 ss. Art. 587; Com. 28 janv. 1980 : cite note 4 ss. Art 617.

d'un usufruit. Il semble que ce régime soit similaire avec le système juridique iranien, en raison de l'esprit de l'article 40 du Code civil iranien et l'expression du « *bien d'autrui* ».

Selon le régime juridique iranien, l'usufruit est un droit par lequel, l'usufruitier peut jouir d'une chose d'autrui. Cette définition n'est pas assez claire pour montrer le domaine de ce droit pour l'usufruitier. Le législateur iranien a prévu les conditions d'obtenir ce droit<sup>464</sup>. Le régime judiciaire iranien, par un arrêt de la Cour cassation<sup>465</sup> prononce : quand l'usufruitier habite dans la maison d'autrui à titre gratuit, pour une durée déterminée ou viagère, il peut en jouir lui-même de même que sa famille.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le droit d'usufruit comprend des situations suivantes.

**D'abord**, il caractérise l'usage, « *l'habitation* ».

**Deuxièmement**, il s'agit de la perception des fruits du bien et de l'objet de l'usufruit : récoltes (fruits naturels), intérêts d'une somme d'argent, loyers, arrérages d'une rente viagère (fruits civils).

**Troisièmement**, le cas consistant à profiter de la chose sous la condition de la rendre en fin d'usufruit en même quantité et qualité et de respecter l'usage auquel la chose est attribuée.

**Quatrièmement**, il considère le fait d'attribuer le droit d'usufruit à bail afin de le vendre ou le céder à titre gratuit.

En plus, la location du bien, de l'objet de l'usufruit, il faut ajouter qu'en fonction d'un bail rural et d'un bail d'immeuble à usage industriel, commercial et artisanal, ce droit dépend de l'accord du nu-propiétaire. À la condition d'avoir l'accord du nu-propiétaire, l'habitant peut tenir compte de cet acte.

Les régimes juridiques français<sup>466</sup> et iranien<sup>467</sup> estiment que, l'usufruit étant un droit temporaire, le démembrement du droit de propriété en usufruit et nue-propiété est nécessairement temporaire. L'usufruit prend fin au plus tard à la mort de l'usufruitier. Il serait en effet contraire à l'utilité générale que ce démembrement puisse perdurer sans limites<sup>468</sup>.

---

<sup>464</sup> Selon l'article 579 du CODE CIVIL français, l'usufruit est établi par la loi ou par la volonté des parties

<sup>465</sup> Cass. 7/12405 du 5 mars 1993

<sup>466</sup> L'article 588 du Code civil français

<sup>467</sup> L'article 41 du Code civil iranien ; l'opinion consultative de l'administration juridique iranien, n° 7/12045-mars 1992

<sup>468</sup> C'est pourquoi un droit stipulé perpétuel ne peut être qualifié d'usufruit : cf., pour un droit d'affichage réservé, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janvier 1984, Bull. civ. III, n° 16, D. 1985, p. 504 note ZENATI, JCP 1986, éd. G, II, 20547, note BARBIERI ; pour l'usage perpétuel d'une parcelle, qualifié de droit de superficie et non d'usufruit,

Généralement tous les droits dont le propriétaire peut jouir peuvent faire l'objet d'un usufruit. L'usufruit concerne la jouissance du droit de servitude, de passage (l'article 597 du Code civil français et l'article 29 du Code civil iranien). En ce domaine, le droit français et le droit iranien ont proposé deux résultats différents. Malgré leur différence, ces deux solutions poursuivent pourtant le même objectif ; car tous les inconvénients que l'on a expliqués sont dus soit à l'influence du religieux en droit iranien soit à l'influence du socialisme en droit français.

Dans le contexte actuel, l'habitation dans la maison d'autrui est possible par la conclusion du contrat entre les parties soit à titre gratuit soit à titre onéreux soumis aux règles définies par le code civil. Le premier chapitre intitulé *la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel* abordera encore cette question. Au terme de ces premiers développements, nous allons étudier dans le chapitre suivant des droits accordés à l'occupant sans établir des rapports contractuels directs entre le bénéficiaire et le propriétaire à l'instar de l'habitation de la conjointe chez son époux ou celle du concubin considérés comme des contrats non écrit mais admis et connus par les législateurs. Ainsi, le second chapitre met l'accent sur la question de *l'usufruit légal, l'occupation à titre familial*.

## **Chapitre premier : la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel**

Les dispositions du Code civil français et iranien confirment que la nature d'usufruit vient étymologiquement de « *us* » du fruit du bien d'autrui pour un moment précis, soit une durée courte soit une durée très longue comme en viager qui dure même après le décès de donateur ou d'utilisateur.

---

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 mars 1991, Bull. civ. III, n° 84, D. 1991, somm. P. 308, obs. ROBERT, JCP 1992, éd. G, II, 21890, note OURLIAC

D'après le régime juridique français et iranien, les spécificités du droit de propriété *usufruit et nue-propriété* permettraient de reconnaître à l'usufruitier le droit d'user du bien et le droit d'en percevoir les fruits et revenus, le droit de disposer restant au nu-propiétaire.

La distinction de la notion d'usufruitier apporte quelques avantages à connaître mieux la nature de l'usufruit à deux systèmes juridiques français et iranien : celui de faire usage du bien ; celui d'en tirer les fruits, qui est incontestablement le plus important, et même celui de céder son droit.

Pour bien comprendre ce point, il est nécessaire d'étudier les actions en justice qui permettent à l'usufruitier de faire valoir ses droits, dans leur totalité ou relativement à tel ou tel usage particulier.

L'usufruitier peut bénéficier du bien pour l'habitation ; ce bien peut être exploité par lui-même ou par sa famille avec qui il vit. C'est ainsi qu'il peut se loger ou la donner au locataire ou le donner en gérance<sup>469</sup>, il profite de tous les droits et les bénéfices du propriétaire<sup>470</sup>.

Le droit d'usage de la maison d'autrui permet certainement à l'usufruitier de réclamer la remise de la maison<sup>471</sup>.

L'usufruitier ayant le droit d'usage et de jouissance peut en céder l'usage à des tiers, s'il n'a pas l'intention d'utiliser d'une manière personnelle et directe son bien. Il peut céder des baux immobiliers ou conclure n'importe quelle convention d'occupation.

Pendant la durée du bail, l'usufruitier est en droit de conclure les baux d'habitation, sans limites particulières. Mais, qu'arrive-t-il si l'usufruit est annulé ? Prenons un exemple. D'après le régime juridique français, si la durée de bail dépasse neuf ans, le propriétaire qui a recouvré la pleine propriété de l'immeuble est forcé de poursuivre pour le temps qui lui reste, soit pour la première durée de neuf ans, si elle n'est pas achevée, soit pour une nouvelle durée de neuf ans, de façon à ce que le locataire ne conserve que le droit de la jouissance expiré après la période de neuf ans.

---

<sup>469</sup> « Il peut pratiquer ou louer le droit de chasse ou pêche, pratiquer les droits de servitude »

<sup>470</sup> Article 597 du Code civil français : « Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même. »

<sup>471</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ., 8 mai 1973, JCP 1973, éd. G, II, 17566, note GOUBEAUX ; Cass. 1<sup>er</sup> civ., 24 janvier 1979, Bull. civ. I, n° 35 qui casse un arrêt qui avait réduit le droit successoral en usufruit du conjoint survivant à la perception du revenu d'un bien.

De plus, pour éviter à l'usufruitier de prolonger l'opposabilité du contrat de bail au propriétaire par des renouvellements prématurés, le Code civil français impose que les baux de neuf ans ou au-dessous de neuf ans soient renouvelés par l'usufruitier trois ans avant leur échéance sous peine d'être rejetés. S'il s'agit de la maison, ces contrats sont sans effet, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avant la fin de l'usufruit<sup>472</sup>.

Bien que le régime juridique iranien n'ait pas la même disposition pour les baux de 3 et 6 ans, selon l'article 494 du Code civil iranien, si le locataire continue à vivre dans le lieu et prolonge la durée de bail « précisée au contrat » et si le bailleur ne proteste pas contre la continuation d'occupation de locataire, la valeur du contrat est la même que le loyer. Le Code civil n'a pas précisé le renouvellement de la même durée contractuelle, mais il semble que l'intention de législateur iranien porte au renouvellement du bail avec toutes les conditions, soit un an soit quelques années.

Selon l'arrêt de Cour de cassation française, la protection des droits du nu-propiétaire, n'est pas disjoint de la convention du droit commun : en cas de fraude, le nu-propiétaire peut pourtant contester par la voie de l'action paulienne même si le bail est approuvé dans les limites légales<sup>473</sup>. Le régime judiciaire iranien a suivi une opinion similaire.

D'après le système juridique iranien, si le propriétaire donne le droit de l'habitation à l'usufruitier à titre gratuit pour une durée déterminée ou en viager, il avait l'intention d'en faire jouir le bénéficiaire et sa famille. Donc, le transfert du domicile à d'autrui est en contrariété avec le but de propriétaire. Dans cette condition, le propriétaire peut demander l'expulsion de l'occupant.

---

<sup>472</sup> L'article 595 du Code civil français : « L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit. Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve. Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit. L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

<sup>473</sup> Cass. Soc., 24 janvier 1963, Bull. civ. IV, n° 100, Gaz. Pal. 1963, 2, p. 147 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 novembre 1972, Bull. civ. III, n° 585



Si, à cause de son caractère temporaire, l'usufruit à titre viager est intransmissible, il est en revanche transférable entre vifs<sup>474</sup>.

Pour faire apparaître nettement la convergence entre les solutions et connaître la nature et l'exercice de l'usufruit d'après les régimes juridiques français et iranien, il est nécessaire d'envisager, successivement, l'exercice d'usufruit en système juridique islamique/iranien et européen/français (Section I) et le rapport entre la maison et l'usufruit (Section II).

## Section I : l'exercice d'usufruit

Précisons d'abord que l'usufruit est un acte juridique, traditionnel et historique. De nos jours, il arrive rarement de conclure l'usufruit dans le but d'habiter dans la maison d'autrui sauf dans le cas de donation entre familles.

Le Code civil iranien présente le « vaghf », tout de suite après l'usufruit. Il semble que la codification identique vient de l'objectif analogique entre le legs pieux (vaghf) et l'usufruit, bien qu'il y ait beaucoup de différence dans le fond et dans l'exécution de ces deux contrats. En d'autre terme, selon le législateur iranien, « vaghf » est un des types de l'usufruit. Selon cette classification du Code civil iranien, les différents modes d'« usus » de la maison d'autrui se divisent en deux cas : le propriétaire transfère « le droit sur l'intérêt de sa maison » à l'habitant comme le bail, ou le propriétaire transfère « le droit de jouissance de sa maison » à l'habitant.

Dans le premier cas l'habitant a le droit de transférer son droit de jouissance<sup>475</sup> à autrui sans besoin de recevoir l'acceptation de son propriétaire<sup>476</sup>.

---

<sup>474</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ. 20 octobre 1987, Bull. civ. I, n° 276, D. 1988, p. 85, note MORIN, JCP 1988, éd. N, II, 165, note REMY, RTD civ. 1989, p. 591, obs. ZENATI; 7 juin 1988, Bull. civ. I, n° 181, D. 1988, inf. rap. 192, JCP 1988, éd. G, IV, 288; 3 juillet 1991, Bull. Civ. III, n° 203, RD imm. 1992, p. 81, obs. GROSLIERE, RTD civ. 1993, p. 618, obs. ZENATI. L'usufruit n'est pas reporté sur le prix. Chacun doit, au contraire, percevoir la portion du prix et, en cas de consignation, des intérêts (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 3 juillet 1991) correspondant à la valeur de son droit. Corrélativement, il a été décidé qu'un créancier de l'usufruitier pouvait saisir la portion du prix revenant à son débiter (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 octobre 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. p. 288, JCP 1990, éd. N, II, 81, note PILLEBOUT, RTD civ. 1990, p. 115, obs. ZENATI)

<sup>475</sup> Le droit sur l'intérêt : « la propriété d'intérêt »

<sup>476</sup> L'article 474 du Code civil iranien.

Dans le deuxième cas, l'habitant<sup>477</sup> n'a pas de droit de transférer la maison à une autre personne<sup>478</sup>. Mais le régime juridique français, selon l'article 595 du Code civil, a autorisé le transfert de l'usufruit<sup>479</sup> par un bail à une autre.

Il semble que l'autorisation de transfert de ce droit à autrui doive être assumée par le propriétaire. L'utilisateur ne peut transférer le bien à quelqu'un ni par la voie de la location ni par la vente. Au terme de ces premiers développements, afin de bien pouvoir reconnaître l'usufruit, il nécessite de mettre en lumière *le statut de l'usufruitier* (§.1.).

Le droit d'usage confère à son titulaire *l'usus* et le *fructus* limités à ses besoins et à ceux de sa famille. Le droit d'habitation confère à son titulaire l'usage d'une maison ou d'une partie de celle-ci pour ses besoins et ceux de sa famille<sup>480</sup>, c'est pourquoi nous allons aborder *les statuts des titulaires des droits d'usage et d'habitation déclenchés par un contrat* (§.2.).

## **§.1. Le statut de l'usufruitier**

D'après les systèmes juridiques français et iranien, le contrat « *en général* » peut créer des droits réels, principaux et déclencher ainsi les statuts juridiques applicables aux titulaires de ces droits. Le titulaire d'un tel droit réel va être investi, en tant que tel, d'un ensemble de droits et obligations, non pas en vertu du contrat qui a créé ce droit, mais en vertu de son propre statut, déclenché par ce contrat.

Tel est par exemple le droit réel d'usufruit qui confère, à son titulaire, l'usage et la jouissance d'un bien qui appartient à autrui, et qui peut être établi par le contrat, la loi et le testament. Le contrat en droit réel déclenche application du statut de l'usufruitier et investit le titulaire de ce droit bénéficiaire de différents droits et d'obligations, dont celles de détention, de conservation et de restitution du bien.

Aux termes des articles 544 du Code civil français et 30 du Code civil iranien, le droit de la propriété contribue la jouissance des biens de la manière la plus absolue. Et encore, l'article 40 du Code civil iranien estime que « *le droit de jouir du bien dont un autre a la propriété* » est

---

<sup>477</sup> L'usufruitier.

<sup>478</sup> Cass. Iranien, VI<sup>ème</sup> chambre civ. n° 647- 20 marc 1939, les principes juridique ABDO : le prix de loyer d'une maison qui est l'objet d'un usufruit est pour son propriétaire ni l'usufruitier

<sup>479</sup> La maison.

<sup>480</sup> Code civil français, l'article 632 et l'article 43 du Code civil iranien.

similaire de l'intention de l'article 578 du Code civil français. Le droit d'usufruit se trouve nécessairement confronté au concept du droit de propriété.

Les régimes juridiques français et iranien donnent une liste de droits donnant accès à la jouissance du bien d'autrui, comme le droit d'usage et d'habitation (l'article 625 du Code civil. Fr. et l'article 43 du Code civil. Ir) et le droit de passage qui permet à un propriétaire l'accès à son bien. (Les articles 644 et 538 du Code civil. Fr. et l'article 29 du Code civil. Ir.)

À côté du statut de l'usufruitier, le contrat déclenche en même temps le statut du nu-propriétaire qui, lui aussi, va être investi de différents droits et obligations. Par l'effet du contrat et la création du droit réel, les statuts de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont déclenchés et produisent leurs effets parallèlement pour une durée déterminée ou déterminable ; désormais le contrat disparaît et chacune des parties est soumise à son propre statut.

Ainsi, à côté des contrats, sources directes de l'obligation de restitution, il en existe d'autres qui ne font que provoquer sa création, et ceci en déclenchant la source de cette obligation.

Ces contrats qui sont en principe des contrats translatifs de propriété, ne sont jamais des titres de détention précaire et ne créent jamais une obligation de restitution à la charge de l'acquéreur de ce droit réel d'usufruit.

Ainsi le droit réel d'usufruit peut être constitué par les contrats translatifs tels :

La vente, l'échange (acte à titre onéreux), la donation (acte à titre gratuit) et le contrat de mariage.

Il faut y ajouter que le contrat puisse consister en l'usufruit d'un bien déterminé<sup>481</sup>.

Le contrat peut créer l'usufruit de deux manières : soit par voie de constitution directe (le propriétaire transmet l'usufruit et devient nu-propriétaire), soit par voie de rétention (le propriétaire conserve l'usufruit des biens et transmet la nue-propriété).

Mais, l'obligation qui pèse dans ce dernier cas à la charge de l'usufruitier est une obligation de livraison et non pas de restitution. L'ex-propriétaire ayant transmis la nue-propriété de son bien à l'acquéreur doit, lors de l'extinction de son droit d'usufruit, livrer (et non pas restituer)

---

<sup>481</sup> Mémento pratique Francis Lefebvre, *sociétés commerciales*, n° 165 et Mercadal et Janin, la société civil, n°152.

le bien à cet acquéreur devenu propriétaire du bien. Par conséquent nous éliminerons cette hypothèse de notre étude.

D'après les régimes juridiques iranien et français, ces contrats translatifs de propriété peuvent créer un droit réel d'usufruit, à titre gratuit ou à titre onéreux, au profit de l'une des parties. Autrement dit ces contrats, suivant la catégorie à laquelle ils appartiennent, ne font que créer leurs propres effets parmi lesquels se trouve un droit réel d'usufruit. Ce n'est nullement en vertu du contrat de vente ou de donation, que l'acheteur ou le donataire s'engage à restituer le bien.

Bien que les dispositions du Code civil iranien n'aient pas précisé la nature de l'usufruit « à titre gratuit », la majorité des auteurs islamiques estime que l'usufruit naturellement a un titre gratuit<sup>482</sup>.

En vertu du contrat de vente de l'usufruit, l'acheteur, devenu l'usufruitier, n'est tenu en tant qu'acheteur que de l'obligation de paiement du prix. Le contrat de vente ne crée jamais l'obligation de restitution à la charge de l'acheteur ; ce contrat le rend titulaire d'un droit réel d'usufruit, et, en tant que tel, il va être investi des droits et obligations que son propre statut d'usufruitier crée.

Étant devenu titulaire d'un droit réel pour une durée plus ou moins déterminée ou déterminable, il a un titre de détention précaire pour la même durée et une obligation de restitution qu'il assure. Pas plus que l'acheteur, le donataire d'un usufruit n'assume jamais en vertu du contrat de donation, l'obligation de restitution du bien que le droit réel d'usufruit lui a donné.

D'autant plus que le contrat de donation ne crée en principe d'obligations qu'à la charge du donateur, sauf bien entendu l'hypothèse où exceptionnellement le donataire peut être tenu d'obligations, lorsque la libéralité est assortie de charges.<sup>483</sup>

Il semble que l'obligation de restitution dont l'usufruitier est tenu ne peut jamais être comprise dans la catégorie des « charges » au sens spécifique du terme dont certaines libéralités sont assorties. Ce n'est pas le contrat de donation d'usufruit qui crée une charge

---

<sup>482</sup> Pour le v. l'opinion contraire, v. EMAMI (S.H.), *Le droit civil*. Vol. I, éd, NASHRE MIZAN, Donc il peut mettre une condition onéreuse dans le contrat d'usufruit.

<sup>483</sup> Mazeaud (J.et H.), *op.cit*, p. 868.

personnelle de restitution à l'encontre du donataire, l'usufruitier, mais le statut juridique d'usufruitier est déterminé par ce contrat de donation.

De même ce n'est pas parce que lors de la constitution de l'usufruit, l'usufruitier a pris expressément l'engagement de restituer le bien que l'acte constitutif se transforme en source de son obligation de restitution.

C'est le cas prévu par l'article 603 du Code civil français, selon lequel lorsque l'usufruit porte sur les meubles qui déperissent par usage, à défaut de caution, le propriétaire peut exiger qu'ils soient vendus pour que le prix en soit placé comme celui des denrées. Il s'agit pour le nu-propriétaire d'une simple faculté. Bien qu'une telle disposition n'existe pas dans le texte iranien, cette disposition semble conforme à la nature d'usufruit du régime juridique iranien.

Cet article ajoute : « [...] cependant, l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit ».<sup>484</sup> La caution juratoire est un serment de présenter ou de rapporter une chose. L'expression « *à charge de les représenter* » ne prouvent pas que cette promesse ou son acte détermine une obligation ou une restitution, car la cessation de l'usufruit en vertu de son statut fait libérer tout usufruitier de cette obligation. En faite, cette caution juratoire constitue une formalité afin d'améliorer l'absence de caution. Mais pourtant l'usufruitier peut envisager des cautions réelles, sans que la caution juratoire soit exigée.

Chacun de ces deux statuts de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont déclenchés conjointement par un seul contrat produisant des effets et affectant la situation de chacun des titulaires de ces droits d'usufruit et de nue-propriété.

Ayant la qualité d'acheteur ou de donataire en vertu du contrat de vente ou de donation, l'usufruitier a le droit de demander la remise du bien ; et encore il bénéficie de ce droit en l'absence de tout contrat quant il devient usufruitier par la décision de justice ou par le fait de son lien de parenté.

D'une manière parallèle, si le nu-propriétaire est le vendeur ou le donateur, en vertu du contrat de vente ou de donation créé par son statut, il est tenu de l'obligation de livraison du bien.

---

<sup>484</sup> Article 603 du code civil français.

Le régime juridique de deux pays est similaire dans ce domaine, c'est ainsi que l'usufruitier dispose de deux actions pour demander la délivrance du bien : une action mixte en vertu du contrat de vente ou de donation et une action réelle conférée en vertu de son propre statut. Le nu-propriétaire peut toutefois refuser la délivrance des biens soumis à l'usufruit, tant que l'usufruitier n'a pas exécuté ses obligations de dresser l'inventaire des meubles ou l'état des immeubles<sup>485</sup> et de fournir caution<sup>486</sup>.

Il convient de préciser que le nu-propriétaire peut renoncer à ces droits par une clause insérée dans le contrat constitutif du droit d'usufruit dispensant l'usufruitier de dresser l'inventaire des meubles ou l'état des immeubles ou de fournir caution<sup>487</sup>.

Mais cela ne veut absolument pas dire qu'il tient ces droits du contrat de vente ou de donation. C'est son propre statut qui les lui confère et lui permet d'y renoncer aussi bien dans le contrat constitutif que par un acte postérieur<sup>488</sup>.

En effet si l'usufruitier est entré en jouissance sans avoir dressé l'inventaire ou fourni caution, le nu-propriétaire conserve toujours le droit d'en exiger l'exécution. Or, de même qu'il peut les demander, il peut y renoncer, une fois que l'usufruitier est entré en jouissance, et toujours en vertu de son propre statut.

L'usufruitier est tenu en vertu de son statut des obligations de détention — à titre personnel ou non — de conservation et de restitution du bien en bon état envers le nu-propriétaire : l'obligation de restitution ne peut être exécutée qu'après l'extinction du droit réel d'usufruit emportant celle de son statut.

De même, le nu-propriétaire est, en vertu de son statut, titulaire d'un droit, et d'une action personnelle en restitution contre l'usufruitier. Mais ils ne peuvent être exercés qu'après l'extinction de l'usufruit. Lorsque le nu-propriétaire actuel sera devenu le plein propriétaire du bien, auquel cas il disposera en outre d'une action réelle en revendication.

---

<sup>485</sup> Code civil français, l'article 600 et l'article 47 du Code civil iranien.

<sup>486</sup> Code civil français, l'article 601 et l'article 54 du Code civil iranien.

<sup>487</sup> Code civil français, l'article 601 et l'article 52 du Code civil iranien.

<sup>488</sup> En ce sens on peut citer un arrêt de la cour d'appel de Rennes (Rennes 6 décembre 1900 : D.P. 1903, 2,151) ayant décidé : attendu qu'aux tex en de l'art. 601 C. civil non seulement les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants ainsi que le vendeur ou le donateur aux réserve d'usufruit ne sont pas donner caution, mais encore que l'usufruitier peut être dispensée de cette prestation par l'acte constitutif de l'usufruit, d'où il que la faculté pour le nu-propriétaire d'exiger qu'une caution lui soit founde par l'usufruitier non dispensé, ne peut être considérée comme dérivant de la nature ...

Il semble que c'est ainsi que l'on peut définir les rapports juridiques entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, malgré que la doctrine et la jurisprudence française soient contraires soutenant l'absence de toutes — ou certaines obligations personnelles entre eux<sup>489</sup>.

Ils sont tenus, chacun de leur côté, d'obligations personnelles envers l'autre ; seulement ces obligations n'ont pas une source commune ; elles ne sont pas nées d'un même acte ou statut juridique, mais de deux sources différentes qui créent des obligations parallèles et non pas réciproques<sup>490</sup>.

Dans le régime juridique iranien, le rapport juridique entre l'usufruitier et le nu-propiétaire est similaire au régime juridique français. Comme nous l'avons déjà dit, une seule différence existe entre des deux systèmes juridiques. Selon le système juridique français l'usufruitier a le droit de transférer l'objet de l'usufruit mais le législateur iranien n'a pas donné cette autorisation à l'usufruitier. De plus, selon le Code civil iranien<sup>491</sup>, l'usufruitier a le droit de jouissance de la maison selon la convention<sup>492</sup>. Il reste le cadre d'utilisation de la maison par l'usufruitier et sa famille. Le Code civil iranien, n'a pas précisé le cadre juridique de l'utilisation par l'usufruitier, mais il<sup>493</sup> prévoit<sup>494</sup> que l'usufruitier, doit l'utiliser selon des normes de la société.

## **§.2. Les statuts des titulaires des droits d'usage et d'habitation déclenchés par un contrat**

Les droits d'usage et d'habitation sont des droits réels établis au profit d'une personne sur la maison d'autrui. Des droits réels se justifient par sa qualité de démembrement de droit, impliquant la même nature que le droit de propriété. Le droit de propriété représente le modèle des droits réels sur lequel sont calqués les autres droits. D'après les régimes juridiques

---

<sup>489</sup> Par exemple sur l'absence d'indivision entre le conjoint. Survivant absorbent tout l'usufruit et les héritiers réduits à la nue-propiété de la masse successorale : Civ. 22 avril 1950 : J.C.P. 1950 : G,II, 5811, obs. Mihura, - v. aussi Well, terré et similaire, biens, n° 725.

<sup>490</sup> Hosseini ( N.), *Les baux ruraux*, la thèse pour le grade de doctorat d'État – régime 1974, p.144 à 146.

<sup>491</sup> Les articles 52 et 54 du Code civil iranien.

<sup>492</sup> Nue-propiété et l'usufruitier.

<sup>493</sup> Le législateur du Code civil iranien.

<sup>494</sup> Article 52 du Code civil iranien.

français et iranien, la constitution d'usufruit de logement entraîne donc la coexistence de deux droits réels sur un même logement.

Il apparaît que l'usufruit constitue un droit indépendant à l'égard de la nue-propriété, son existence et son exercice étant étrangers à ceux de la propriété, ce qui explique son application étendue en droit patrimonial de la famille. Ce constat résulte non seulement de la construction des démembrements de droit, mais également de la conception des droits réels.

En principe, tout ce qui a été dit pour la mise en application du statut de l'usufruitier et la création de charge personnelle de restitution est applicable à ces deux statuts, avec cette précision que si le titre constitutif ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils seront réglés par les dispositions légales<sup>495</sup>. Cette disposition est similaire entre deux régimes juridiques français et iranien.

#### **A. Le statut de l'usufruitier et les statuts assimilés**

D'après les régimes juridiques français<sup>496</sup> et iranien<sup>497</sup>, le testateur peut par un legs d'usufruit créer un droit réel d'usufruit au profit du légataire à qui ce droit est transmis dès le décès du testateur et même avant que l'usufruitier ait accepté ce legs.

Selon les régimes juridiques français et iranien (conforme à la charia), dès le décès et la transmission de ce droit réel, le statut de l'usufruitier sera déclenché avec tous ses effets, tel que l'obligation de restitution du bien. Bien entendu, comme tout successible, l'usufruitier dispose d'une faculté d'option. Mais l'acceptation n'est nécessaire que pour permettre à son possesseur de continuer à jouir du bien immobilier. De même son refus n'a pour effet que d'emporter rétroactivement l'anéantissement de ce droit et de ce statut qui avait été déclenché.

Le statut de l'usufruitier ainsi déclenché par le testament produit tous ses effets. En vertu de ce statut et non pas du testament, l'usufruitier a un titre de détention précaire et est tenu des obligations de détention et de restitution du bien en bon état, au profit du nu-propriétaire qui est soumis à son propriétaire et aussi à son propre statut mis en application en même temps

---

<sup>495</sup> Code civil français, l'article 629 et l'article 54 du Code civil iranien

<sup>496</sup> Code civil français, l'article 893

<sup>497</sup> Code civil iranien, l'article 826



que celui de l'usufruitier et a l'obligation de livraison du bien dont l'exécution peut être demandée par une action réelle confessoire.

En principe tout se passe de la même manière que lorsque l'usufruit est établi suite à un contrat et les droits et obligations des parties naissent non pas de l'acte constitutif — le testament —, mais de leurs statuts respectifs qui fonctionnent parallèlement. Cependant, à la différence de l'usufruit établi par le contrat, dans cette hypothèse, en plus de l'obligation de délivrance à la charge du nu-propiétaire, les héritiers du testateur — qu'ils soient nu-propiétaire ou non, sont tenus en tant que tels, de l'obligation de l'exécution des legs, donc de livrer les maisons légués aux légataires.

De même, l'usufruitier, en tant que légataire, peut leur demander l'exécution du legs, donc la livraison de la maison léguée. Le testament fait naître à la charge des héritiers une obligation de délivrance au profit de l'usufruitier légataire, lequel peut demander son exécution par une action personnelle en tant que légataire et en vertu du testament.

Le testament suivi du décès du testateur participe conjointement à la mise en application du statut de l'usufruitier — et du nu-propiétaire. L'obligation de restitution du bien assumée par l'usufruitier, pas plus que celle de livraison du nu-propiétaire n'ont leur source ni dans le testament, ni même dans l'acceptation de l'usufruitier, mais dans leurs statuts respectifs.

Il convient d'ajouter que ce qui vient d'être dit reste en principe valable pour la mise en application des statuts des titulaires de droits d'usage et d'habitation légués par un testament.

Les Articles 40 à 54 du Code civil iranien sont consacrés à l'usufruit et à ses règles sans mettre la location dans la catégorie des usufruits. L'article 466 et les suivants ne disposent pas des règles pour la location. L'article 29 du même Code définit les différents intérêts des personnes par rapport aux biens :

- Propriété (la maison ou l'intérêt);
- Usufruit;
- Servitude sur la propriété d'autrui.

Dans les articles 1708 à 1830 du Code civil français et l'article 578 et les suivants du même Code, il n'y aucune référence à la location. Donc, il y a des différences que l'on peut brièvement représenter :

- L'usufruitier a un droit réel au logement tandis que le droit du locataire est un droit d'obligation<sup>498</sup>. Donc, le régime juridique français est similaire au régime juridique iranien sur le type du droit d'usufruit et le bail.
- La durée pendant laquelle le locataire est le propriétaire des intérêts du logement loué doit être définie en vertu de l'article 468 du Code civil iranien et de l'article 1709 du Code civil français tandis que l'article 44 du Code civil iranien et des articles 625, 630 et 617 du Code civil français disposent que si aucune durée n'est fixée pour l'usufruitier, ce dernier gardera son droit jusqu'au décès du propriétaire.
- Excepté dans certains cas particuliers, par exemple le droit d'habitation, l'usufruitier peut en principe jouir des intérêts complets tandis que le locataire ne peut jouir que d'un intérêt spécifique prévu par le bail auquel le bailleur s'est engagé. (l'article 491 du Code civil iranien et l'article 580 du Code civil français)
- L'existence de dégât lors de la conclusion ou son apparition avant la réception de l'intérêt créera un droit de résiliation pour le locataire tandis qu'un tel droit n'est pas prévu pour l'usufruitier (l'article 1722 du Code civil français et l'article 478 du Code civil iranien).
- Selon le régime juridique français et iranien, l'usufruitier n'est pas le propriétaire des intérêts, mais il a seulement le droit d'en jouir tandis que le locataire en devient le propriétaire pour une durée déterminée de tous les intérêts. Pour cette raison, il peut le céder au tiers. Or, en usufruit, l'intérêt se crée dans la propriété du propriétaire du logement et l'usufruitier peut seulement l'exploiter sans qu'il soit considéré comme propriétaire et sans droit de cession.
- Lorsque des intérêts sont créés pendant la durée du contrat, si ceux-ci ne sont pas exploités à l'expiration du terme de l'usufruit ou de la location, le locataire pourra en jouir tandis que l'usufruitier en sera privé, car ces intérêts sont censés être la propriété du locataire pendant la durée du bail.

En revanche, l'usufruitier peut exclusivement jouir de l'habitation et, à l'expiration du terme, ne pourra plus les posséder<sup>499</sup>.

---

<sup>498</sup> Ghaem Magahmi (A.M), *Les Droits d'engagement*, p 318; Yaghubi Golrudi, *La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000, p. 27*

- En cas du décès de l'usufruitier, son droit sera éteint tandis qu'après celui du locataire son droit se transmettra à ses héritiers. Autrement dit, l'usufruit est l'une des branches qui en cas d'une opération juridique, peut se détacher de la propriété et appartenir à une autre personne que le propriétaire à condition qu'il existe encore. Ainsi, il s'agit d'une propriété des droits réels comme c'est le cas pour l'usufruit et il peut y avoir cession au tiers, testament et succession de son vivant<sup>500</sup>. Cependant, cela ne doit pas nous mener à une confusion d'après laquelle seule la personne peut en jouir sauf si le contraire est stipulé.
- Les droits de l'usufruitier sont plus faibles que ceux du locataire. Pour cette raison, le locataire succède au propriétaire en ce qui concerne les intérêts de la maison louée et il jouit de tous les avantages dont le propriétaire jouit tandis que ce n'est pas le cas pour l'usufruitier<sup>501</sup>.

Ainsi, lorsqu'un usurpateur prend un immeuble qui est l'objet d'un usufruit, il en sera garant à l'égard du propriétaire pour la durée de l'usurpation, car les intérêts ont été créés dans la propriété du propriétaire et non pas dans celle de l'usufruitier tandis que dans le cas d'une location, la même responsabilité sera à l'égard du locataire puisque les intérêts perdus restent dans la propriété de ce dernier et l'usurpateur en est garant à l'égard du propriétaire des intérêts (le locataire)<sup>502</sup>.

Or, lorsqu'une personne a le droit de jouir des intérêts de la propriété d'autrui, son propriétaire peut annuler cette autorisation et reprendre les intérêts<sup>503</sup>. La Common Law distingue aussi les droits qui résultent de la location comme un droit objectif de ceux de l'usufruit libellés ni objectifs ni propriétaires.<sup>504</sup>

Une autre différence entre le locataire et l'usufruitier ou le détenteur de l'autorisation consiste dans le fait que le locataire peut prendre possession de la maison louée suite à une convention testimoniale tandis que la cession du droit de servitude exige un acte.

---

<sup>499</sup> Katuzain (N), *L'élémentaire de Droit Civil*, Les Choses, no. 102

<sup>500</sup> Katuzain (N), *Code civil dans le Système de Droit Actuel*, 3 décembre 2005, éd. Mizan, p. 52

<sup>501</sup> Katuzian (N.), *Contrats Nommés*, Vol. I; p 350

<sup>502</sup> Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei, *Commentaires sur Makaseb*, Lithographie; Vol. I; p 60

<sup>503</sup> Rohen Vs. Texas Co. 1929, Yaghubi Golrudi, *La Responsabilité de Délivrance du Preneur*, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; pp 38 et 39

<sup>504</sup> Katuzian (N.), *Contrats Nommés*, avec la collaboration de Bahman Borna, Vol. I, 2005, Ed Sherkate Enteshar, pp. 350 et 351.

Enfin, le locataire pourrait rencontrer des restrictions en jouissant du logement loué lorsque son exploitation correspond à un but spécifique, car l'exploitation du bien loué en vertu du bail peut être en contradiction avec le droit de jouissance du propriétaire tandis que ces restrictions n'existent pas lorsqu'il s'agit d'un détenteur du droit de servitude, de l'usufruit ou de l'autorisation<sup>505</sup>.

Selon les régimes du Code civil français et iranien, le bail d'habitation peut être créé d'après un consentement des parties pour habiter dans la maison du bailleur à une durée déterminée. Les lois concernant l'usufruit présenté par le Code civil français et iranien manifestent des similarités que le bail et l'usufruit sont concernés au logement d'autrui, mais à des natures différentes. Il faut remarquer que l'usufruitier n'est pas généralement le possesseur du bien immobilier et il n'a que le droit de jouir du logement, tandis que le locataire est le possesseur du logement.

## **B. Le droit du nu-propriétaire**

D'après le régime juridique français et iranien « *conformément à la charia* », malgré la solidité faible du titre de nu-propriétaire pendant la durée de l'usufruit, un certain avantage y est accordé, qui émane soit de la caractérisation réelle de son droit, soit de la vacation à la restitution de la pleine propriété.

Droit à la disposition : le nu-propriétaire peut vendre, donner, léguer à sa postérité, mettre en société son droit hypothécaire s'il s'agit d'un immeuble. Pourtant, la division du droit de propriété s'oppose à ses ayants causes, bien que la constitution de l'usufruit exige des procédures de publicité foncière. Selon l'article 621 du Code civil français, la vente de la maison assujettie à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé. Le régime juridique iranien prévoit par l'article 53 du Code civil un dispositif similaire. Conforme aux exigences de la charia, ce texte trouve sa justification dans le caractère réel du droit en question.

---

<sup>505</sup> Hiram H, Leaser, Land Lord and Tenant, Little Brown & Company; Toronto, 1957, p 178-181; Yaghubi Golrudi, La Responsabilité de Délivrance du Preneur, Mémoire pour obtenir le Master 2; Université Beheshti, 2000; p 39

Actions juridiques : le nu-proprétaire peut garantir juridiquement son droit à l'action pétitoire et possessoire en revendication<sup>506</sup>. Le détenteur précaire des biens ayant le titre de l'usufruit est certainement, au premier chef, l'usufruitier. Il détient à juste titre le document de la possession. Les régimes juridiques français et iranien sont similaires à cette question. Selon le régime juridique iranien<sup>507</sup>, le nu-proprétaire peut garantir juridiquement son droit concernant la maison par le biais de convention d'usufruitier.

Actes, mesures conservatoires : le nu-proprétaire s'excite sur la sauvegarde et le maintien des biens de l'usufruit. Cette protection doit porter sur ses aspects autant matériels que juridiques. C'est pourquoi le nu-proprétaire avait le droit d'interrompre une prescription acquisitive déclenchée par un tiers. S'il souscrit une assurance contre les dommages parvenus au bien, elle assure principalement les dommages qui l'atteignent personnellement dans le cadre de son titre de nue-proprété. D'autres statuts ne sont préalables que s'il contracte explicitement une assurance de la pleine propriété, grâce à une stipulation pour autrui à l'avantage de l'usufruitier qui, dans cette condition, peut prendre le bénéfice de l'assurance souscrite par le nu-proprétaire.

Le nu-proprétaire peut aussi effectuer toutes tâches qui semblent nécessaires à la conservation du bien : maintien, réparations, reconstruction, etc.

L'usufruitier ne saurait éventuellement revendiquer un défraiement pour privation de la jouissance du bien. Cette question est similaire dans les régimes juridiques des deux pays.

L'usufruitier et le nu-proprétaire sont chacun l'attributaire d'une part du propriétaire en ce qui le concerne. Mais chacun dispose à son tour d'un droit réel, à un effet direct sur le bien. Le Code civil français considère l'usufruit et la nue-proprété ayant tous les deux la légitimité en droit, simultané et juxtaposé, mais disjoint sur le bien : il n'y a pas de corporation, mais une distinction d'intérêts entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Le Parlement français ne s'est pas intéressé à instituer une correspondance entre l'usufruitier qui utilise et bénéficie actuellement du bien et le nu-proprétaire qui reprendra ces prérogatives à l'échéance.

---

<sup>506</sup> Cass. Civ. Fr. 5 janvier 1926, DP 1926, 1, p. 65, note WAGNER

<sup>507</sup> Les articles 48, 52 et 54 du CODE CIVIL iranien

Il est évident que l'autonomie des deux droits réels n'est pas sans inconvénient. On ne prescrit pas contre l'usufruitier et le nu-proprétaire d'obligations personnelles. Il n'y a entre eux ni indivision, ni communauté<sup>508</sup>.

Bien que leurs droits soient complémentaires, on ne pose pas la question de partage, puisqu'ils sont exclusivement juxtaposés<sup>509</sup>.

Ainsi, comme l'usufruit est indivis, l'usufruitier ne peut prétendre qu'au partage et la licitation amiable ou volontaire du seul usufruit. Symétriquement, la question de l'indivisibilité s'applique aussi à la nue-proprété.

Le nu-proprétaire peut seulement postuler le partage et la licitation de la nue-proprété. Il ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, autoriser la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier<sup>510</sup>.

De même, le fait d'indivision entre usufruitiers et nus-proprétaires influence l'exercice du droit de préemption des indivisaires.

Conformément à l'article 815-17, le droit de préemption s'applique, le cas échéant, dans chacune des indivisions de manière séparée, à l'égard de l'usufruit et la nue-proprété.

Néanmoins ce principe d'autonomie des deux droits ne peut être définitif et admet des modifications :

- Des obligations portées doivent être mises par la loi à la charge de l'usufruitier.
- Dans le cadre de leur droit, les actes commis par l'un sur le bien opposent à ceux de l'autre. C'est pourquoi la jurisprudence prétend que les actes conservatoires faits par l'usufruitier précèdent ceux du nu-proprétaire<sup>511</sup>.

---

<sup>508</sup> Cass. Civ., 22 avril 1950, JCP 1950, II, 5811. «Jugé, pour l'application d'une assurance couvrant les recours des tiers, que le nu-proprétaire était bien un tiers par rapport à l'usufruitier : Cass. 1<sup>er</sup> civ. 10 juillet 1995, Bull. civ. III, n° 319, JCP 1995, éd. G, IV, 2225

<sup>509</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ. 19 juillet 1954, Bull. civ. I, n° 252; 1er Juil. 1986 Bull. Civ. I, n° 192, JCP 1986, éd. G, IV, 267 (qui, déduit de l'absence d'indivision que la cession de l'usufruit, fût-ce au nu-proprétaire, n'est pas une opération de partage rescindable pour cause de lésion du quart) ; 25 novembre 1986, Bull. civ. I, n° 282, D. 1987, p. 141, note MORIN, JCP 1987, éd. G, II, 20866, note COHEN ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 October 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. P. 288, JCP 1990, éd. G, II, 21502, et éd. N, II, 81, note PILLEBOUT, RTD civ. 1990, p. 115, obs. ZENATI, « sur les conséquences que tire la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'indivision de la communauté d'intérêts qui existe en fait, à certains égards, entre usufruitier et nu-proprétaire, cf. CATALA, l'indivision, Defrénois 1979, art. 31886, p. 81 et s., spéc. N° 33 et s.

<sup>510</sup> L'article 815-5, mod. L. 6 juillet 1987 : supra, n° 563

<sup>511</sup> CA Riom, 28 mai 1946, D. 1947, p. 206

- Malgré le fait d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, si les indivisaires de ce droit ne déclarent pas leur intention de faire leur propre droit de préemption, chacun peut exercer son droit de préemption sur une quote-part indivise du droit complémentaire, à titre subsidiaire.

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont qualifiés des titulaires de deux droits réels portant sur le même bien, mais ayant chacun leur nature dans leur régime particulier. En principe, il n'existe entre eux ni corrélations obligatoires, ni intérêts communs. Plusieurs articles concernent les effets de l'usufruit en appuyant sur leur indépendance pendant la durée du contrat :

- Le nu-propiétaire ne doit pas préjudicier aux droits de l'usufruitier par son acte ou par n'importe quel moyen que ce soit ; mais de l'autre côté, ce dernier n'a pas le droit de n'exiger aucune indemnité pour les perfectionnements nécessaires qu'il a pu apporter.<sup>512</sup>
- L'usufruitier ne peut pas exiger du nu-propiétaire la réalisation des grosses réparations qui « demeurent à la charge du propriétaire ». <sup>513</sup>
- De même, au terme de l'article 607 du Code civil français : « ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit ». <sup>514</sup>

Aux termes de l'article 578 du Code civil français « l'usufruit est le droit de jouissance des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ».

Après avoir exprimé la définition de l'usufruit, nous nous intéressons plus précisément aux droits et aux devoirs de l'usufruitier.

---

<sup>512</sup> Selon l'article 599 du Code civil français « le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état » ; HUGUENIN Pascal.

<sup>513</sup> Article 605 du Code civil français « L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

<sup>514</sup> Terre (F.) et Similer (Ph.), *op.cit.*, p.607.

## 1°) Les droits de l'usufruitier.

L'article 582 du Code civil énonce que « l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ». Il est inséré dans les articles suivants, les différents types de fruits. Nous pouvons citer parmi les fruits naturels, industries et civils, le produit spontané de la terre, le produit et le croît des animaux, les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

L'article 586 dispose que les fruits civils sont tenus pour s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier pendant la durée de son usufruit. Cette disposition s'applique aussi aux prix des baux à ferme à l'instar des loyers des maisons et d'autres fruits civils.

Toutefois, si la maison «comprend des choses qui se consomment de suite, se détériorent peu à peu par l'usage (comme du linge, des meubles meublants) l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute. »<sup>515</sup>

Nous laissons les dix huit articles du Code civil relatifs aux droits de l'usufruitier, pour nous en occuper des obligations.

## 2°) Les devoirs de l'usufruitier.

En ce qui concerne des obligations d'inventaire de l'usufruitier, il n'est pas tenu de donner caution.<sup>516</sup>

Quant au bien immobilier, selon le Code civil, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien, les grosses réparations restent à la charge du propriétaire<sup>517</sup> et sont défini à l'article 606 du code civil français.

Selon cette définition toutes les réparations qui ne seront pas envisagé comme des grosses réparations, sont celles d'entretien :

---

<sup>515</sup> Article 599 du Code civil français.

<sup>516</sup> Article 601 du code civil français: " il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit ; cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfants, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution".

<sup>517</sup> Article 605 du code civil français.



«Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. ».

Les articles 607-616 évoquent quel entretien est à la charge de l'usufruitier et lequel au propriétaire.

En fait, en matière d'immeubles, il est probable que le défaut d'entretien par l'usufruitier pendant une durée si importante produise de grosses réparations. Le Code civil, aux termes de l'article 605 indique que dans ce cas, l'usufruitier est aussi tenu de procéder aux telles grosses réparations.

## **Section II : le rapport entre la maison et l'usufruit**

La constitution d'un droit d'usufruit soulève la question de sa conciliation avec la notion de propriété, un droit absolu et exclusif, par suite de l'existence de deux droits réels ayant pour objet le même logement

Cette hypothèse est conformément à la Charia et au régime juridique français, comme l'indivision<sup>518</sup>, visant à organiser l'existence d'une pluralité de droits relatifs au même logement. Ces deux procédés représentent des modes collectifs d'appropriation. Ils concernent des droits de même nature et supposent une certaine dépendance entre les différents titulaires.

La charia présente classiquement une catégorisation dénommée démembrement de propriété, qui permet d'établir des droits différents sur le même logement.

Cette dépendance découle non seulement des modalités de construction des droits démembrés qui consistent à établir un droit sur la maison, isolé de celui du propriétaire, mais également de l'absence d'indivision entre ces deux catégories de droits.

---

<sup>518</sup> Article 815 du Code civil français et l'article 604 du Code civil iranien

Quant à l'usufruit donnant lieu à l'habitation dans la maison d'autrui, il doit être expliqué essentiellement sous deux aspects afin de démontrer si le titulaire dudit droit dispose d'un droit réel afin de jouir du bien immobilier ou pas. Donc, pour étudier le rapport entre l'objet d'usufruit et l'usufruitier, il faut introduire ici une distinction entre le droit de jouissance sur la maison (§.1.) le droit direct de l'usufruitier sur la maison (§.2.) et le régime des droits d'habitation qui nous amènent à reconnaître ces principes.

### **§.1. Le droit de jouissance sur la maison**

Selon l'article 578 du Code civil français et l'article 40 du Code civil iranien, l'usufruit se définit comme un droit de jouissance sur la maison dont un autre détient la propriété. Au vu du régime légal français et iranien, l'usufruit ne constitue pas l'unique exemple de droit permettant d'établir la jouissance du logement d'autrui. Autrement dit, deux types de ce procédé peuvent être distingués.

La première est basée sur la reconnaissance d'un droit de créance, comme le bail, alors que la seconde est constitutive d'un droit réel comme l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation ou encore le droit de superficie. Il semble qu'ils entraînaient une restriction des prérogatives du propriétaire, les droits réels étaient qualifiés, dans la charia, de servitudes.

Le législateur iranien, n'a pas repris cette terminologie pour désigner les restrictions du droit de propriété accordées en faveur d'une personne déterminée. En revanche, elle a maintenu la notion de servitude réelle qui concerne les limitations établies dans l'intérêt d'un fonds.

D'après le régime juridique des deux pays, le droit d'usufruit dépend de la conception retenue de la propriété et de ses démembrements.

Selon l'article 544 du Code civil français et les articles 30 et 32 du Code civil iranien, *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue.*

Donc, selon les rédacteurs du Code civil français et iranien, la notion de propriété fait l'objet de controverses doctrinales dont les origines remontent au droit romain en droit français et la

charia au droit iranien.

Le droit romain et la charia n'opère pas de confusion entre le droit de propriété et son objet<sup>519</sup>. Aussi conçoit-il l'idée que le droit de propriété puisse porter, tant sur des biens corporels que sur des biens incorporels.

Les définitions présentées par les Codes civils des deux pays, se particularisent par son caractère perpétuel, son caractère absolu et son caractère exclusif. Le droit de propriété est imprescriptible, transmissible et qu'il ne se perd pas par le non-usage. À ce titre, il offre à son titulaire la plénitude et la liberté de ses prérogatives dans la limite imposée par la loi et le respect des droits de propriété d'autrui.

D'après le régime juridique iranien, la constitution d'un démembrement devrait logiquement entraîner la dénaturation du droit de propriété<sup>520</sup>. Cette conséquence est évoquée par les tenants de cette analyse à travers le mot de nue-propriété. Le terme de propriété demeure employé même en présence d'un démembrement. Le régime du Code civil français selon l'article 595 mentionne le *nu-propriétaire*. Les autres textes relatifs aux droits d'usufruit d'habitation dans le Code civil français précisent les obligations et les droits de propriétaire et usufruitier. Apparemment, ce constat implique que, dans l'esprit des auteurs comme dans celui des rédacteurs du Code civil français, la propriété ne change pas de nature suite à l'établissement d'un droit au profit d'autrui. Il est analogue à l'idée du rédacteur du Code civil iranien par les articles 53 et 40 qui suit la même procédure.

En général, le droit de jouissance est inclus dans le droit du propriétaire, qui dans le cadre d'un démembrement le transmet à autrui. Il devrait se traduire par une identité entre les droits de jouissance en présence. Ainsi, selon le régime juridique de deux pays en matière de droit d'usufruit, le droit de jouissance reconnu au bénéficiaire est plus restreint que celui du propriétaire. En effet, ce dernier n'est pas soumis, contrairement à l'usufruitier, à une obligation de restitution.

---

<sup>519</sup> Zenati (F.) et Revet (T.), *Droit civil, les biens*, 2<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris 1997, n° 112 ; SHAHIDE SANI, AL ROZATO L BEHIYE FI SHARHE LOMETE DAMESHGHIYE, *les contrats et biens*, éd. ESSLAMI, 1998, p. 135.

<sup>520</sup> Article 578 du Code civil iranien.

## §.2. Le droit direct de l'usufruitier sur la maison

D'après la définition du vocabulaire juridique, le droit réel forme : « *des droits qui portent directement sur une chose et procurent à leur titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose* <sup>521</sup> ».

Selon le régime juridique français et iranien, dans le cadre des droits réels, le bénéficiaire du droit jouit, en effet, d'une maîtrise directe du logement, indépendante de la volonté du propriétaire. Bien que la définition donnée par les Codes civils iranien et français ne précisent pas la nature du droit d'usufruit, mais les doctrines de ces pays lui reconnaissent unanimement la qualité de droit réel <sup>522</sup>.

Selon la doctrine du droit iranien <sup>523</sup>, la conception des droits réels sus-évoquée est le fruit d'une confusion historique entre le droit et son objet et aussi il est le résultat d'une interprétation erronée des termes issus de la charia. C'est parce que le rapport contractuel entre le propriétaire et le locataire d'une part et l'intervention légale d'une assistance d'autre part doivent être protégés et doivent être en concordance avec d'autres lois. L'intégration des droits modernes avec des droits traditionnels ne répondent pas parfois aux exigences d'aujourd'hui. Pour donner un exemple précis, selon la loi traditionnelle, le bailleur peut défendre le locataire de pratiquer certains actes ou l'inciter alors que selon la loi moderne de la Convention EDH, une telle condition non seulement sera nulle mais encore le propriétaire doit indemniser le locataire des dommages matériels et moraux, si elle est en contradiction avec le droit de l'homme.

Selon la doctrine du droit français, la conception de droit suppose une relation juridique entre personne impliquant l'existence d'un sujet passif et d'un sujet actif. Mettant en avant l'idée selon laquelle tout lien de droit ne peut se concevoir qu'entre personne et non entre un logement et une personne, ils nient la notion de droit réel en tant que pouvoir direct sur un logement <sup>524</sup>.

En droit iranien, le droit d'usufruit, qualifié dans l'analyse classique de droit réel principal au

---

<sup>521</sup> Réel, vocabulaire juridique, CORNU (G.), Association H. Capitant, Paris, 9<sup>ème</sup> éd. PUF, 2002.

<sup>522</sup> Mazeaud (J. et H.), *leçon de droit civil*, tome 2, la bien 8<sup>ème</sup> éd. Par CHABAS (F.) éd. Montchrestien, 1994, Paris, n° 1650; Carbonier (J.), *Droit civil*, tome 3, les biens, éd. Thémis, coll. Droit privé, 19<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris, 2000, n° 92 ; Shahidi (S. M.), *Leçon de droit civil*, les biens, tome 2, p. 23.

<sup>523</sup> Amin (H.), *L'histoire de droit iranien*, éd. Daeratolmaarefe iran shenasi, 2008, p. 80.

<sup>524</sup> Ortolan « Tout droit a nécessairement un sujet actif et un ou plusieurs sujets passifs, lesquels ne peuvent être que des personnes », cité par Demogue (R.) in *notion fondamentales de droit privé*, Paris, libraires nouvelles de droit et de jurisprudence, Rousseau, 1911, p. 415.

même titre que le droit de propriété, le droit de servitude ou le droit d'usage et d'habitation, se retrouve au cœur des débats développés par le courant personaliste. Le sujet passif étant universel, les auteurs de la conception nouvelle des droits réels intègrent donc l'usufruit au sein de la catégorie juridique des droits absolus.

D'après le régime juridique français et iranien, l'assimilation des droits réels aux droits personnels tend à nier toute spécificité au regard des relations avec les tiers. Cette interrogation présente un enjeu non négligeable au regard du crédit des ménages et de la protection des bénéficiaires du droit d'usufruit. Reconnaître une construction identique aux droits réels et personnels entraîne le rejet des critères distinctifs traditionnels du point de vue de leur opposabilité, autrement dit le bénéfice du droit de suite et de préférence pour les droits réels.

À cet égard, malgré leur volonté de transcender l'opposition entre les droits réels et les droits personnels, les auteurs de cette mouvance reconnaissent au régime des droits absolus des spécificités identiques à celles ordinairement attachées aux droits réels.

Les dispositions des Codes civils français et iranien se révèlent inégales relativement aux précisions données sur le droit au fruit. Alors que les rédacteurs des deux Codes civils se sont attachés à détailler la nature des fruits et les biais de leur perception, ils sont restés peu prolixes sur la question de l'usage.

D'après la charia<sup>525</sup>, le droit d'usage consiste à se servir du logement. Les concepts peuvent être parfaitement identifiés selon que le droit d'usage est établi dans l'intérêt d'une personne déterminée ou dans celui d'un bien, soit il relève d'une variété d'usufruits soit il s'intègre dans la catégorie des servitudes réelles. S'agissant du droit d'usufruit, le droit d'usage consiste dans l'usage du logement (tous les usages propres, comme pouvoir jouir et l'habitation). En définitive, aucune difficulté particulière n'est soulevée par la détermination du contenu de ce droit, ceci d'autant plus qu'il se trouve nécessairement lié au droit d'en retirer les fruits.

Le régime juridique français est similaire au régime juridique iranien en cette matière. L'article 582 du Code civil français prévoit, des droits relativement étendus puisqu'il accorde un droit de jouissance de toute espèce de fruits qu'il soit industriel, naturel ou civil. (identique à l'intention de l'article 40 du Code civil iranien)

A la suite de ces textes de portée générale, nombre de dispositions s'attachent à identifier les fruits pour un certain nombre de biens ciblés comme la maison à l'habitation.

---

<sup>525</sup> Tabatabaï Yazdi (M. K.), *Orvat al vosgha*, tome 2<sup>ème</sup>, éd. ELMIE ISLAMIQUE, 3<sup>ème</sup> éd, 1984, p. 157.

### §.3. Le régime des droits d'habitation

Lors de son entrée en jouissance, l'usager doit, sauf dispense<sup>526</sup> accordée, comme le locataire, donner caution, faire l'inventaire des meubles, et dresser un état des immeubles. D'après les droits français et iranien, pendant la durée d'exercice de son droit, il doit jouir des biens en bon père de famille<sup>527</sup> et, en particulier, veiller à leur entretien<sup>528</sup>.

En principe, il faut que le législateur éclaircisse et prévoie toutes les limites, et les risques, concernant la morale et la sécurité juridique et qu'il donne des conseils à but de contrôler les rapports entre les citoyens. Par exemple, le locataire doit « jouir en bon père de famille » du bien loué.

En l'absence de droits d'usage et d'habitation directement issus de la loi, comme pour l'habitation légale, ces droits ne peuvent être constitués que par convention à titre onéreux ou à titre gratuit, cette dernière fait l'objet d'une publication au bureau de conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers<sup>529</sup>, par testament, par prescription trentenaire ou abrégée<sup>530</sup>.

Généralement, des vendeurs ou donateurs âgés se réservent lesdits droits d'usage et d'habitation, ce qui leur permet de conserver leur cadre de vie tout en touchant un prix de vente, ou en gratifiant les personnes de leur choix.

Le droit d'usage s'éteint par la mort de l'usager et, pour les personnes morales, à la fin d'un délai long si l'on accepte de raisonner par analogie avec l'usufruit<sup>531</sup>. Il n'est pas transmissible héréditairement<sup>532</sup> et s'éteint au décès de son titulaire. Le légataire universel ne peut rien réclamer.

---

<sup>526</sup> Selon l'article 626 du CODE CIVIL français : « On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution et sans faire des états et inventaires. »

<sup>527</sup> Selon l'article 627 du CODE CIVIL français : « L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille. » L'article 490 du Code civil iranien contient des dispositions similaires.

<sup>528</sup> Rev. Loyers, 1966, 302. Lorsque l'obligation d'entretien est conventionnellement mise à la charge du propriétaire, elle constitue alors une charge réelle dont l'exécution s'impose à tout propriétaire successif de l'immeuble, Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 14 octobre 1981, Bull. civ. III, n° 158.

<sup>529</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 1981, *JCP* 1983. II. 19928, note PILLEBOUT.

<sup>530</sup> Cass. Civ. 1<sup>er</sup> décembre 1880, *DP* 1880.1.125, pour l'acquisition d'un droit d'usage forestier par prescription trentenaire ; pour un droit d'habitation, Trib. Civ. Melun, 2 avril 1925, *DP* 1927.2.59.

<sup>531</sup> Giverdon (C.), op. cit. n° 43.

<sup>532</sup> Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 29 janvier 1974, *D.* 1974.II.730.

Cependant, le droit d'usage étant personnel à son titulaire et n'étant pas le gage des créanciers, ceux-ci ne semblent pas pouvoir intervenir sur une demande en déchéance contre leur débiteur<sup>533</sup>.

Jusqu'aux décès du donateur, ou jusqu'à celui de ses deux parents, l'enfant n'a aucune possibilité d'agir en réduction. L'autre aspect de la question est celui de l'allotissement d'un enfant donataire à une donation-partage au moyen d'un droit d'usage et d'habitation.

Tout d'abord, il s'agit de deux droits différents. Plus exactement, le droit d'habitation est une variante du droit d'usage appliqué à un logement.

Il ne s'agit pas d'un droit précaire. Cependant, il est difficile de qualifier un tel droit. Alors que certains le considèrent comme un droit personnel, d'autres le considèrent, au contraire, comme un droit réel et d'autres, enfin, comme un droit personnel mêlé de droit réel. Quoiqu'il en soit, il ne peut être nié à ce droit une valeur. Aussi les donateurs ont la possibilité de constituer un lot composé d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation portant sur un bien immobilier, droit d'une durée précise ou établi pour toute la vie de l'enfant donataire.

Les régimes juridiques iranien et français en matière d'héritage ne se ressemblent pas, mais le principe de succession est identique dans les deux pays. Par conséquent, l'usage de la maison pour l'habitant (contractant) et sa famille est réservé. Et après la mort du contractant, le contrat subsiste au profit de ses héritiers suivant le régime iranien de l'héritage qui est en concordance avec le droit français.

---

<sup>533</sup> Aubry et Rau, Droit civil français, t. II, par ESMEIN § 237, n° 463 ; PLANIOL et RIPERT, t. III par picard, n° 881.

## **Second chapitre : l'usufruit légal, l'occupation à titre familial**

Dans un rapport d'habitation du logement d'autrui, il n'y a pas toujours un lien contractuel direct entre le propriétaire et l'habitant. L'usufruit et le droit d'usage du bien d'autrui étant protégé par la loi, est attribué parfois sans avoir besoin de contrat de bail. Ledit droit n'ayant pas accordé directement par un contrat, son bénéficiaire ne remplit pas les obligations et les devoirs du locataire et ne joue pas de rôle à la conclusion et au dénouement de bail. Pourtant cette personne est subordonnée au titulaire du droit. De cette manière, la conjointe, la partenaire ou le concubin homosexuel de l'occupant menant une vie conjugale avec lui, n'ont pas besoin de contrat pour habiter dans la maison où le conjoint ou le concubin prend en location. Quant même, la personne vivant avec ce dernier ne peut pas transférer son droit d'usufruit à l'autre, alors que le titulaire du droit d'habitation pourrait le faire si cette stipulation lui est accordée.

Donc l'habitation se fait sur la base d'une relation de proximité comme un lien familial. Par exemple, la famille du locataire, sans nécessité d'un lien conventionnel, peut occuper la maison du locataire. Les régimes juridiques français et iranien acceptent ce principe.

D'autre part, les codes civils français et iraniens admettent que le locataire a le droit de sous-louer sauf si le contrat comporte une stipulation contraire. Cependant, il ne peut pas transférer le local à autrui.

Pour faire apparaître nettement la convergence existante entre les solutions du système français et celles du système iranien, il est nécessaire d'envisager, successivement, la communauté de la vie (Section I) et la communauté des proches du preneur vivant avec lui (Section II).



## Section I: la communauté de vie

Le régime juridique français, aux termes de l'article 832, alinéa 6 et 7 du Code civil estime que :

*« Le conjoint survivant [...] peut demander l'attribution préférentielle [...] du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation s'il y avait sa résidence à l'époque du décès ».*

Ce texte assure la protection du conjoint survivant non titulaire du bail en droit français, mais ce type de protection du conjoint survivant n'existe pas dans le régime juridique iranien. De plus en régime juridique français, s'il est co-titulaire du bail avec le défunt, le texte ne s'applique pas, l'article 1751 du Code civil prend le relais. Toute hypothèse de co-titularité n'est toutefois pas écartée ; en effet, il se peut que celle-ci existe entre le conjoint survivant et les héritiers du défunt conjoint.

Selon les régimes juridiques français et iranien, la communauté de vie des époux n'est pas seulement affectée par le décès. Celle-ci peut être rompue par suite d'une séparation ou par le divorce. La plupart du temps le sort du contrat d'habitation n'est réglé ni par le contrat de mariage, ni par la convention de séparation ou la convention de divorce.

C'est pour cela que tant le législateur français qu'iranien ont souhaité donner à chaque époux légal la possibilité de demander en justice l'attribution préférentielle de tout bien de la communauté. Selon l'article 1107 du Code civil iranien, la préparation du logement est un engagement de mari. Donc la femme peut s'adresser au Tribunal quand son conjoint ne respectait pas son engagement.

D'autre part, aux termes de l'article 1476 du Code civil français, applicable aux époux en communauté de biens :

*« Le partage de la communauté, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision, l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre "Des successions" pour les partages entre cohéritiers ».*

Le législateur français a également étendu la possibilité d'attribution préférentielle de biens aux époux séparés. Mais, selon le Code civil iranien, profondément inspiré de la Charia, le

partage de communauté n'existe pas. D'après la législation islamique, la femme peut hériter de son conjoint seulement après le décès de celui-ci. Mais l'engagement de verser une pension alimentaire est toujours à la charge du mari « avant la séparation ou le divorce ».

Selon l'article 1542 du Code civil français :

*« après la dissolution du mariage par décès de l'un des conjoints, le partage des biens indivis entre époux séparés de biens, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision, l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre "Des successions" pour les partages entre cohéritiers.*

*Les mêmes règles s'appliquent après divorce ou séparation de corps ».*

La notion de séparation de corps implique une certaine distinction selon qu'elle est analysée sous l'angle du droit français ou celui du droit iranien.

Dans cette section il sera donc question de la séparation de corps dans les deux systèmes.

Pour faire apparaître nettement la convergence existante entre les solutions du système français et celles du système iranien, il est nécessaire d'envisager, successivement, l'effet juridique de l'habitation dans la maison d'autrui en vie conjugale séparée (§.1.) et le divorce (§.2.).

### **§.1. L'effet juridique de l'habitation dans la maison d'autrui en vie conjugale séparée**

Comme nous l'avons déjà dit, pour la continuation de l'habitation dans la maison d'autrui, il est nécessaire qu'il y ait un rapport légal entre le titulaire et son conjoint. La définition juridique de la communauté est différente selon les systèmes juridiques français et iranien. Le système juridique iranien n'a pas autorisé tous les rapports entre l'Homme et la Femme. Aussi dans certains cas le régime du mariage et du divorce sont-ils en conflit.

Il existe une différence essentielle entre le régime juridique iranien et le régime français, le régime iranien n'ayant pas accepté la séparation de corps à l'exception des conditions suivantes<sup>534</sup>:

- La peur de la violence physique;
- La peur de la violence morale ou financière.

Selon le régime juridique du mariage en droit iranien, la séparation des corps est interdite<sup>535</sup> sinon il faut qu'il en existe des raisons légitimes<sup>536</sup>.

Le régime juridique français autorise la séparation de corps avec une attitude différente.

La notion de la séparation de corps en droit français est présentée dans le second alinéa de l'article 1476 du Code civil. Ce texte prévoit toutefois que pour « *les communautés dissoutes par divorce, séparation de corps ou séparation de biens, la séparation de biens, l'attribution préférentielle n'est jamais de droit, et il peut toujours être décidé que la totalité de la soult éventuellement due sera payable au comptant* ».

L'attribution préférentielle doit donc se faire sur le fondement de l'article 832 du Code civil français, des alinéas 6 et 7.

Aussi, selon le régime juridique français, les conjoints doivent effectivement cohabiter avant d'entamer leur action. Toutefois, aucune durée minimale de cohabitation n'est fixée.

Il suffit que cette condition existe au moment de la demande<sup>537</sup> et aussi à la date de la décision statuant sur la demande. Il peut toutefois être admis des exceptions liées à des considérations de fait.

Ainsi, l'épouse peut-elle toujours demander l'attribution préférentielle en cas d'abandon provisoire du domicile, à la suite d'une décision de justice, pour se réfugier, avec ses trois jeunes enfants, chez sa mère, pour mettre fin à une vie intolérable que le mari imposait à la famille, échapper à ses coups et à ses représailles<sup>538</sup>.

---

<sup>534</sup> Article 1115 du Code civil iranien

<sup>535</sup> Il doit y avoir une raison légale que prévoit par l'article 1115 du Code civil

<sup>536</sup> La sanction de séparation des corps est : perte le droit de la pension alimentaire

<sup>537</sup> CA Paris 2<sup>e</sup> B, 10 juin 1983 : Juris-Data n° 027410

<sup>538</sup> CA Paris 2<sup>e</sup> A, 11 janvier 1982 et CA Paris 2<sup>e</sup> B, 12 mars 1982 : D 1983, inf. rap. P. 451

Bien que le texte prévoie uniquement l'hypothèse du décès, par l'utilisation du terme « conjoint survivant », la jurisprudence française l'applique à la séparation et au divorce des époux<sup>539</sup>, comme elle le faisait avant la réforme de 1961<sup>540</sup>. Ce type de séparation est divergent du régime du mariage iranien (islamique) car d'après le régime juridique iranien les conjoints ne participant pas aux biens. Mais la femme peut demander à son mari le respect de son droit comme *sedagh* ou *mehrie*<sup>541</sup> ou *la pension alimentaire*.

Pour autant, l'hypothèse de la co-titularité du bail entre époux semble toujours exclue sur le fondement de l'article 832 du Code civil français. C'est pourquoi le législateur français a souhaité remédier à cette exclusion.

En plus d'avoir institué les époux comme co-titulaires du droit au bail de leur habitation, le législateur a prévu, pour chacun d'eux, le droit de demander l'attribution judiciaire du bail.

Ainsi, l'article 1751 du Code civil français, issu de la loi du 4 août 1962, dispose que :

*Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conçu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.*

*En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.*

*En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant Co-titulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.*

Le législateur français permet donc à la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps de se prononcer précisément sur le sort du contrat d'occupation.

---

<sup>539</sup> Cass. Civ., 1<sup>ère</sup>, 19 février 1985 : D 1985, p. 405, note BRETON (A.)

<sup>540</sup> Savatier (R.), note sur Cass. Civ., 9 novembre 1954 : D 1954, p. 749 ; JCP 1954, éd. G, II, 8440, note ANCEL (A.)

<sup>541</sup> « *sedagh* ou *Mehrie* » est un bien (cadeaux) que la femme bénéficie à cause du mariage .c'est a dire un offre (en l'argent ou en l'or) qui le mari s'engage à payer ; SAFAII (Hassan), le droit de famille, tome deuxième, GOME, 2000, p. 148. La Coran, la suret de NESSA, article 4, 20 et 21 ; MOTAHARI (Morteza), le régime de droit de femme à l'islam, éd. Islamique, 1972 p. 187

La loi du 4 août 1962 a aussi modifié la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Ainsi, l'article 5-II, alinéa de la loi énonce pareillement qu'« *en cas d'instance de divorce ou de séparation de corps la juridiction saisie attribue à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause* ».

Les articles 1751 du Code civil français et l'alinéa 2 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 organisent une procédure d'attribution facultative analogue à celle de l'article 832 du Code civil, qui n'offre aucun intérêt dans les baux servant à l'habitation effective des époux. Le domaine d'application de l'article 1751, second alinéa, est identique à celui du premier alinéa dont il est le corollaire.

Étant co-titulaires du bail, les époux peuvent demander à le faire attribuer par préférence. Par conséquent, le local doit être exclusivement destiné à l'habitation des époux<sup>542</sup>.

L'article 1751 s'applique quel que soit le régime matrimonial des époux. Son domaine déborde donc l'hypothèse de la simple indivision communautaire. Un époux séparé de biens peut s'en prévaloir quand bien même le bail aurait été conclu par l'autre conjoint avant le mariage, mais il n'y a pas ce droit pour la femme en droit iranien. Il semble que le régime juridique français soit plus avantageux que le régime iranien sur ce point, étant donné que, à la différence de la réglementation française prévue à l'article 1751 du Code civil, le dispositif iranien se contente de prévoir *le Sadagh* ou *Mehrie* et la pension alimentaire.

Pour aller dans le vif du sujet, le *Sadagh* ou *Mehrie* consiste en un bien offert par l'époux à sa conjointe en la faisant impliquer dans la volonté de créer un foyer et de vivre dans les relations mutuelles. Le fondement du *Sadagh* évoque la valeur morale et symbolique de l'acte du mariage et non sa valeur matérielle fixée au moment de l'établissement dudit acte. La fixation de sa valeur est accordée aux conjoints.

Au cas où les conjoints ne s'entendent pas sur le montant du *Sadagh* après la consommation du mariage, le tribunal procède à sa fixation selon le milieu social de chacun des conjoints. Aussi, l'époux peut payer d'avance, la totalité ou une partie du *Sadagh*.

Le *Sadagh* doit être acquitté à l'échéance de la date convenable à l'épouse. Elle peut le demander avant la consommation du mariage. Même si celle-ci a eu lieu avant l'acquittement du *Sadagh*, il reste toujours une dette à la charge du conjoint.

---

<sup>542</sup> CA Paris 1<sup>ère</sup>, 21 janvier 1965 : JCP 1965, éd. G, II, 14092, note R.D. ; Rev. loyers 1965, p. 33, note VIATTE (J.)

De plus, une interprétation littérale du texte de l'article 1751 ne devrait pourtant pas permettre de l'appliquer aux cas de divorce ou de séparation de corps, car le local doit servir effectivement d'habitation aux époux au jour de l'exercice du droit d'attribution. Mais cette interprétation aboutirait à vider la loi de son contenu.

Pour la Cour de cassation française, l'attribution préférentielle du bail ne peut être faite que dès lors que la séparation de corps ou le divorce sont prononcés. Elle casse une décision d'appel attribuant le droit au bail à l'épouse, alors qu'elle rejette parallèlement la demande en divorce. Ainsi, énonce-t-elle le 3 mai 1972<sup>543</sup> :

« Vu l'article 1751 du Code civil ; attendu que la Cour d'appel, tout en rejetant la demande de divorce formée par X, et en maintenant ainsi l'union conjugale, a confirmé le jugement en ce qu'il avait attribué à l'épouse le domicile conjugal ; qu'en statuant ainsi, alors que cette attribution ne pouvait être prononcée qu'en cas de divorce, la Cour d'appel a faussement appliqué l'article susvisé ».

En l'espèce, les juges de première instance ont prononcés le divorce et l'attribution corrélative du bail. En appel, le divorce a été annulé pour des considérations de pur fait.

Bien que confirmant « le jugement entrepris du chef de l'attribution du domicile conjugal », les magistrats ont eu, semble-t-il, pour seule intention de réaliser une séparation judiciaire de résidence. Mais la référence à l'article 1751 du Code civil français est particulièrement maladroite. Leur décision ne pouvait qu'encourir la sanction de la Cour suprême.

## §.2. Le divorce

L'article 220-1 du Code civil français énonce que « *si un des époux manquent gravement à ses devoirs et mettent ainsi en péril les intérêts de la famille, le président du tribunal de grande instance peut prescrire toutes les mesures urgentes que requièrent ces intérêts* ».

Ce texte qui autorise l'intervention du juge dans les relations aussi bien patrimoniales que matrimoniales, doit lui permettre d'ordonner une mesure de séparation de résidence en dehors de toute instance de divorce.

D'après le régime juridique français, lorsque des époux divorcés réclament l'attribution du droit au bail de l'appartement qui abritait le foyer conjugal, la préférence doit être donnée à

---

<sup>543</sup> Cass. Civ. 2<sup>e</sup> : D 1972, p. 71, note MAURY (J.)

celui de l'ex-époux qui est attributaire de l'autorité parentale. Mais le régime juridique iranien ne prévoit pas un tel droit pour l'ex-époux. Il semble que ce point soit un avantage du régime juridique français sur le régime iranien.

Si l'autorité parentale est exercée en commun, la préférence pourra être donnée à celui de l'ex-époux qui héberge les enfants mineurs, par référence aux principes dégagés par le législateur dans la loi n° 87-570 du 22 juillet 1987, concernant les conséquences du divorce pour les enfants<sup>544</sup>. L'article 285-1 est une disposition très moderne et pratique, malheureusement une telle disposition n'existe pas en Iran.

L'article 287 du Code civil français, issu de cette loi, énonce quant à lui que « l'autorité parentale est exercée en commun par les deux parents. Le juge désigne, à défaut d'accord amiable ou si accord lui apparaît contraire à l'intérêt de l'enfant, le parent chez lequel les enfants ont leur résidence habituelle ».

Si, la notion de résidence habituelle des enfants mineurs a une grande importance pour le législateur et doit être un élément essentiel de l'appréciation judiciaire, les juges du fond peuvent tenir aussi compte des facilités que peut avoir l'un des époux pour se reloger, des ressources, de l'âge et de l'état de santé des époux, des torts de l'époux contre qui le divorce est prononcé<sup>545</sup>.

L'attribution provisoire du logement à l'autre époux pendant la procédure de divorce ne préjudicie pas à l'attribution définitive. Selon le Code civil iranien<sup>546</sup>, le conjoint est obligé de payer une pension alimentaire à sa femme pendant la procédure de divorce et les trois cycles de menstruation qui suivent le divorce (les frais du logement sont compris dans la pension alimentaire).

La juridiction française s'est inspirée de l'article 832 du Code civil qui donne droit au conjoint survivant de demander au juge l'attribution du droit au bail à louage qui sert effectivement d'habitation. Il a voulu ainsi éviter, au profit de celui qui les avait quittés, « une attribution de fait réalisée sans droit par le concubin demeuré dans les lieux ». Cette solution, pour équitable qu'elle puisse être, n'est fondée cependant sur aucun texte.

Elle fait appel au concept de droit au logement, en s'inscrivant dans le souci législatif de rapprocher la situation des concubins de celle des époux, dans ce qu'elles ont de commun d'un point de vue économique et social.

---

<sup>544</sup> Article 285-1, 1° du CODE CIVIL français

<sup>545</sup> CA Paris 2<sup>e</sup>, 7 décembre 1964 : Gaz. Pal. 1965, 1, P. 292

<sup>546</sup> Les articles 1151 et 1109 du CODE CIVIL iranien

D'après le régime juridique français, la femme, ayant constamment occupé l'appartement, avait au cours de la période de concubinage, payé personnellement les frais de l'acte d'acquisition de l'appartement ainsi que le remboursement de l'emprunt contracté. Elle demandait l'attribution préférentielle de l'appartement, argumentant du fait qu'elle remplissait les conditions posées par la loi. Pour l'ex-mari, l'attribution préférentielle ne pouvait être demandée dans l'indivision conventionnelle, conformément à la jurisprudence classique.

Ainsi, pour une copropriété entre époux du logement d'habitation, la haute juridiction française énonce dans un arrêt du 7 juin 1988<sup>547</sup>:

*« Attendu qu'il résulte de l'ensemble de ces textes que l'attribution préférentielle peut être demandée, sous les conditions prévues par la loi, dans le partage des indivisions de nature familiale et que le conjoint divorcé peut demander l'attribution préférentielle du local servant à son habitation et dont il est propriétaire par indivis, même si cette indivision a pris naissance dans une convention antérieure au mariage ; attendu que pour rejeter la demande d'attribution préférentielle de Mme X, l'arrêt attaqué énonce que l'appartement litigieux avait été acquis par M. Y et Mme X avant leur mariage et qu'ils n'étaient pas mariés sous le régime de la séparation de biens ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ».*

Depuis, la Cour suprême française a étendu sa solution au partage pendant le mariage des biens indivis entre époux<sup>548</sup>.

## **Section II : la communauté des proches du preneur vivant avec lui**

Les régimes juridiques français et iranien acceptent la cohabitation de la communauté des proches du locataire vivant avec lui. Selon les articles 1204, 1199 et 1200 du Code civil iranien, la pension alimentaire intègre les frais du logement et les meubles nécessaires à ce logement sont à la charge du père de famille au bénéfice de la femme et des enfants et aussi ses proches parents « à la condition qu'ils ne peuvent vivre sans l'aide de leurs enfants ».

---

<sup>547</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> : la solution doit s'appliquer au droit au bail du logement d'habitation ; Vu les articles 832, 1476 et 1542 du CODE CIVIL ;

<sup>548</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 octobre 1990 : JCP 1991, éd. G. II, 21641, note SIMLEER (P.) et éd. N, II, p. 43, note SALVAGE ; RTD civ. 1991, p. 380, obs. PATARIN (J.)



En droit français, l'article 215 du Code civil dispose que : « [...] La résidence de la famille est au lieu qu'ils choisissent d'un commun accord. » Et conformément à la loi française du 13 juillet 1965 (qui complète cet article précité), « les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assurés la maison de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni[...] ».

Parmi les règlements juridiques français, l'arrêt *Mel Yedei*<sup>549</sup> est capital pour montrer la situation de la CEDH en droit français. De nos jours, la conception de respect de la vie privée a été beaucoup développée suivant les conventions des droits de l'homme.

L'arrêt de *Mel Yedei* montre deux points importants. Le premier point est la notion de famille proche et sa situation dans le cadre de la vie privée. L'autre point est le conflit entre deux principes essentiels: « respect de la vie privé comme un droit fondamental et respect des volontés des contractants ».

La notion de la « famille proche » concerne la « nationalité, culture, idéologie, religion, etc. ». Selon la charia les relations libres entre l'Homme et la Femme sont encadrées. D'après l'islam, le rapport « *mahramiat* »<sup>550</sup>, est limité soit à la relation légitime entre l'Homme et la Femme suivant l'acte du mariage religieux soit les personnes liées par sang (frère, sœur, belle mère, baux père, tante et oncle).

Selon la charia, la fréquentation libre avec la belle-sœur<sup>551</sup> n'est pas légitime. La charia<sup>552</sup> donne pour la légitimité des rapports entre deux sexes différents deux définitions : *Mahram*, *Na Mahram*<sup>553</sup>. Donc, si l'affaire de *Mel Yedei* avait été jugée par un magistrat musulman<sup>554</sup>, ce dernier aurait prononcé une sentence contre le locataire. La belle-sœur<sup>555</sup> n'est pas considérée comme une famille proche, elle n'était pas *mahram* ; alors leur lien familial ne lui procure pas le droit à l'habitation.

---

<sup>549</sup> RTD civ. 1996.580, obs. J. HAUSER ; Lpa,2006,n° 148,19, note E. Garaud.

<sup>550</sup> Selon la charia, il a deux définitions pour *Mahram* : la liaison sexuelle et la liaison cognation.

<sup>551</sup> La sœur de la conjointe.

<sup>552</sup> Imam Khomeini, *La nouvelle traité (resaleye novin)*, tome III, la première édition, p.83.

<sup>553</sup> *Na Mahram* est un étranger du point de vue religieux, ce avec qui la fréquentation n'est pas libre.

<sup>554</sup> Plus précisément, une affaire menée dans un pays islamique comme l'Iran ou l'Arabie Saoudite, non pas dans un pays laïque comme la France.

<sup>555</sup> Imam Khomeini dans « *La nouvelle traité* » énonce que la belle sœur et le beau frère sont « *na mahram* », malgré qu'ils soient une famille proche, elle doit respecter son *hijab*.

Cette étude comparée souligne bien des divergences qui peuvent exister sur le droit d'habitation en assurant aussi bien la famille proche de l'habitant suivant la conclusion d'un contrat d'habitation soit l'usufruit soit le bail. La définition de la famille proche se distingue dans le régime juridique de deux pays. Par conséquent, il fallait toujours référer à la source de la loi suivant laquelle des arrêtés vont être prononcés.

Comme nous l'avons déjà dit, évaluer par avance le respect de la vie privée selon la CEDH ou le respect de la volonté des contractants est difficile. Il semble que le respect de la volonté des contractants se rapproche à la notion de respect de la vie privée. La volonté des contractants est la loi qui a été rédigée entre eux et les tiers doivent eux-aussi observer le respect de cette loi privée. En revanche, les contractants ont la liberté d'insérer leur condition.

Pour interpréter les convergences et les divergences des systèmes juridiques français et iranien il apparaît nécessaire d'étudier le contenu des obligations contractuelles des parties contractants concernant la protection familiale par la loi (§.1.) et la protection des couples homosexuels en droit français (§.2.).

## **§.1. La protection familiale par la loi**

Le législateur français a posé comme condition de cohabitation effective qu'elle soit fixe, mais toutefois sans durée minimale. Cette solution diffère de la condition d'habitation d'une année par les lois de 1948 et 1989 pour la dévolution légale des baux.

Le législateur français ne semble pas distinguer entre les différents héritiers qu'ils soient légaux ou conventionnels. Il doit s'agir non seulement des parents du *de cuius*, qu'ils soient en ligne directe ou collatérale, légitime, naturels, adoptifs ou même adultérins, mais aussi des personnes bénéficiaires d'un legs sans lien de parenté avec le *de cuius*. Mais le régime juridique iranien distingue entre les différents héritiers. L'enfant naturel n'a pas de droit à l'héritage<sup>556</sup> (l'article 861 et le suivant).

---

<sup>556</sup> Article 884 du Code civil iranien

En effet, le Code civil français dans les articles 896, 967 et 1002, qualifie le légataire d'héritier institué<sup>557</sup>. De même, la Cour de cassation française, dans un arrêt du 1<sup>er</sup> février 1955, a jugé en termes généraux :<sup>558</sup>

*« Que le mot héritier, qui figure à deux reprises (dans l'article 790 du Code civil, concernant l'acceptation ou la renonciation aux successions) [...] doit être entendu dans son sens large et comprendre, non seulement les héritiers du sang, mais encore les légataires universels en raison de leur vocation à l'universalité des biens de la succession ».*

La seule condition posée est que l'héritier soit effectivement appelé à la succession et l'accepte, ce qui est commandé par le qualificatif « copropriétaire » indiqué par la loi. En dépit de la vocation de l'article 832 du Code civil français à régir les partages résultant de toutes les indivisions, quelle qu'en soit l'origine, une jurisprudence abondante s'est manifestée pour refuser d'appliquer l'attribution préférentielle à l'indivision conventionnelle<sup>559</sup>.

Cette position a été critiquée par la doctrine française, car la discrimination entre les différents indivisaires conduit inévitablement à des solutions arbitraires et même injustes<sup>560</sup>.

La principale raison invoquée pour soutenir ce refus est que ces personnes en indivision, après acquisition conventionnelle du bail, ne remplissent pas, au moment du partage, la qualité d'« héritier copropriétaire » du droit, car l'indivision ne dépend pas de la succession.

La convention dont résulte l'indivision procède de la seule volonté des parties. Elle ne peut être soumise à une réglementation stricte comme l'attribution préférentielle, car elle a pu régler les modalités du partage entre les acquéreurs conjoints.

---

<sup>557</sup> Article 896 du Code civil français « La disposition par laquelle une personne est chargée de conserver et de rendre à un tiers ne produit d'effet que dans le cas où elle est autorisée par la loi », L'article 967 du Code civil français « Toute personne pourra disposer par testament soit sous le titre d'institution d'héritier, soit sous le titre de legs, soit sous toute autre dénomination propre à manifester sa volonté » et l'article 1002 du Code civil français « Les formalités prescrites pour l'héritier bénéficiaire s'appliqueront également au mode d'administration et au compte à rendre par le curateur à la succession vacante ».

<sup>558</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>: Bull. civ. I, n° 51

<sup>559</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 mars 1965 : JCP 1965, éd. G, II, 14245 ; D 1965, Somme. P. 106 RTD civ. 1965, p. 683, obs. SAVATIER (R.) « il s'agissait de la donation d'un fonds de commerce faite à plusieurs personnes par le propriétaire avant son décès » ; RTD civ. 1978, p. 394, obs. SAVATIER (R.) « la demande d'attribution préférentielle d'un bien indivis par un héritier ne peut être demandée si son cohéritier en était déjà copropriétaire indivis par donation antérieure à l'indivision successorale » ; CA Paris 2<sup>e</sup>, 13 juin 1967 : D 1968, p. 88, note (P.) voirin ; RTD civ. 1968, p. 401, obs. SAVATIER (R.) « il s'agissait d'un bien acquis en commun par des époux séparés de biens »

<sup>560</sup> Savatier (R.) : RTD civ. 1949, p. 106

Mais l'argument ne tient pas. En effet, si tel est le cas, la faculté légale d'attribution préférentielle se trouve automatiquement éliminée en raison de son caractère subsidiaire. Il est tout à fait possible au *de cuius* d'écarter, par manifestation de volonté formelle ou par une clause expresse, le jeu de l'attribution préférentielle<sup>561</sup>.

Un second argument est avancé, celui de la difficulté de définition de la notion d'indivision conventionnelle. En effet, la jurisprudence n'a pas fixé précisément les limites de l'exclusion. Certains arrêts se réfèrent à « l'origine conventionnelle » de l'indivision,<sup>562</sup> d'autres parlent « d'indivision conventionnelle volontaire »<sup>563</sup>.

Mais le législateur iranien n'a pris aucune disposition concernant la transmissibilité de l'attribution préférentielle pour cause de mort. C'est pourquoi la jurisprudence iranienne pallie cette carence et considère que l'attribution préférentielle est transmissible à cause de mort.

Selon article 861 et les suivants du Code civil iranien, les héritiers préférables du défunt sont au premier rang les parents, les enfants et les petits-enfants, au deuxième rang les grands-parents, le frère, la sœur et leurs enfants, au troisième rang, la tante, l'oncle et leurs enfants. La conjointe du défunt hérite des 1/8 des biens à côté de n'importe quel rang si le décédé a l'enfant, sinon elle bénéficie des 1/4 de l'héritage. Par contre, l'époux reçoit 1/2 des héritages de la défunte si elle n'a pas d'enfant sinon il en hérite 1/4. Il faut préciser que l'homme hérite deux fois plus que la femme dans tous les cas précités. En plus, le code civil iranien et la charia, ne considère pas de droit pour le compagnon vivant qui habitait avec le défunt. Cela est contre l'ordre jurisprudentiel français.

Selon l'article 868 du code civil iranien, les héritiers sont des successeurs du défunt à la condition du paiement de ses dettes. Selon l'article 225 des codes des droits de succession, les successeurs bénéficient de l'héritage à la seule condition d'acquitter les dettes du défunt, s'ils n'acceptent pas de les payer, ils n'hériteront pas. Donc nous constatons qu'il y a des convergences remarquables relatives aux droits successoraux entre le régime juridique français et iranien.

---

<sup>561</sup> Savatier (R.) RTD civ. 1959, p. 567, obs.

<sup>562</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 janvier 1969 : JCP 1969, éd. G. II, 15889, note DAGOT (M.)

<sup>563</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 20 octobre 1969 : Bull. civ. I, n° 303 ; JCP 1970, éd G, II 16192, note M.D. ; Defrénois 1970, art. 29696; RTD civ. 1970, p. 385, obs. SAVATIER (R.)

Toutefois, il convient d'opérer une distinction entre la faculté et le droit acquis. Si l'héritier est mort sans avoir exercé sa faculté, son héritier ne pourra en demander le bénéfice que s'il remplit lui-même les conditions légales.

Cela vaut pour le co-titularité du bail. Si l'un des co-titulaires décède avant toute demande d'attribution préférentielle, son héritier, remplissant les conditions légales pour se voir transmettre le bail, disposera de ce droit, comme tous les autres co-titulaires, du fait de son entrée dans la co-titularité. Son droit sera opposable aux co-titulaires déjà en place sur le bail. Il s'agit plus ici d'une transmission du bail, qui comporte corrélativement un droit de solliciter son attribution par préférence, que d'une transmission directe du droit à l'attribution. À l'inverse, lorsque l'héritier décédé avait obtenu, avant sa mort, l'attribution préférentielle du droit au droit au bail, par un jugement devenu définitif, ses héritiers recueillent ce droit dans leur patrimoine. Ceux-ci n'ont pas à remplir, à titre personnel, les conditions légales pour demander l'attribution préférentielle<sup>564</sup>.

En cas de demandes concurrentes, l'alinéa 11 de l'article 832 du Code civil prévoit que « la demande d'attribution préférentielle est portée devant le tribunal, qui se prononce en fonction des intérêts en présence ». L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dispose pareillement qu'« en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence »<sup>565</sup>.

Ainsi, en droit français, le conjoint, et lorsqu'ils vivent depuis plus d'un an avec le locataire, les descendants, les ascendants, le concubin notoire et les personnes à charge du preneur décédé ou ayant abandonné le domicile peuvent former une demande d'attribution préférentielle du bail, mais un tel droit n'existe pas en régime juridique iranien. Il semble que le régime juridique français est plus pragmatique que le régime iranien dans cette question.

À l'inverse de l'article 832 du Code civil français qui privilégie le conjoint par rapport aux héritiers sans distinguer entre ceux-ci, l'article 14 de la loi de 1989 exprime un ordre de préférence. Le conjoint restant se situe en tête de la hiérarchie. La concurrence ne devrait intervenir qu'entre les bénéficiaires d'un même degré.

---

<sup>564</sup> Savatier (R.), RTD civ. 1969, p. 595 ; Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 10 mars 1969 : Bull. civ. I, n° 105

<sup>565</sup> Le législateur français n'utilise toutefois pas expressément le terme d'attribution préférentielle. Il faut noter que la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 n'organise aucune attribution préférentielle spécifique.

Le juge français dispose d'une grande latitude dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation<sup>566</sup>. De plus, l'attribution préférentielle du bail est toujours facultative pour le juge, même si les prétendants remplissent les conditions légales, car elle n'a pas le caractère d'ordre public. Son objet ne l'implique d'ailleurs pas. Son bénéfice peut être refusé par le juge dès l'instant qu'elle est incompatible avec une disposition testamentaire, contractuelle ou légale.

Au décès d'un des époux copreneurs, ou après l'abandon de domicile par un des époux, la dévolution légale du bail du chef de l'époux décédé ou ayant abandonné le domicile, doit s'appliquer. Ainsi, les bénéficiaires de cette dévolution sont en situation de co-titularité du bail avec le conjoint restant.

La question se pose de savoir si, dans cette hypothèse, chaque bénéficiaire de la dévolution légale d'une partie des droits sur le bail, c'est-à-dire des droits de l'autre époux, peut solliciter l'attribution préférentielle du bail et donc obtenir, le cas échéant, l'éviction du conjoint restant. Pour répondre à cette question, il peut être avancé l'argument que les droits du conjoint copreneur restant et les droits des ayant-droits de son conjoint décédé ou ayant abandonné le domicile sont distincts. Aucune concurrence ne doit exister entre celui-ci et ceux-là. Le conjoint copreneur restant ne peut évincer les ayants-droit de son conjoint et inversement.

Ainsi, seuls les bénéficiaires de la dévolution du bail sont en concurrence entre eux et doivent pouvoir demander individuellement l'attribution de la co-titularité du bail, et non du bail dans sa totalité.

Pour aussi intéressante qu'elle soit, cette solution ne prend pas en compte la possibilité accordée par la loi à tout co-titulaire de solliciter le partage et l'attribution préférentielle du bail, sur le fondement de l'article 832 du Code civil français.

La préférence légale du conjoint survivant ou restant peut poser quelques difficultés en présence notamment d'un concubin. Si le preneur ne vivait plus, au moment de son décès, avec son conjoint légitime, mais avec un concubin notoire, l'époux légitime est en droit de revendiquer l'attribution du bail, tout comme le concubin notoire « en droit français », car la cotitularité légale de l'article 1751 du Code civil ne s'applique pas.

---

<sup>566</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 juin 1988 : D 1989, p. 365, note BRETON (A.)

Saisi du litige, le magistrat devra alors opérer un choix entre ces deux personnes, à moins qu'il ne leur accorde conjointement le bail du logement. Bien que le juge puisse rejeter les demandes concurrentes qui lui sont présentées, l'attribution étant facultative, il est difficile d'imaginer qu'il ne satisfasse aucune des demandes.

Rappelons que la présence d'enfants vivant dans la maison, notamment s'ils sont mineurs, permettra aux juges de déterminer l'attribution du bail. La réserve de l'article 832 du Code civil français, faite par l'article 14 de la loi de 1989, n'est pas sans poser de difficultés. Les héritiers visés par l'article 832 doivent-ils ou non satisfaire aux conditions de parenté directe et de cohabitation d'un an au moins imposées par le nouveau texte ?

En effet, il avait été tiré des travaux préparatoires de cette loi, énonçant que les bénéficiaires du transfert après décès étaient les mêmes que ceux prévus pour l'abandon de domicile, que toute transmission du bail d'habitation était désormais conditionnée à ces exigences nouvelles, même pour une demande d'attribution en application de l'article 832 du Code civil, cela serait d'autant plus vrai que l'article 14 de la loi de 1989 exige désormais une cohabitation d'un an des bénéficiaires prévus autres que le conjoint.

Certains auteurs pensent toutefois que ces nouvelles conditions ne peuvent trouver l'application pour une demande d'attribution préférentielle fondée sur l'article 832 du Code civil.<sup>567</sup> La stricte application de la loi doit conduire à rejeter toute exigence supplémentaire à celle posée initialement par l'article 832 du Code civil français.

En présence de demandes simultanées, l'une fondée sur l'article 14 de la loi de 1989 et l'autre sur l'article 832 du Code civil, comment se règle le conflit de compétence ?

Pour certains auteurs,<sup>568</sup> le juge d'instance devra surseoir à statuer sur l'application de l'article 14 de la loi de 1989, dans l'attente de la décision du tribunal de grande instance sur l'application de l'article 832 du Code civil.

---

<sup>567</sup> Porte (R.), G. Fau, Debeaurain (A.), *Bailleurs et locataires de locaux d'habitation, professionnels et mixtes*, Commentaire de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Ann. Loyers 1989, p. 807, n° 148 ; BLATTER (J.P.), *Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Continuation et transfert*, J.- Cl. Bail à loyer, fasc. 137 (1992), n° 25

<sup>568</sup> Ann. Loyers 1989, p. 808, n° 153

Les enfants nés d'un premier mariage ne bénéficient d'aucune protection particulière face à l'attribution préférentielle susceptible d'être accordée au second conjoint. L'attribution peut porter atteinte à leur réserve en nature, mais pas à leur réserve en valeur.

Ainsi, selon l'article 832 du Code civil français : « sauf accord amiable entre les copartageants, la soulte éventuellement due est payable comptant »<sup>569</sup>.

Quant à la question sur le remariage pendant l'exécution du contrat de bail d'habitation, la procédure de la justice française résout bien cette question<sup>570</sup>.

*D'après l'article 9-1 de la loi de 6 juillet 1989, les dispositions des articles 515-4 et 1571 du Code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de pleins droits opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire [...]*

Il semble que les obligations prévues par l'article 9-1 de la loi de 1989 sont applicables à la nouvelle épouse ou époux. Parce que le législateur français prévoit une protection à toutes les personnes qui vivent avec le locataire et après la coupure de la relation entre les conjoints, la protection légale existait toujours, sauf si le décès les sépare.

Quand le bail est conclu par une seule personne qui se marie après; le droit au bail du local appartient à tous les deux. Pourtant, il faut prévenir le bailleur de la nouvelle situation de famille. La loi du 13 décembre 2000 est aussi étendue aux personnes liées par un Pacte Civil de Solidarité.

Quand un seul partenaire signe le bail, l'autre partenaire est solidaire pour les dépenses relatives au lieu d'habitation. La solidarité est valide jusqu'à la résiliation du Pacs, même si le partenaire du locataire principal a quitté le bien loué. Selon l'article 515-6 du Code civil, lorsque le PACS prend fin par le décès d'un des partenaires, le contrat de bail sera transféré au partenaire survivant, cela est précisé aussi par des deux premiers alinéas de l'article 763 du Code civil applicables aux couples mariés.

---

<sup>569</sup> Frady, (J.), *La Co-titularité du bail d'immeuble en droit positif français*, Thèse de Doctorat, 14 décembre 1998, pp.207-216

<sup>570</sup> Civ. 3e, 9 novembre 2011, FS-P+B, n° 10-20.287 ; <http://WWW.Dalloz-actualite.fr/print/breve/Cotitulaite-du-droit-de-b>



Si les deux partenaires signent le contrat de bail. Les partenaires supportent ensemble les droits et les devoirs des colataires. Si l'un des partenaires adresse un congé au bailleur, le bail continue pour l'autre locataire. S'ils veulent mettre fin au bail, ils doivent adresser chacun un congé au propriétaire. De même, si le propriétaire veut mettre fin au bail, il doit adresser deux congés aux colataires concubins. En cas de décès d'un des colataires, l'autre reste dans le bien loué et le bail continue pour le survivant.

## §.2. La protection des couples homosexuels en droit français

Comme cela a été indiqué précédemment, en vertu du Code pénal islamique de l'Iran, la relation homosexuelle entre deux hommes<sup>571</sup> ou deux femmes<sup>572</sup> est illégale et condamnée à mort. Par conséquent, si ce type de relation entre les habitants est prouvé, après le décès du locataire principal, non seulement sa compagne ne profitera pas de droit successoral mais le bailleur peut intenter une demande d'expulsion au tribunal alors que l'on va voir comment au cours des années certains droits ont été attribués aux couples homosexuels en France.

### A. La cohabitation légale du concubinage homosexuel et les droits de l'homme

En effet, en France, nous avons aperçu des violations de clauses contractuelles, soit discriminatoires, soit contraires au principe du respect de la dignité humaine célébré par CEDH<sup>573</sup>. Dans le paragraphe 59 de l'arrêt *Pla et Puncernau*<sup>574</sup>, qui est relatif à l'interprétation d'une clause testamentaire mais qui s'étend à s'appliquer à l'acte juridique privé et donc aux contrats, la Cour affirme que "[...] dans l'exercice du contrôle européen qui lui incombe, elle ne saurait rester inerte lorsque l'interprétation faite par une juridiction nationale d'un acte juridique, qu'il s'agisse d'une clause testamentaire, d'un contrat privé, d'un document public, d'une disposition légale ou encore d'une pratique administrative, apparaît comme étant déraisonnable, arbitraire ou, comme dans le cas d'espèce, en flagrante

---

<sup>571</sup> Les articles 108 à 126 du Code pénal islamique iranien.

<sup>572</sup> Les articles 127 à 134 du Code pénal islamique iranien.

<sup>573</sup> P. Frumer, *La renonciation aux droits et libertés- La convention européenne des droits de l'Homme à l'épreuve de la volonté individuelle*, thèse page 307: "Dans le contexte européen, il est indubitable que le principe de respect de la dignité humaines est sous-jacent à toutes les dispositions de la convention européenne des droits d l'Hommes".

<sup>574</sup> Cour eur. D.H., arrêt *Pla et Puncernau c/Andorre* du 13 juillet 2004: R.T.D. Civ., 2004, page 804, note MARGUENAUD.

*contradiction avec l'interdiction de discrimination établie à l'article 14 et plus largement avec les principes sous-jacents à la Convention".*

Outre le droit des personnes et de la famille, la CEDH s'est introduite dans le droit des obligations et le droit des biens, soumis au respect des droits fondamentaux. Les juges internes ont estimé qu'une violation de l'article 8 de la convention EDH est dressée mais aussi, une violation de l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la convention EDH protégeant le droit au respect des biens de chaque personne.<sup>575</sup>

Comme nous en avons déjà parlé, l'arrêt *Mel Yédéi* en matière de bail d'habitation en est exemple. Cette intrusion s'est fait dans le but d'application du droit au respect de la vie privée, affirmé par l'article 8 de la CEDH, allant jusque celle des relations entre les particuliers<sup>576</sup>. Le droit des contrats était la première victime<sup>577</sup> du champ d'application du droit au respect de la vie privée<sup>578</sup>.

La Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 9 juin 1987<sup>579</sup> affirme qu'«en état actuel du droit et des mœurs, le concubinage non adultérin est reconnu comme source de droits et de devoirs pour les concubins. Dès lors, à supposer même qu'une donation ait pour cause le maintien des relations hors mariage, cette cause ne présente pas un caractère illicite». De telle manière, la libéralité est donc valable.

La notion de la libéralité entre les concubins homosexuels est empruntée de celle entre les concubins hétérosexuels. En faite, selon les conditions de droit commun, la validité de la libéralité ne doit pas être suspendue au seul fait de l'homosexualité. Elle dépend du droit commun des contrats culturels. Autrement dit, la libéralité entre les concubins est illicite si elle résulte d'une cause immorale<sup>580</sup>.

---

<sup>575</sup> Pour des constats de violation de l'article 1<sup>er</sup> du protocole 1: Cour eur. D.H., arrêt *Beyeler c/Italie* du 5 janvier 2000.

<sup>576</sup> Cour eur. D.H., arrêt X., Y., et Z. *c/Royaume-Uni* du 22 avril 1997: Série A, page 91.

<sup>577</sup> J.-P. MARGUENAUD, *Chronique Sources internationales*, R.T.D.Civ., 2004, page 263.

<sup>578</sup> Voir CACEDH. Pages 315-370. Cour eur. D.H. arrêt *Van kuch c/Allemagne* du 12 juin 2003 (violation de l'article 8 C.E.D.H. quant au refus des tribunaux d'ordonner le remboursement à une personne transsexuelle des frais complémentaires afférents à sa conversation sexuelles).

<sup>579</sup> *Dalloz*, 1987, IR, p. 166.

<sup>580</sup> Requête 8 juin 1926, DP 1927I. 113.

Mais pourtant, l'union libre se distingue du mariage faute d'engagement solennel entre les partenaires. Le droit ne peut en former une notion juridique de couple basée sur une simple vie affective et sexuelle des partenaires sans avoir une forme structurée de la vie commune<sup>581</sup>. Le juge a plutôt besoin de s'appuyer sur des éléments plus factuels à la définition de l'union libre.

Donc la Cour procède à comparer le mariage et l'union libre quant au caractère contraignant des engagements réciproques, sans distinguer la cohabitation légale du concubinage de droit commun. Il ressort que la solution n'aurait pas semblé pertinente si la Cour avait insisté sur la situation particulière des cohabitants légaux, sinon leurs engagements juridiques auraient ressemblé parfois à ceux du régime primaire des époux, alors que la cohabitation légale peut prendre fin dès que la volonté unilatérale d'un partenaire y est portée. Alors, entre le mariage et le concubinage, il pourrait apparaître un lien commun: la cohabitation au sens de la vie commune.<sup>582</sup>

Après avoir conclu que deux concubins peuvent constituer une communauté de vie et un état d'interdépendance économique assimilable à celui des couples mariés, nous avons vu que la Cour effectue un contrôle d'objectivité d'où il résulte que la situation juridique des conjoints et des partenaires non mariés diffère aussi bien sur des obligations mutuelles que des effets patrimoniaux.

Tout cela a conduit le tribunal du travail de Namur à poser à la Cour d'arbitrage la question préjudicielle concernant la violation des principes constitutionnels d'égalité et de non discrimination: *"l'article 12 de la loi du 10 avril 1971 relative aux accidents du travail viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il réserve le bénéfice d'une rente viagère au conjoint ni divorcé, ni séparé de corps ainsi qu'au conjoint divorcé ou séparé de corps qui bénéficiait d'une pension alimentaire à charge de la victime?"*<sup>583</sup>

Celui-ci par son arrêt du 21 décembre 2000, prescrit la non violation des articles 10 et 11 du Code civil parce que la situation juridique de la compagne du décédé diffère. La déclaration de cohabitation légale fonde des obligations sur la situation patrimoniale des époux, leur

---

<sup>581</sup> LABRUSSE-RIOU ©, "Couple et lien affectif", *La notion juridique de couple*, précité, p. 75: "L'affection s'éprouve mais ne se prouve pas".

<sup>582</sup> Fanny Vasseur-Lambry, *La famille et la convention européenne des droits de l'homme*, L'Harmattan, Paris, 2000, p. 261.

<sup>583</sup> Trib. Trav. Namur, 15 sept. 1999, Dir. Act., 2000, p. 136, note O. MICHELS, "L'union libre et la réparation des accidents mortels de travail", p. 137; voir aussi Trib. Trav. Gand, 1<sup>er</sup> déc. 1997, *Rev. Trim. Dr. Fam.*, 2000, p. 113.

bénéfice de la protection du logement de la famille alors qu'elle n'est pas appliquée au concubin.<sup>584</sup>

En plus, l'article 42, §1, alinéa 3, de la loi du 19 décembre 1939 concernant des allocations familiales pour des salariés dispose que pour la détermination du rang des enfants, ceux-ci sont considéré ensemble lorsqu'il y en a plusieurs allocataires, à condition d'habiter dans une même résidence principale et d'être le conjoint, les parents ou d'alliés jusqu'au 3<sup>e</sup> degré inclus, ou des personnes de sexes différents à faire le ménage.

Selon la Cour, le traitement ainsi établi par l'article 42 au détriment des cohabitants de même sexe est visiblement en violation des articles 10 et 11 de la Constitution. La différence entre cohabitants de même sexe ou de sexes différents et conjoints n'apparaît pas pertinente<sup>585</sup>.

La question préjudicielle posée par jugement du 17 juin 2003 du tribunal porte sur la discrimination contradictoire aux articles 10 et 11 du CODE CIVIL consistant à réserver le droit d'habitation au seul preneur principal, et au détriment du partenaire non marié de ce titulaire. Le droit d'habitation doit être attribué non seulement au titulaire de ce droit mais aussi à sa famille, sans distinguer si cette famille existait avant ou après l'attribution de ce droit; il n'est pas raisonnable de permettre au conjoint du titulaire du droit d'habitation et d'éliminer d'en profiter le partenaire non marié avec lequel l'ayant-droit forme une communauté de vie. Il s'ensuit que le droit d'habitation ne correspond plus au droit du titulaire ayant le droit d'habiter avec sa famille, de telle façon que son droit d'habitation est distingué contemplatif.<sup>586</sup>

## **B. La question du transfert du bail au décès du concubin homosexuel**

---

<sup>584</sup> C.A., 21 déc. 2000, n° 137/2000, J. I.M.B., 2001, p. 766, note V. JOSKIN et O. MICHELS, "quelle réparation de l'accident de travail mortel est-elle réservée au concubin? Une réponse attendue de la Cour d'arbitrage", p. 769; voy. Egal. C. trav. Cand, (1<sup>er</sup> ch.), 7 nov. 2002, T.G.R., 2004, p. 342 et Cass., 17 nov. 2003, J.T.T., 2004, p. 36; N.J.W., 2004, note J. PUT; R.W., 2004-2005, p. 386.

<sup>585</sup> C.A., 21 jan 2000, *Jouran, dr. Jeun., 2000*, n° 198, p. 34, note J. JACQUMAIN; A.J.T., 2000-2001, p. 376; R.W., 2000-2001, p. 768, note S. SOTNAUX; *Rev; trim. Dr. Fam.*, 2000, p. 488; J.L.M.B., 2000, p. 1192.

<sup>586</sup> Jean-Pol Masson, *Droit des personnes et des familles: Chronique de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 296-301.

Faute de disposition testamentaire pour les concubins hétérosexuels et les compagnons homosexuels, la loi ne leur permet pas d'avoir un droit sur la succession du compagnon défunt. Le droit privilège d'abord les héritiers réservataires (les ascendants et les descendants), ceux qui ne peuvent pas être déshérités de la succession. Exclusivement, la quotité disponible peut être accommodée par le testateur après avoir observé des acquittements très élevés: l'imposition de la succession relève de 60% et l'abattement de 10 000 francs. Mais, en vertu de la loi 98-1266 du 30 décembre du Code général des impôts, le conjoint survivant profite d'une position privilégiée: l'abattement de 400 000 ou 500 000 francs, et l'imposition varie entre 5 et 40%.

Dans un arrêt du 17 décembre 1997, la Cour de cassation française énonce que le partenaire homosexuel ne bénéficie pas du transfert du bail d'habitation dont était titulaire son compagnon défunt.

Cette position avait déjà été affirmée dans les deux arrêts du 1 juillet 1989 en refusant de reconnaître le statut du concubinage homosexuel. La Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 27 mai 1986<sup>587</sup>, n'accepte pas d'envisager le droit au transfert du bail au compagnon homosexuel survivant, faute d'une relation stable et continue comme le mariage et "si donc l'existence des couples homosexuels stables vivant ensemble constitue un fait social, une telle situation ne peut être tenue pour créatrice de droit".

En conséquence, la disposition de l'article 16 de la loi du 22 juin 1986 n'est pas applicable au compagnon du locataire décédé. L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 conclut que "lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré [...] au concubin notoire [...] qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès".

Alors que cette loi aurait pu aussi concerner les couples homosexuels, pourtant, la jurisprudence a refusé de l'étendre. En plus, la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 9 juin 1995<sup>588</sup> a refusé même de considérer les couples homosexuels comme des concubins. Il faut

---

<sup>587</sup> *Dalloz*, 1986, IR, p. 436.

<sup>588</sup> *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, juillet/septembre 1995, p. 607.

remarquer que tous les deux rapports sont interdits d'après la charia et le Code pénal islamique iranien.

Une fois que le législateur dans la loi du 27 janvier 1993 française a préféré élargir le droit au transfert du bail à toutes les personnes qui sont à la charge du locataire, suivant le même principe de la loi sur la sécurité sociale, pourtant, le Conseil Constitutionnel, suivant le règlement du 21 janvier 1994<sup>589</sup> a annulé cette réforme.

La loi du 27 janvier 1993 a ratifié une règle qui affecte directement la vie commune des homosexuels. Dorénavant, l'article 78 de la loi a accordé la qualité d'ayant-droit à la personne "qui vit [...] avec un assuré social, et se trouve à sa charge effective, totale et permanente [...]"<sup>590</sup>. Ladite loi a aussi prévu au moment du décès du preneur original, le transfert du bail d'habitation au bénéfice de toute personne qui vivait depuis au moins un an avec lui. Mais ce texte a été extrêmement discuté entre les deux Assemblée et n'a pas obtenu de vote.

Dans une habitation dans la maison d'autrui, le décès d'un des partenaires homosexuels est le seul moyen légal d'organiser leur succession.

La validité du droit successoral de la libéralité, résulte du mobile poursuivi par le légataire ou le donateur, néanmoins selon l'article 1133 du code civil français, les actes juridiques à la cause impulsive en contradiction avec l'ordre public, sont valorisés illicites.

Dans un arrêt prononcé contre l'Autriche<sup>591</sup>, la Cour européenne a disposé que suite au décès du titulaire du contrat, le refus du transfert du bail à son partenaire homosexuel est considéré comme une violation des articles 8 et 14 combinés et celui-ci subira une discrimination dans la jouissance de son droit au respect de son domicile.

Vu que le Cour de Strasbourg, lors d'un arrêt historique<sup>592</sup>, a reconnu ledit droit pour une couple homosexuelle, le régime juridique français l'accepte aussi. Donc, quant à la reconnaissance du droit successoral pour les homosexuels dans les contrats de bail d'habitation, il y a un grand écart entre les systèmes juridiques de deux pays.

---

<sup>589</sup> Décision n° 92-317, DC 21 janvier 1994, *JO*, 23 janvier 1994, p. 1240.

<sup>590</sup> Article L. 161-14 C. al. 2 C; séc. Soc.

<sup>591</sup> Cour eur. D.H., arrêt *Karner c/Autriche* du 24 juillet 2004: voir p. FRUMER, "La discriminatin fondée sur l'orientatin sexuelle dans les relations de partenariat ou de cohabitation: une qustion d'intérêt général devant la Cour européenne des droits de l'Homme", R.T.D.H., 2004, pages 663-687.

<sup>592</sup> L'arrêt *Karner c/Autriche* du 24 juillet 2003

Après avoir constaté la ratification accordée par La cour EDH relative au droit d'habitation dans la maison d'autrui, dans le domaine de la jurisprudence de droit privé régissant la France, il est évident que ce pays a fondé une source moderne susceptible d'être substitué aux dispositions anciennes et de s'accorder aux exigences nouvelles de la vie alors que la jurisprudence iranienne influencée par la charia est hors de question en tenant compte qu'elle condamne des homosexuels à mort. Il semble que le droit matériel et moral de l'habitant, attribué par le contrat de bail est si primordial et son respect est si indispensable qu'il subsiste même après le décès de l'occupant puisque il peut être transféré aussi bien à son conjoint et sa famille que son concubin ou son compagnon homosexuel habitant avec lui.

Ledit droit n'est pas attribué après avoir examiné si le locataire respecte bien la morale publique et religieuse et de bonnes mœurs ou pas. Ce type de relation peut être incompatible avec les règles et les lois de certains pays surtout des pays musulmans et il faut que leurs citoyens suivent des principes idéologiques et religieux du pays où ils habitent. Le principe selon lequel la Cour de Strasbourg reconnaît le droit successoral au bénéfice du compagnon homosexuel repose sur trois sommets d'un triangle présentant chacun une loi primordiale dans le domaine du droit privé et celui des droits de l'homme: le principe du respect aux croyances personnelles du locataire (Article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme relatif au respect de la vie privée et familiale, Rome, 4 novembre 1950); la création d'un droit successoral réel sur le droit d'habitation du locataire au bénéfice des résidents ayant vécu une durée raisonnable avec lui dans la maison louée (à condition de respecter des clauses principales et conditionnels); et le respect au droit du locataire (le droit matériel et moral issu du contrat de bail d'habitation) selon l'article 1 du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des Droits de l'homme (signé à Paris le 20 mars 1952). Par conséquent, il est possible d'évoquer des lois similaires quant au transfert du droit d'habitation aux occupants réels et non pas des héritiers du sang n'ayant pas éventuellement l'habitation commune avec le locataire dans les pays comme l'Iran afin d'avoir considéré le droit d'habitation dans la maison d'autrui dans un nouvel aperçu.

## *Titre II*

### **La jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats dérivés du bail classique**

D'après les régimes juridiques français et iranien, ce type d'occupation est légitime et l'habitant peut jouir de la maison d'autrui sans nuire au propriétaire.

Les contrats d'occupation précaire sont les modes d'habitation dans une maison d'autrui ou une partie à titre gratuit ou onéreux. Un titre de bail n'est pas systématique, en pratique un simple consentement suffit.

Le régime du congé à ces conventions est fondé sur le contrat et la volonté des parties. La volonté des contractants est une loi « spéciale » qui s'applique ; néanmoins en l'absence de solution, les dispositions des contrats d'habitation comme les contrats des baux, usufruit, donation, prêt hypothèque etc. vont alors s'appliquer.

Dans un premier temps dans le souci de coordonner une parfaite étude forgée à travers une analyse du droit comparé, nous allons porter un regard juridique sur le contrat, titre de détention précaire (Chapitre premier) et les conventions d'occupation précaire (chapitre second).

#### **Chapitre premier: le contrat, titre de détention précaire**

L'habitation à titre précaire a été organisée par les législateurs français (les articles 1 et 3 de la loi du 6 juillet 1989) et iraniens (l'article 501 du Code civil iranien). Mais les législateurs de ces pays, n'ont pas attribué le même régime aux occupations saisonnières. Pour autant, les habitations précaires ou saisonnières ne sont pas interdites dans les deux pays.

Dans les régimes juridiques français et iranien, le rapport entre le bailleur et le locataire dans les occupations saisonnières, apparaissent comme des baux classiques mais la durée courtes



de l'habitation précaire ou saisonnière influence le rapport des parties et les règlements qui le concerne<sup>593</sup>.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le contrat d'occupation à titre précaire n'attribue à son possesseur qu'un droit de jouissance précaire, en contrepartie d'une modeste contribution.

L'instabilité du contrat découle de ce qu'il est susceptible d'être annulé à chaque instant par le désir du propriétaire ou par la survenance d'une circonstance prévue par les parties, par exemple le mariage de l'enfant ou la fin des études.

Le contrat peut porter indifféremment sur une durée très longue ou très brève, ou encore pour une période discontinue (location saisonnière). Il suffit que l'interruption soit annoncée, à tout moment, même sans préavis et sans indemnité.

Toutefois, il faut remarquer que le contrat d'occupation précaire n'est pas un bail. En conséquence, ni les prescriptions du louage du Code civil, ni les lois spéciales des baux d'habitation ne le concernent.

De cette façon, le propriétaire n'est pas tenu, à la différence de ce qui se passe pour le contrat de bail, de fournir une habitation en bon état de lieux, de garantir une satisfaction au locataire. Donc la situation du locataire et la disposition légale de cet accord sont précaires et spéciales.

Selon l'article 10 du Code civil iranien, tous les actes et les contrats entre les parties sont valables, sauf les actes illicites. Aussi, selon le Code civil iranien, si quelqu'un selon le consentement du propriétaire jouit de son logement, il sera obligé de payer une indemnité sauf stipulation contraire.<sup>594</sup>

Selon les Codes civils français et iranien, le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose<sup>595</sup>. L'article 183 du Code civil iranien a ajouté à cette définition que ce contrat: « *doit être accepté par les parties* ». Mais l'article 1101 du Code civil français ne précise pas la condition d'acceptation par les parties, bien qu'elle soit prévue dans le système juridique français.

---

<sup>593</sup> La loi du 17 août 1997 iranienne et du 6 juillet 1989 française.

<sup>594</sup> Katuzian (N.), *Code civil en règle de juridique modernité*, ss. De l'article 337 du Code civil iranien, P. 288

<sup>595</sup> CODE CIVIL français, l'article 1101 et l'article 183 du Code civil iranien.

D'après les régimes du contrat des lois françaises et iraniennes, parmi les contrats, on peut distinguer ceux qui sont source d'une charge personnelle de restitution. Ainsi, les cocontractants peuvent par leur décision commune conforme aux dispositions légales, conclure des contrats établissant une charge personnelle de restitution.

Ce qu'il est important de relever dans cette charge personnelle, c'est la volonté des parties. La volonté du débiteur ainsi que celle du créancier désigne non seulement l'accord sur la création de cette restitution, mais aussi assure l'obligation ainsi établie.

Le détenteur se soumet à l'obligation du débiteur non pas par la réception ou la détention du bien, mais par un accord établi entre lui et son créancier qui est à son tour en situation de débiteur de l'obligation de remise de la chose.

Par conséquent, cette idée se heurte à celle de contrat réel unilatéral, celle que nous repoussons en considérant que toutes les sortes de ce contrat, unilatérale et synallagmatiques peuvent créer, toujours de la même manière, une charge personnelle de restitution.

La charge personnelle de restitution peut se créer dès l'accord des cocontractants, et est acceptée dès ce moment-là par le débiteur.

Parfois, un débiteur de restitution peut détenir une maison d'autrui en vertu d'un titre de détention précaire. Néanmoins ce contrat précise qu'en raison de cette précarité, la restitution est obligatoire. Ce contrat est à la fois un titre de détention pour le débiteur et un titre de dessaisissement pour le créancier qui peut à chaque instant être remis en question. Il crée aussi des obligations de réception, de détention et de restitution à la charge du détenteur ainsi qu'une obligation de remise à la charge du créancier.

En conséquence, cette considération va à l'encontre du caractère réel-unilatéral que l'on accorde à certains contrats, parmi lesquels trois sources d'obligation personnelle de restitution sont distinguées.

En fait, dans ces contrats nommés réels unilatéraux l'engagement de restitution n'existe pas avant la remise du bien, mais le créancier de restitution, par exemple le prêteur, peut ne pas se soumettre à l'obligation de restituer le bien avant la date de l'application du contrat qui est

conditionnée à la remise de la chose. Il s'agit donc d'un élément supplémentaire à l'accord de volontés<sup>596</sup>.

De toute façon ces types de contrat méritent de porter plus d'attention dans les systèmes juridiques des deux pays alors que les arrêts de la Cour de Strasbourg ne sont pas assez nombreux sur cette matière.

Afin de pouvoir comparer et mettre en exergue les avantages et les inconvénients du régime juridique du contrat, titre de détention précaire, il est nécessaire d'envisager la location saisonnière (section I) et le contrat d'hôtellerie (section II).

## **Section I : la location saisonnière**

Le contrat saisonnier est un type de contrat d'habitation dans la maison d'autrui. L'habitant de l'immeuble saisonnier n'est pas détenteur notamment d'un titre de bail classique.

Dans le cas où l'habitant ne peut pas bien déterminer la date de cessation du contrat de bail d'habitation, le contrat sera établi traditionnellement dans la plus courte durée possible sans bien préciser le temps pendant lequel le preneur va y habiter. En effet, le prix du loyer est estimé selon la valeur de l'immeuble mais les parties contractantes restent silencieuses quant à l'étendue de l'habitation. De façon similaire quand un voyageur loue un immeuble, les contractants pourraient seulement fixer le loyer journalier de la chambre et ne délimiteraient pas la durée. La question se pose de savoir s'il faut ignorer l'accord de ces parties contractuelles qui méritent la dignité en droit et en société et annuler le contrat sous prétexte d'indétermination de l'échéance dans l'acte contractuel? Si oui, quelle nature juridique devrait lui convenir? Les auteurs en doctrine *Imamieh* (chiite) présentent trois points de vue différents vis-à-vis de cette question:

- Certains<sup>597</sup> le frappent de nullité faute de la précision de la durée;
- Certains<sup>598</sup> le considèrent comme un contrat de bail et l'estiment valable de telle façon que le loyer peut être déterminé pour une durée journalière, mensuelle ou saisonnière

---

<sup>596</sup> Hosseini (N), *Le bail fermier*, thèse pour le doctorat d'État – régime 1974, pp.52-60.

<sup>597</sup> Mohaghegh Ghomi, *Jameol Shatat*, p. 327 cité par Naser Katuzian, *Des livres sur les baux formels 1 des codes civils*, Ed. Sherkate Enteshar, avec la collaboration de Bahman Borna, cinquième édition, 1994, p. 386.

<sup>598</sup> Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *Orvatol vosgha*, volume 2, Ed Sida, p. 207.

et pourrait être renouvelé après le consentement des parties, sinon ils peuvent mettre fin au contrat<sup>599</sup> avant d'entrer dans une nouvelle période<sup>600</sup>;

- Le troisième groupe valide le contrat pour la période discontinue et le considère invalide pour le temps qui suit.<sup>601</sup>

L'article 501 du Code civil iranien adhère au troisième principe<sup>602</sup>. Toutefois, pour que des lois relatives au bail d'habitation soient pragmatiques dans ce type de contrat, le législateur a inséré une durée minimum de six mois et a ignoré le principe de la liberté contractuelle qui est une des conditions de validité de transaction. Par contre, le régime juridique français selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 applique les lois des rapports entre le propriétaire et le locataire sur les contrats saisonniers. Donc une distinction essentielle se constate dans les deux systèmes. Il paraît que l'ordre juridique français est plus favorable que la juridiction iranienne. Bien que les contrats saisonniers s'éloignent des contrats classiques du bail, mais le rapport contractuel doit toujours reconnaître les droits et les obligations des parties et doit suivre des structures de préventions précaires de la loi afin de protéger les droits du propriétaire et du preneur.

L'alinéa 3 de l'article 2 de la loi iranienne de 1977 a utilisé pour la première fois le terme « saisonnier ».

D'après ce texte, les logements d'habitation saisonnière signés pour une durée de moins de six mois ne sont pas soumis au cadre de cette loi (la loi 1977 sur le rapport entre bailleur et locataire).

En d'autres termes, le régime de la loi iranienne de 1977 est similaire au régime juridique français. Le champ d'application de l'article 2, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 exclu les « locations à caractère saisonnier ».

On peut dire qu'il y a une nuance entre le régime juridique français et la loi iranienne de 1977 qui prévoit une limite de six mois dans ce cadre contractuel à l'inverse du régime français qui différencie ce type de contrat par le titre de saisonnier sans appliquer une limite temporelle.

---

<sup>599</sup> Mola Hasan Feyz Kashani, *Mafatihol sharaye*, volume 3, n°972, p. 107.

<sup>600</sup> Naser Katuzian, *Des livres sur les baux formels 1 des codes civils*, Ed. Sherkate Enteshar, avec la collaboration de Bahman Borna, cinquième édition, 1994, p. 386.

<sup>601</sup> Haj Mirza Habibolah Rashti, *Le bail*, p. 105.

<sup>602</sup> Jamal Abdolnaser, *Almosue*, volume 2, p. 209. LA secte *Hanbali* suit l'avis de deuxième groupe et trouve renouvelable le bail.

Enfin, le système juridique iranien d'après la dernière législation (1997) accepte tous les types de locations sans exception. Il semble que nous pouvons appliquer cette convention issue de la nouvelle loi à un contrat de bail de courte durée sans préciser le titre saisonnier, bien que la nature de contrat saisonnier soit très différente du bail classique.

Le Code civil iranien ne prévoit pas une durée déterminée pour la validité des baux d'habitations. En effet, d'après le régime de la loi iranienne de 1997, la conclusion d'un contrat de courte durée ne fait pas l'objet d'un conflit avec le bail.

La loi du 23 décembre 1986 définit le régime juridique du contrat saisonnier. Il est souligné qu'il est « *consenti pour une courte période, à la semaine, à la quinzaine, ou encore pour la saison.* »

Suivant la décision ministérielle, la jurisprudence française estime que la durée de ces locations ne devrait pas dépasser « celle d'une saison d'été ou d'hiver, c'est-à-dire trois mois »<sup>603</sup>.

Mais il semble difficile de définir strictement la durée déterminée dans une location saisonnière. Par exemple, si une personne loue un chalet à la montagne pour la saison de ski, la saison de ski à la montagne ne correspond pas franchement à une période de trois mois. Par conséquent il faut préciser la date exacte pour le contrat saisonnier. Sinon, selon le régime juridique iranien le contrat est nul<sup>604</sup>.

Le plus important c'est que la location soit souscrite pour un local pendant une période déterminée, aperçu massivement dans la location de vacances; ce qui permet d'exprimer le terme de « saison » pour les stations balnéaire, thermale, montagnarde, touristique, etc., et que la location ne dépasse pas la durée de cette « *saison* », ce qui demande une vérification au cas par cas.

Cette décision pragmatique paraît s'accorder à celle de la Cour de cassation française<sup>605</sup>. C'est ainsi que la haute juridiction a approuvé la Cour d'Aix d'avoir parfaitement admis « par

---

<sup>603</sup> JOAN Q, 26 décembre 1983, p. 5559, n° 39019 ; JCP N 1984, prat. 9011, p. 218

<sup>604</sup> Article 468 du CODE CIVIL iranien

<sup>605</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juillet 1987: Bull. civ. 1987, III, n° 150; rev. Loyers 1987, p. 488, note Vaissette; JCP G 1987, IV, 348

motifs propres et adoptés qu'il existe sur la Côte d'Azur deux saisons touristiques bien distinctes, pour des raisons les unes climatiques, les autres balnéaires ». <sup>606</sup>

Donc, on peut retenir que selon la dernière législation iranienne issue « de la loi de 1997 et du Code civil », celle-ci regroupe sous le même régime juridique l'ensemble des types de location, ce qui semble bien différer du droit français, où le régime juridique applicable au contrat de location classique se distingue du régime juridique du contrat de location saisonnière.

## Section II : le contrat d'hôtellerie

Selon les régimes juridiques français et iranien, les rapports juridiques qui s'établissent entre l'hôtelier et le voyageur tiennent à la fois, du louage et du dépôt.

Les règles du louage s'appliquent aux obligations de l'hôtelier quant à la personne du voyageur ; mais en ce qui concerne les équipements qui sont apportés par le voyageur dans l'hôtel, ce sont assurément les règles du dépôt qui prédominent.

Selon l'article 632 du Code civil iranien, le contrat entre l'hôtelier et le voyageur se forme d'ailleurs tacitement par l'entrée du voyageur dans l'établissement.

La doctrine française est plus avancée que la doctrine iranienne. Selon Domat <sup>607</sup> « il se forme une convention entre l'hôtelier et le voyageur, par laquelle l'hôtelier s'engage envers ce

---

<sup>606</sup> CA Aix, 10 janvier 1986 : D. 1986, inf. rap. 433, obs. Cl. Giverdon ; Administrer juillet 1986 p. 26, note J.M. Gélinet

<sup>607</sup> **Jean Domat**, (30 novembre 1625 - 14 mars 1696), juriste français, né à Clermont-Ferrand en Auvergne. Il est le chef de file du mouvement rationaliste en France au XVII<sup>e</sup> siècle, et lui donnera un élan décisif.

Il fut avocat du roi au présidial de Clermont, et consacra toute sa vie à l'étude de la jurisprudence. Compatriote et ami de Blaise Pascal, Domat appartient au mouvement janséniste de Port-Royal.

Domat eut un objectif : présenter l'ensemble du droit français comme un ensemble cohérent et intelligible.

Pour lui, tous les dysfonctionnements proviennent de « l'incertitude des règles », du « désordre des lois ». Il souhaite rationaliser le droit français, et pour cela, il continue le mouvement de codification des principes généraux commencée avec Charles Dumoulin (1500 - 1566).

dernier à le loger, à le nourrir, à garder ses hardes, chevaux et autres équipages, et le voyageur, de son côté, à payer la dépense<sup>608</sup>.

Le Code civil iranien selon l'article 632 du Code civil considère que les rapports juridiques entre l'hôtelier et le voyageur suivent un contrat spécial.

L'article 1952 du Code civil français, accomplit la même disposition appliquée par le Code civil iranien. Les législateurs français et iranien préfèrent placer les relations juridiques de l'hôtelier et du voyageur distributivement sous l'empire des deux contrats de louage et de dépôt. Il semble que les régimes juridiques français et iranien s'accordent parfaitement sur le sujet des contrats de l'hôtellerie.

Le développement des voies et des moyens de communication, le confort qu'on trouve dans les luxueux hôtels modernes ont singulièrement multiplié le nombre des voyageurs. Il est dès lors facile de comprendre que toutes les questions relatives à la responsabilité de l'hôtelier aient acquis une importance considérable et que l'attention du législateur ait été, attirée sur les problèmes de cet ordre.

D'ailleurs, le contrat d'hôtellerie est généralement libre, et l'accès est ouvert à toutes les personnes qui possèdent les capitaux et les aptitudes nécessaires pour l'exercer. Toutefois, plusieurs prescriptions légales l'interdisent à certaines catégories d'individus, notamment à ceux qui ont été l'objet de condamnations civiles.

Il y a une question à aborder concernant l'accueil des hôtels et des auberges qui se font connaître au public par une indication extérieure de nature à renseigner le client, le futur «habitant». L'annonce affichée à l'extérieur de la maison est prête à accueillir le client en l'invitant à y entrer. Mais est-ce que l'hôte affichant une enseigne extérieure est obligé d'accueillir chez lui tous les clients qui se présentent, ou est-ce qu'il reste libre de refuser certaines personnes? La loi iranienne se voit impossible de répondre juridiquement à cette question.

Il apparaît qu'un contrat d'hôtellerie est un contrat spécial dans ce genre, pourtant l'hôtelier ne se trouve pas libre de ses choix. Quant à l'acceptation des voyageurs ; il est obligé d'accueillir tous, sauf s'il n'y a pas de disponibilité, ou que le comportement des voyageurs est incorrect.

---

<sup>608</sup> Lois civiles, livre I, titre 16, section 1, Des Proxénètes et entremetteurs (négociants)

L'hôtel subit une certaine obligation à l'égard du voyageur ; les obligations dont leur soustraction mettraient en cause leur responsabilité. Après avoir distingué le contrat d'hôtellerie, un type de contrat spécial entre le contrat de bail et celui de dépôt.

### **§.1. La Délivrance de la chambre**

L'hôtelier doit délivrer au client la chambre louée, c'est-à-dire qu'il doit mettre à la disposition du voyageur pour le temps convenu, les différents appartements arrêtés par ce dernier<sup>609</sup>.

Ces chambres ou appartements doivent être garnis de tout le mobilier nécessaire à un séjour confortable, en rapport avec le prix payé par le voyageur. Cette obligation s'exécute pratiquement par la remise de la clef de la chambre au voyageur. La délivrance pourra avoir lieu soit à l'arrivée du voyageur, soit même avant ce moment, au profit d'une personne qui serait chargée de le représenter. Si le voyageur ne venait pas à l'époque fixée prendre possession du logement qu'il a arrêté, il pourrait être condamné à payer à l'aubergiste des dommages et intérêts, car les pourparlers engagés auront probablement empêché l'hôtelier de traiter avec d'autres personnes. Mais si l'hôtelier n'exécute pas son obligation relative à la délivrance de la chambre louée, quelles vont être les conséquences de cette inexécution ? Certaines hypothèses doivent être distinguées :

**1° L'hôtelier ne délivre pas la chambre.** Si après avoir répondu favorablement à la demande formulée par le voyageur, l'hôtelier refuse sans motif de mettre les locaux arrêtés par ce dernier à sa disposition, le voyageur aura la possibilité d'intenter une action en dommages et intérêts contre l'aubergiste, surtout s'il est porteur d'une convention constatant leurs pourparlers. Et il y aurait lieu, bien entendu, de réserver l'hypothèse où l'hôtelier serait sans faute dans l'impossibilité d'accomplir son engagement : il ne serait évidemment l'objet d'aucune condamnation si, par suite d'un cas fortuit ou de forces majeures, il se trouvait hors d'état de recevoir les personnes qui se présenteraient à lui.

---

<sup>609</sup> L'article 1719 du Code civil français et l'article 476 du Code civil iranien



**2° L'hôtelier délivre la chambre tardivement.** Il est admis également que le retard dans la délivrance, surtout s'il est volontaire ou considérable, pourrait donner lieu à la résolution du contrat et à des dommages-intérêts destinés à réparer les préjudices subis par le voyageur<sup>610</sup>. Il arrive quelquefois que, soit par erreur soit pour tout autre motif, un hôtelier loue la même chambre à deux personnes. Dès lors, l'une possède l'action en délivrance et l'autre n'a qu'une action en dommages-intérêts. S'il n'y a pas encore mise en possession, ce sera au juge de décider, d'après les circonstances de la cause, qui doit être installé le premier en possession ; l'autre voyageur n'aura alors que l'action en dommages et intérêts contre l'hôtelier, comme dans l'hypothèse où, lorsqu'il se présenterait, il trouverait déjà la chambre occupée<sup>611</sup>.

**3° L'hôtelier délivre la chambre en mauvais état.** La délivrance de la chambre en mauvais état exercerait encore une influence sur le maintien du contrat. Le voyageur aurait la possibilité, soit de faire condamner l'hôtelier à remettre les lieux loués en bon état, soit de lui demander des dommages et intérêts à raison du préjudice que lui cause l'inexécution du contrat.

Selon le régime juridique français et iranien, ces dommages et intérêts se traduiront par une diminution du loyer stipulé, c'est-à-dire que le prix du contrat d'hôtellerie sera abaissé à raison de la moins-value résultant du défaut de réparation. Mais le voyageur aurait-il le droit, à raison de l'inexécution partielle de son obligation par l'hôtelier, de retenir cette indemnité sur le prix du contrat ? Pour certains, reconnaître un pareil droit au voyageur, c'est l'autoriser à se faire justice lui-même, contrairement au principe admis par notre législation.

## **§.2. L'entretien**

Selon les régimes juridiques français et iranien, l'hôtelier est obligé, en second lieu, d'entretenir la chambre louée en état de servir à l'usage qu'en attendait le voyageur<sup>612</sup>. En un mot, l'hôtelier doit remettre au voyageur une chambre confortable, et il doit y accomplir les réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du Code civil français et 486 du Code civil iranien. À défaut, par l'hôtelier, d'entretenir le bien loué en bon état de service, le voyageur aurait le droit de réclamer la résiliation du contrat<sup>613</sup>. Dans la jurisprudence française il y a

---

<sup>610</sup> Shariati(S.) et Novin (P.), le vente de temps ; <http://hoghough85.blogfa.com/post-1248.aspx>

<sup>611</sup> CF. Cass. (Français) 19 mai 1857, D., 57, 1, 367

<sup>612</sup> L'article 1719 du CODE CIVIL français et les articles 470, 471 et 476 du Code civil iranien

<sup>613</sup> Les articles 1184 et 1720 du Code civil français et l'article 477 du Code civil iranien

même des arrêts qui décident que les juges doivent ordonner l'exécution des travaux par le locataire aux frais de l'hôtelier<sup>614</sup>.

Il nous semble que, si l'hôtelier exécute les réparations nécessaires, le voyageur doit les supporter, malgré la gêne qu'elles lui causent, mais à la condition qu'elles soient menées avec diligence, sinon l'hôtelier pourrait être tenu de payer une indemnité pour privation de jouissance, alors même que les réparations dont il s'agit auraient duré moins de quarante jours (délai fixé par l'article 1724 du Code civil français ; carence du Code civil iranien), en matière de bail d'immeuble. Cette disposition s'impose en raison de la courte durée du séjour du voyageur dans l'hôtel.

### **§.3. La garantie**

L'hôtelier doit assurer aux voyageurs la paisible jouissance de la chambre louée conformément à l'article 1719 du Code civil français et l'article 476 du Code civil iranien,

L'obligation, pour l'hôtelier, d'assurer au voyageur la libre jouissance du local arrêté par ce dernier se décompose ainsi :

- Il doit garantir le voyageur contre ses faits personnels, en d'autres termes, l'hôtelier répond de ses faits personnels.
- Il doit garantir le voyageur contre les troubles provenant des tiers.
- Il doit garantir le voyageur des vices inhérents à la chambre louée.

De plus, les Code civil français<sup>615</sup> et iranien<sup>616</sup> assimilent le dépôt dans un hôtel à un dépôt nécessaire ; cependant, en réalité, le dépôt d'hôtellerie n'est à aucun point de vue un dépôt nécessaire.

En effet, si on se reporte à la définition du dépôt nécessaire, tel qu'elle est donnée par l'article 1949 du Code civil français et l'article 607 du Code civil iranien, on voit que les

---

<sup>614</sup> Caen, 26 juin 1580 et Lyon 1er février 1867, Pandectes française Verbo « Bail », n° 620 par Novin (P.) leçon du Code civil, 1990, éd ENTESHARATE TEHRAN, P. 105

<sup>615</sup> L'article 1952 du Code civil français

<sup>616</sup> L'article 632 du Code civil iranien

législateurs français et iranien entendent par là celui qui a été forcé par quelque accident. Le texte donne des exemples du dépôt nécessaire : un dépôt effectué à la suite d'un incendie, d'une ruine, d'un pillage ou d'un naufrage.

Cette énumération n'a, d'ailleurs, rien de limitatif. Les événements indiqués par le texte présentent ce caractère commun de constituer un danger pressant, ou tout au moins imprévu. Or, le fait pour un voyageur de descendre dans un hôtel n'implique évidemment rien de malheureux ou d'imprévu. Le dépôt nécessaire diffère du dépôt d'hôtellerie d'un second point de vue : le dépôt d'hôtellerie est une convention à titre onéreux ; en échange du service qu'il rend, l'hôtelier reçoit un salaire. Le dépôt nécessaire appartient, au contraire, à la catégorie des contrats gratuits, dans lesquels l'une des parties procure un avantage à l'autre, sans rien réclamer en échange<sup>617</sup>.

Dès lors, ce ne sont pas sur des motifs juridiques que repose l'assimilation du dépôt d'hôtellerie à un dépôt nécessaire.

Donc, le dépôt d'hôtellerie, ne présentant les caractères ni d'un événement malheureux, ni d'un événement imprévu, ne correspond pas à la notion de dépôt nécessaire, telle qu'elle nous est présentée par les Code civil français et iranien.

Il y a plus : il est même douteux que le contrat d'hôtellerie réunisse les conditions d'un véritable dépôt. Si l'on se réfère, en effet, aux règles tracées par les articles 1917 et 1918 du Code civil français et 607 du Code civil iranien, comme constituant l'essence du dépôt volontaire, on aperçoit immédiatement des différences manifestes entre le contrat d'hôtellerie et le dépôt volontaire.

Il semble, juridiquement, que l'obligation assumée sous ce rapport et à son insu, par l'hôtelier, dériverait plutôt du contrat de louage de service. D'ailleurs, l'article 1919 et l'article 611 du Code civil iranien sont explicites : le dépôt ne se forme que par la tradition réelle ou feinte des objets déposés.

---

<sup>617</sup> L'article 1105 du Code civil français et l'article 795 du Code civil iranien

## Second chapitre: les conventions d'occupation précaire

Selon les régimes juridiques français et iranien, le contrat d'occupation précaire<sup>618</sup> ressemble au bail, mais en fait ce n'est pas un bail classique.

Le propriétaire d'un immeuble (le bailleur) accorde à titre onéreux ou à titre précaire à une tierce personne (le preneur) « soit une jouissance à laquelle il pourra mettre fin à tout moment, avec ou sans stipulation d'un délai-congé, soit une jouissance pour une durée déterminée, avec cette conséquence, dans l'un et l'autre cas, que l'occupant ne pourra, suivant la destination des locaux, invoquer ni le droit au maintien dans les lieux, ni la prorogation légale, ni le droit de renouvellement du bail »<sup>619</sup>.

La validité de cette convention d'occupation précaire est acceptée par la jurisprudence<sup>620</sup> et la loi française et iranienne, à l'exception de son utilisation pour échapper aux conditions impératives surtout en matière de baux ruraux ; elle se détermine par la redevance que réclame le propriétaire, le droit attribué au bailleur de rejoindre sa propriété à chaque instant, la discontinuité de l'utilisation soit pour une courte durée soit par sa nature provisoire ( elle ne peut même pas habituellement être renouvelée) et par le manque d'autorité sur les lieux, le manque d'installation. Ce type de convention constitue un titre de détention précaire qui permet à l'occupant de posséder le local pour son usage et qui exige sa restitution à la fin du contrat. L'article 337 du Code civil iranien précise que :

*« Si, quelqu'un avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire jouit de son bien, il sera obligé de payer une indemnité sauf stipulation contraire ou d'après l'usage local. »*

Donc, dans le Code civil iranien, cette convention n'est pas considérée comme un contrat de bail classique, mais comme une permission de jouissance pour une durée courte et indéterminée.

---

<sup>618</sup> A ne pas confondre avec « précaire » au sens étymologique correspondant au « precarium » romain, pour lequel M. Cornu donne la définition suivante : fondé sur un accord ou une tolérance (souvent à titre de service gratuit) résiliable à la première demande du propriétaire : vocabulaire juridique, v. précaire ; KATUZIAN (N.), CODE CIVIL en règle de juridique modernité, éd. MIZAN, 2010 ss. L'article 476, P. 347 : Cour de cass. N° 296, 1311/11/2 ou février 1934

<sup>619</sup> Estime, les conventions d'occupation précaire d'un immeuble : J.C.P. 1952, G, L, 1059, n°1.

<sup>620</sup> Malaucie et Aynès, contrats..., n° 634 et com. 25 avril 1963, 2 arrêts : Bull. civ. III, n° 195 et 196

Au contraire, pour le louage, en principe la durée est prévue. La convention d'occupation précaire est celle par laquelle le propriétaire d'un bien accorde la jouissance ou l'usage de ce bien à titre précaire et révocable moyennant une redevance appelée « indemnité d'occupation ».

Quant à la convention d'occupation précaire d'habitation en régime juridique français et iranien, il convient de décrire avec précision les motifs propres à caractériser au moment de la signature de cette convention, étant précisé que ces circonstances particulières doivent être indépendantes de la seule volonté des parties.

La loi française de 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation de même que la loi iranienne de 1997 sont d'ordre public. Les dispositions de ces lois s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, aussi avec la loi française du 6 juillet 1989, aux « garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ». Mais la loi iranienne, n'a pas précisé les accessoires du logement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent ni aux locations saisonnières, à l'exception de la loi française de 1989 par l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1.

Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, aux deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués à raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Il s'agit d'une convention d'occupation précaire d'un local d'habitation, conclue pour une durée de quelques mois moyennant une indemnité de loyer, comportant l'engagement de l'occupant de quitter les lieux ou d'acquérir l'immeuble à l'issue de cette période.

La Cour de cassation française<sup>621</sup> pour accueillir la demande d'expulsion, retient que les occupants ne sont demeurés dans les lieux à l'expiration de la période de 18 mois initialement convenue que pour se porter acquéreurs de l'immeuble, qu'ils ne s'y sont ensuite maintenus

---

<sup>621</sup> Cour de cassation française, Chambre civile 3<sup>ème</sup> Audience publique du mercredi 29 avril 2009 N° de pourvoi: 08-10506 ; <http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020576705&fastReqId=81987668&fastPos=1>

que contre le gré du propriétaire et qu'ils ne peuvent donc se prévaloir des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser, s'agissant d'un local d'habitation, l'existence au moment de la signature de la convention, de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties justifiant le recours à une convention d'occupation précaire, la cour d'appel a violé l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Dans la jurisprudence iranienne on ne trouve pas de décision comparable, mais il semble que la conclusion juridique de cet arrêt est adaptée au régime juridique iranien.

Afin de mieux comprendre l'impact des conventions d'occupation précaire, il est nécessaire de voir dans un premier temps les effets et les influences du propriétaire sur le consentement de l'occupation précaire (section I) pour ensuite mettre l'accent sur les situations du bailleur après un contrat d'occupation précaire (section II).

## **Section I : les effets et les influences de la confirmation du propriétaire sur le consentement d'occupation précaire**

La doctrine iranienne relative à la portée et aux effets de la confirmation du propriétaire représente deux opinions différentes<sup>622</sup> :

1- Dans le contrat d'occupation précaire sur le bien d'autrui, la transmission de jouissance commence dès que le propriétaire donne sa permission.

La convention occupation précaire se compose de tous les éléments essentiels du bail ; l'accord implicite n'est pas suffisant pour la réalisation du contrat d'habitation et pour la transmission de la propriété de jouissance. Il faut le consentement des parties.

C'est pourquoi le consentement du propriétaire doit être déclaré pour que le contrat soit complet et la transmission de l'intérêt s'exerce.

2- Le consentement du propriétaire réalise la transmission de la jouissance. Ainsi, tous les effets du bail se produiront depuis sa conclusion : il y a rétroactivité.

---

<sup>622</sup> Emami (S.H.), Droit civil, Tome III, page 126

Selon la charia et le droit iranien, la convention d'occupation est donc conclue uniquement avec le consentement des parties. Mais dans le bail sur le bien d'autrui, il faut le consentement du propriétaire, soit avant, soit après la conclusion du bail pour que le contrat soit valable<sup>623</sup>.

Le régime juridique français est absolument acquis à la validité de la volonté des parties à la convention<sup>624</sup>. Le consentement peut avoir un caractère rétroactif et faire produire des effets au bail depuis sa conclusion.

On peut interpréter cela de différentes manières dans les régimes juridiques français et iranien:

- Le contrat est la cause de la transmission de jouissance du bien d'autrui, la confirmation du propriétaire est le complément du contrat pour la réalisation et la transmission des intérêts.
- La confirmation du propriétaire sur l'accord préalable des contractants, c'est-à-dire que le propriétaire, par son consentement, ne conclut pas le contrat. Il ne transmet pas l'intérêt du bien, mais il confirme le contrat et la transmission antérieure.
- Si la confirmation avait un caractère rétroactif, elle pourrait être la seule cause de transmission. L'accord préalable serait alors sans effet. D'ailleurs, le consentement du propriétaire n'est pas la seule cause de la conclusion du bail et de la transmission de la jouissance du bien, car la structure du bail est déjà faite par le tiers : il a seulement besoin de la confirmation du propriétaire.

La conséquence pratique de ces deux premiers avis est l'appartenance du bénéficiaire durant la conclusion et jusqu'à la déclaration du consentement du propriétaire.

Selon la deuxième opinion, elle appartiendra au propriétaire et selon le troisième, au preneur.

Le troisième avis est accepté par le Code civil iranien, l'article 258 précisant que le locataire est le bénéficiaire du bien d'autrui à la conclusion du bail et il peut en bénéficier selon sa volonté.

---

<sup>623</sup> Selon les articles de 249 à 255 du Code civil iranien.

<sup>624</sup> Les articles 1101 et 1102 du Code civil française.

- Selon un quatrième avis, à mi-chemin entre les deux précédents, la conclusion du bail est toujours subordonnée au consentement du propriétaire ; sinon, il ne sera pas translatif du bénéficiaire.

En principe, le consentement du propriétaire doit être exprimé au moment de la conclusion du bail par le contractant. Sinon il ne pourra avoir aucun effet sur le bail effectué sur le bien d'autrui. Mais, nécessairement il produit des effets, car le but du propriétaire est la conclusion du contrat.

Néanmoins le consentement du propriétaire ne peut produire des effets qu'aux conditions suivantes:

- Si un tiers a passé un bail concernant le bien d'autrui et que le propriétaire vend ce bien, le bailleur qui est devenu le propriétaire doit donner au locataire sa confirmation parce que lorsqu'il a passé le contrat, il n'était pas propriétaire.
- Si le bien est mis en gage, on peut le donner à bail sans demander la permission au créancier gagiste.
- Si le bailleur se trompe sur l'identité du bien loué en croyant qu'il appartient à un autre ou à sa pupille, il donne d'abord à bail. Ensuite, il fait constater que ce bien est sa propriété. Ce bail n'est pas valable puisque son consentement a été donné en tant que tuteur et non pas en tant que propriétaire.



## Section II : les situations du bailleur après un contrat d'occupation précaire

D'après le régime juridique iranien<sup>625</sup>, la situation du propriétaire ou du bailleur sera changée après la conclusion du contrat d'occupation précaire. Mais ce changement n'est pas trop différent par rapport au bail classique. La situation du bailleur précaire est la suivante:

- Le bailleur est propriétaire du bien loué : il faut que celui-ci donne son consentement pour la validité du bail.
- Le bailleur est bénéficiaire d'une fondation (abus). Le bail est valable pendant la durée de sa vie ; mais après, on a besoin du consentement des bénéficiaires subséquents.
- Le propriétaire fait un testament concernant un bien qu'il loue par la suite. Par exemple, selon les dispositions du droit civil iranien, chacun peut transmettre un tiers de ses biens par legs et le reste va à ses héritiers<sup>626</sup>.
- Mais selon le régime du Code civil français, les libéralités soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants; le quart, s'il en laisse trois ou un plus grands nombre<sup>627</sup>.

Admettons qu'il ait donné tous ses biens à bail par un legs. Pour la validité du contrat d'habitation précaire, il n'y aura pas besoin du consentement des héritiers, car il n'a pas transmis le bien.

- Le bailleur n'a aucun droit sur le bien. Il faut alors obtenir le consentement du propriétaire.

Par exemple, le bailleur donne à bail un logement d'autrui et le propriétaire, sans en tenir compte, cède gratuitement ce bien à un autre (donation).

D'après les régimes juridiques français et iranien, pour que le contrat d'habitation précaire soit valable, il faut obtenir le consentement du propriétaire. Mais si celui-ci a fait une donation en connaissance de choses, il y a revendication tacite : le propriétaire ne pouvant pas révoquer sa donation ne peut confirmer le bien. Il peut y avoir deux sortes de « consentement ».

---

<sup>625</sup> Katuzian (N.), le droit civil, les cours des contrats formelles, éd. Ghangé danesh. Pp.228 et 229.

<sup>626</sup> Article 843 du Code civil iranien qui est racine dans les règlements de la charia.

<sup>627</sup> Article 913 du Code civil français.

- Ce mot peut signifier acceptation d'un bail conclu par tiers comme l'acceptation du propriétaire envers le bail de sa propriété.
- Il peut signifier aussi la confirmation de la situation qui a été réalisée antérieurement. Par exemple, le consentement de l'héritier dans le cas du décès du propriétaire.

Le contrat d'habitation précaire du logement d'autrui est un acte juridique par lequel le bailleur transmet la jouissance du bien d'autrui sans en avoir le droit.

La convention elle-même ne crée pas la possession naturelle (corpus) ; mais il est possible que le bailleur, sans droit valable, accomplisse le fait matériel de délivrance sans la permission du propriétaire ; si le propriétaire revendique par la suite son bien , la position du preneur, sans le consentement du propriétaire, sera considérée comme celle d'un « usurpateur », et selon l'article 328 du Code civil iranien et les articles 1382 et 1383 du Code civil français, les deux parties, en cas de perte du bien, seront responsables.

D'après l'article 259 du Code civil iranien, « si le bailleur délivre un bien loué à un preneur, et que par la suite, le propriétaire ne donne pas son consentement, il sera responsable des fruits du bien ».

L'article 261 du même Code précise que :

Si l'objet du bail est délivré à un preneur et qu'ensuite le propriétaire ne donne pas son consentement, le preneur sera responsable des fruits du bien tant qu'il possède ce bien. Même s'il n'a pas bénéficié de la jouissance du bien, il est responsable des pertes de l'intérêt.

D'après le régime juridique français et iranien, chacune des parties est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.



### *Titre III*

## **Le « *Vaghf* » : un type de l'habitation traditionnel et religieux en droit iranien**

Après avoir étudié les divers types d'habitation, l'étude des dispositions relatives au *Vaghf* est indispensable parce qu'il donne lieu aux nombreuses habitations dans la maison d'autrui en Iran mais il manifeste une certaine ressemblance avec la fondation en droit français. En admettant que des lois relatives au *Vaghf* s'accordent parfaitement aux ordres islamiques et que ceux-ci constituent dans la plupart du temps des pratiques religieuses aux pays musulmans nous allons nous pencher sur ces principes et nous ne les comparons que rarement avec ceux de la fondation.

En principe, l'objectif est de faire jouir le public par pure charité en conformité avec les commandements du Coran pour aider des démunis et des pauvres ou pratiquer des cérémonies religieuses et des études scientifiques. Pourtant, dans cette thèse, nous allons nous pencher sur la seule utilité publique d'habitation et les droits et les obligations qui se créent à l'égard du fondateur et de l'habitant.

C'est une institution d'origine religieuse selon laquelle un bien immobilier subit un caractère d'inaliénabilité perpétuelle en ce qui concerne un bien immobilier accordé au bénéfice des personnes ou d'un groupe spécial. Cette institution reposant toutefois sur des concepts différents de ceux du droit français, a des points très intéressants depuis son apparition et de sa constitution et au long de son utilisation conformément aux points de vue de celui qui l'a fondée.

Cette institution juridique est fondée et constituée afin de réaliser des œuvres de bienfaisance et au profit de bonnes œuvres avec le capital de son fondateur.

La procédure en est qu'une personne destine son bien immobilier au logement des individus spéciaux ou de la masse du peuple et affecte les revenus produits aux travaux d'utilité publique ou religieuse.

Ce qui est important c'est que le rapport juridique des bénéficiaires avec le fondateur de cette institution n'est point un rapport du bail, de sorte que le fondateur lui-même ne puisse plus y intervenir, c'est seulement l'administrateur de cette fondation pieuse qui est compétent s'il trouve que la conduite des bénéficiaires n'est pas conforme aux motifs du fondateur. En d'autres termes le fondateur n'est plus propriétaire du bien immobilier destiné à cette fondation et ne peut plus exercer ses droits de propriété : c'est l'administrateur nommé qui la gère et qui surveille le déroulement des œuvres de bienfaisance.

Selon cette construction juridique/islamique, le propriétaire donne sa maison à autrui, soit pour l'habitation d'une personne particulière et ses descendants (*Vaghf* particulier) soit pour l'habitation d'un groupe déterminé (*Vaghf* commun) par exemple pour les étudiants de la faculté de droit de l'université de Téhéran.

Afin de parvenir à une analyse constructive qui permet de connaître le sujet de « *Vaghf* », il est nécessaire d'étudier, la notion du *Vaghf* dans le régime juridique iranien (chapitre premier) ainsi que le résultat du « *Vaghf* » (chapitre second).

## **Chapitre premier : la notion du *Vaghf* dans le régime juridique iranien**

En droit religieux (charia), le *Vaghf* s'emploie dans deux sens :

- Un acte juridique spécial comme les autres actes énumérés par la loi. Selon l'article 55 du Code civil iranien :

Le *Vaghf* consiste à créer une inaliénabilité d'un bien affecté à une fondation et à employer les revenus à des fins de bienfaisances. L'inaliénabilité veut dire ici faire sortir le bien du patrimoine du propriétaire et l'exempter de toute cession, de toute aliénation. Le bien consacré par cette technique doit donc être un bien qui ne se détruit pas et qui ne disparaît pas

pendant la jouissance (Article 58 du Code civil iranien), c'est pour cela que la plupart des juristes estiment que le *Vaghf* pour une dette et une créance est nul<sup>628</sup>.

- On dit parfois que le *Vaghf* est une fondation juridique créée pour réaliser les motifs du fondateur. C'est une fondation ayant un administrateur avec les biens spéciaux. À vrai dire, c'est une personne juridique constituée pour réaliser les effets du fondateur. Cette personne juridique possède un domicile légal et des droits et des devoirs à l'égard des autres, il peut aussi conclure des contrats. Cette fondation religieuse est insérée au droit civil iranien, elle ne peut être considérée comme une personne juridique car en droit religieux, elle n'existe pas.

Les autres fondations comme la mosquée et le trésor (*Beitol-mal*) ne pouvaient être étudié en droit écrit.

Le concept juridique de *Vaghf* étant emprunté à la donation, en Droit français et en droit iranien, il existe néanmoins des différences de fond.

Nous allons en donner une définition, sachant que son origine provient du droit moderne européen et du droit religieux d'Iran. Ensuite seront étudiés son étendue, son contenu ainsi que sa direction juridique.

Ce classement ne se trouve pas dans les lois iraniennes et il n'y a aucune limitation pour le *Vaghf* dans la jurisprudence d'Iran. On va en voir seulement une classification abrégée.

### ***Vaghf* général et *Vaghf* spécial**

En droit français on voit aussi une pareille classification avec une remarque selon laquelle le motif du fondateur de cette fondation pieuse doit être prévu dans la loi. Le terme de la fondation a été défini pour la première fois par l'article 18 de la loi du 23 juillet 1987<sup>629</sup> désignant " [...] *l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident*

<sup>628</sup> Katouzian (N.), *Droit civil- Donations et Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998

<sup>629</sup> L. n°87-57 sur le développement du mécénat du 23 juillet 1987, *JO* du 24 juillet 1987.

*l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif*". Les articles suivants (19-24) définissent la dénomination, les formalités de la reconnaissance d'utilité publique, la détermination d'une durée, la gestion, les modalités du versement de somme, etc. Selon la loi française, la fondation peut couvrir des différents caractères: philanthropique, éducatif, scientifique, social, humaine, sportif, familial, culturel, artistique, environnemental.

Il faut ajouter ici que l'homme a envie à rester perpétuellement dans la mémoire. Les hommes en laissant leurs œuvres veulent que leur nom et leur souvenir ne soient pas oubliés après leur mort.

Ils prennent donc des mesures convenables pour réaliser cette idée. Il y a deux motifs à fonder une *Vaghf*: faire une donation aux proches et aux membres de la famille ou à un groupe spécial. Par exemple, une personne peut donner gratuitement les fruits de son jardin aux étudiants de telle université ou les consacrer aux étudiants du dortoir d'un collège, ou les destiner aux affaires de bienfaisance, à organiser des cérémonies religieuses sous direction et surveillance d'une ou plusieurs personnes.

Dans l'islam cette fondation de *Vaghf* a une place spéciale. Il en va de même en droit romain<sup>630</sup>.

Surtout à l'époque où le christianisme régnait, le *Vaghf* y avait un caractère religieux<sup>631</sup>. Vu que l'homme décédé ne peut plus exercer ses droits de propriété, il paraissait nécessaire qu'on prévoie des règles selon lesquelles le bien objet de cette fondation pieuse soit à l'abri de toute usurpation, tout abus et toute atteinte afin de réaliser la volonté du fondateur. Le bien objet de cette fondation *Vaghf* doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Il doit être à l'abri de toute cession ou l'aliénation et ne doit plus faire parti du patrimoine du fondateur.
- Cette inaliénabilité doit être réalisée perpétuellement pour qu'on ne puisse pas violer la volonté du fondateur à l'avenir.

---

<sup>630</sup> Mazeaud (H. et L.) , *Leçons de Droit civil*, volume 4, no. 1415

<sup>631</sup> Pelnul et Riper , volume 5, par Terasbou et Losoaren, no. 905

- Ce qui a été interdit d'être aliéné constitue une fondation ou une institution juridique, car aucun bien immobilier ne peut être sans propriétaire, donc il doit être transformé en une institution juridique pour rester dans les esprits.
- La volonté du fondateur doit être la création d'une œuvre de bienfaisance ou l'organisation de cérémonies religieuses; il ne doit pas profiter de cette situation ou il ne doit pas éventuellement en susciter un moyen d'oppression.

En France, la fondation d'utilité publique comme celle qui gère des résidences sociales ne sera créée qu'après recevoir sa validité auprès du Conseil d'État. Une procédure exigeante pour que l'Etat français s'assure du caractère réel d'intérêt général. En plus des établissements d'utilité publique et générale autorisés à recevoir des versements sont assujettis à l'utilisation des comptes annuels et doivent respecter les dispositions du PCG alors que selon la charia l'institution de *Vaghf* pourrait fonctionner en toute autorité et ne pas faire appel à un commissaire aux comptes. Pourtant, en Iran l'organisme des dotations et des bienfaisances est institué afin d'arranger ces affaires.

Sera étudié dans un premier temps, l'inaliénabilité du bien qui est l'objet de cette fondation pieuse afin de démontrer que le régime juridique français et iranien se rejoignent (section I) et dans un second temps, l'accent sera mis sur la formation juridique du *Vaghf* (section II).

## **Section I : l'inaliénabilité du bien objet de cette fondation pieuse**

Le bien objet du *Vaghf* ne peut être aliéné à autrui et, selon la volonté du fondateur, il sera à l'abri de toute aliénation ou de perte. Pour empêcher l'aliénation ou le transfert de ce bien aux héritiers ou son appropriation par les créancières, il doit être sorti du patrimoine du fondateur.

Il en résulte que le bien devient inaliénable pour toujours. Les fruits seront donc pour les autres, ils ne pourront constituer le bien objet de cette fondation, ni la dette due à autrui ni le droit. Mais le bien objet de cette fondation ne doit pas être anéanti par son utilisation. Cette condition limite l'objet du *Vaghf* au bien qui peut continuer à exister malgré sa jouissance.



Une des objections faites par les économistes est que cette fondation de *Vaghf* empêche la circulation de l'économie dans un pays et la sortie des activités économiques, cela entraîne l'inégalité économique pour les citoyens d'un pays. En plus, ce bien sera exposé à être détruit et ne sera pas bien administré<sup>632</sup>.

Ces objections et les avantages de cette fondation pieuse, qui sont surtout destinés à encourager les bonnes volontés à faire des mesures de bienfaisance dont le bénéfice est à la disposition de tout le monde, peuvent être réglés avec les solutions juridiques modernes. Il devient néanmoins nécessaire de revoir les lois surtout eu égard à l'avancement de la science et de la technologie.

Les sciences modernes qui paraissaient utopiques, sont aujourd'hui inséparables de la vie humaine et elles nécessitent donc d'établir des dispositions plus modernes et convenables à la vie humaine. Ainsi, par exemple le propriétaire d'une compagnie très connue d'informatique qui veut affecter les fruits d'un programme informatique ou les produits de sa société pour assurer les pensions alimentaires des étudiants d'une université ou les frais des recherches scientifiques, nécessite d'établir des dispositions convenables et avancées<sup>633</sup>.

Dans les lois islamiques – iraniennes, cette fondation juridique nommée *Vaghf*, même si elle est attachée à l'inaliénabilité du bien, montre une vue moderne acceptée par certains pays européens comme la Suisse et l'Allemagne<sup>634</sup>.

---

<sup>632</sup> Katouzian (N.), *Les donations et le Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, page 122, note 70

<sup>633</sup> Carbonnier (J), *Droit civil. t.1, Les personnes : personnalité, incapacités, personnes morales*, 21<sup>e</sup>ed. Refondue pour « Les personnes » ; 17<sup>e</sup> éd. Refondue pour « Les incapacités », paris, PUF, 2000 ; Mazeaud, *leçons de Droit civil*, volume 4, no. 1415 Coquelet (M-L) – Le cautionnement des dettes d'une société en participation est dépourvu d'objet, *Revue Droit des sociétés*, no.10, octobre 2010, commentaire no.175, p.16, note à propos de Com. -6 Juillet 2010

- Champaud (Cl.) et Danet (D) , observations sous Com.,3 novembre 2004, Bull., , IV. no. 190, p. 218, RT. Com.janvier- mars 2005, no.1,p.98-99
- Chartier (Y.), La désignation des représentants des personnes morales qui exercent une action en justice, note sous Ch. Mixte, 22 février 2002, bulletin, Ch. Mixte, no.1,p.1, : *Revue des sociétés*, no.2 avril-juin 2002,p.293-297 .

Civil : les personnes, 12<sup>e</sup> édition, Litec-Editions du JurisClasseru, 2010 Droit. Teyssié (B.),

<sup>634</sup> Katouzian (N.), *Droit civil, donations et Vaghf*, Ganj-e-Danesh, 1998, P.123

## §.1. L'interruption de la relation de propriété entre le fondateur et l'objet

Cette fondation pieuse nommée *Vaghf* nécessite la séparation du bien objet de cette fondation des autres biens immobiliers du fondateur. La propriété dispose d'un droit réel d'user et de disposer perpétuellement la chose d'une manière exclusive, la chose objet de propriété reste dans le patrimoine du propriétaire jusqu'à ce qu'elle en soit sortie par un moyen contractuel ou légal.

La maison, l'objet de cette fondation ne fait plus parti du patrimoine du propriétaire car par cet acte de *Vaghf*, le bien reste pour toujours dans une nouvelle situation juridique. Si l'on y détermine une durée temporelle, l'acte ne sera pas du *Vaghf*, car la volonté du fondateur démontre que celui-ci ne veut pas faire sortir l'immeuble de son patrimoine, mais le destine à une affaire spéciale, donc pas à un acte juridique de *Vaghf*. Cela ressemble à un droit d'usufruit, un droit de jouissance sur les immeubles.

La plupart des jurisconsultes religieux estiment que si l'on n'est pas certain de l'intention du fondateur à créer une fondation pieuse de *Vaghf*, il faut annuler l'acte, mais dans ce cas on peut considérer l'inaliénabilité temporelle d'un immeuble comme un véritable acte de *Vaghf*<sup>635</sup>, mais d'autres estiment que cet acte sera nul<sup>636</sup>.

## §.2. Le *Vaghf* et le rôle de la volonté du fondateur

Après la réalisation des motifs de cette fondation, le *Vaghf*, dont la principale caractéristique est sa perpétuité, les questions se posent de savoir si le *Vaghf* sera considéré comme terminé et épuisé par une longue durée d'activité ? Est-ce qu'il reviendra alors aux héritiers en cas du décès du fondateur ? Ou doit-il rester au service des œuvres de bienfaisance ? Ces questions ont provoqué de nombreuses discussions chez les juristes.

Il nous paraît que si l'acte de *Vaghf* a été établi pour la jouissance du bien par des personnes déterminées comme les étudiants d'une université, et si cette université se dissout ou si cet acte a été créé pour les personnes spéciales et celles-ci meurent un jour, alors cet acte au bénéfice des enfants et des descendants n'est pas un *Vaghf*, mais un droit d'usufruit, car le

---

<sup>635</sup> Shahid Sani, *Massalek*, volume 1, P.352. Javaher, volume 28.P.51 et52, Mohaghegh Sani, Jameol-Maghassed, volume 1,P.514, KATOUZIAN (N.), Donatin et Vaghf, Ganj-e-Danesh, 1998, P. 125, Notes.

<sup>636</sup> Mohaghegh, Sharaeh.

rapport de propriété entre le propriétaire et la chose destinée au *Vaghf* n'est pas totalement interrompu..

Cela a été tranché principalement en France. L'affectation irrévocable d'une masse de biens à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif par une donation ou legs transmet la propriété du bien à une fondation de bienfaisance ou à une société dont l'administrateur peut distribuer les revenus aux indigents. Il s'agit d'une différence dans la gestion de cette fondation et ses organes. On y voit trois approches.

La plupart des juristes estiment que le bien affecté à la fondation *Vaghf* revient à son fondateur et dépend de sa décision, car celui-ci transmet la propriété du bien aux bénéficiaires jusqu'à la réalisation du but de cette affectation révocable, mais dès la réalisation du but, la propriété en reviendra au propriétaire. Ce retour de la propriété n'a pas besoin d'une preuve justificative, car la propriété du fondateur sur le bien destiné à cette fondation n'a pas été interrompue perpétuellement et la propriété reviendra au propriétaire après la réalisation du but, c'est comme la résiliation d'un contrat<sup>637</sup>.

Il semble que ce n'est pas juste, car un des éléments fondamentaux de cette fondation *Vaghf*, c'est la séparation perpétuelle du bien des autres biens du fondateur, sinon on ne pourra le connaître comme un *Vaghf*, même si le fondateur est chargé des mots et des expressions juridiques de *Vaghf*.

En effet, il faut y voir un cadre déterminé légalement pour acquérir les effets légaux. Cependant, ce n'est pas un *Vaghf*, mais une sorte de droit d'usufruit ayant une nature temporaire qui confère à son titulaire l'usage et la jouissance du bien appartenant à autrui.

À l'expiration du délai déterminé, le droit d'usufruit disparaît et la propriété en sera restituée au propriétaire ou à ses héritiers.

Certains juristes estiment que le bien affecté à cette fondation appartient aux bénéficiaires<sup>638</sup>. Le raisonnement destiné à le prouver c'est que le bien affecté entre dans la propriété des bénéficiaires dès la réalisation de l'acte de *Vaghf*. En plus le *Vaghf* est une sorte de donation où le donateur se dépouille irrévocablement d'un bien présent lui appartenant en faveur d'une autre personne. On y voit pourtant quelques objections:

---

<sup>637</sup> Allameh Helli, Tazkereh, volume 2, *Vaghf*, (conditions). Shahid Sani, Massalek, V.2, page 353. Mohammad Hassan Najafi, Javaher. V.28,P.57. Katouzian, Droit civil, donation Ganj-e-Danesh, 1998,P. 128

<sup>638</sup> Sheikh Mofid, *Massalek*, V.2, P.353, katouzian, droit civil, Donation

Premièrement- La propriété du bien ne revient pas à celle des bénéficiaires, mais ce sont uniquement le droit d'en exploiter les fruits qui se transfèrent à eux, puisque c'est le but même du fondateur. Si celui-ci avait l'intention de transférer la propriété, il pourrait le faire par donation.

Deuxièmement- si l'on estime la transmission de la propriété aux héritiers, il faudra accepter donc que ceux-ci ne seront plus obligés à exécuter les ordres du fondateur et suivre ses buts et ses motifs, car le propriétaire est libre d'effectuer ses droits réels sur le bien.

Ceux qui estiment que le bien affecté au *Vaghf* doit être au service de la bienfaisance, trouvent que c'est la voie la plus proche afin de réaliser la volonté du fondateur. Les rédacteurs du Code civil français ont accepté cette doctrine et estiment que la propriété de ce bien sort du patrimoine du fondateur sans en revenir. Il paraît que les rédacteurs du Code civil iranien veulent accepter cette idée même s'ils ne l'affirment pas expressément. L'article 90 du Code civil iranien dispose que « si le bien affecté à la fondation *Vaghf* est autorisé à être vendu, il se transformera en ce qui sera le plus proche du but du fondateur. » et l'article 91 dispose que dans les cas suivants, les fruits issus du bien affecté à cette fondation de *Vaghf* seront attribués à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à un but non lucratif :

- Si l'on n'a pas déterminé expressément les cas d'usage des profits issus du bien affecté au *Vaghf*, à moins qu'on en puisse déduire un cas assuré.
- Si l'usage du bien affecté au *Vaghf* dans les cas déterminés par le fondateur est impossible. La différence entre les deux systèmes est qu'en droit français la décision sur les affaires concernant le *Vaghf* a été conférée à une personne morale et on n'a plus besoin d'interpréter l'acte de *Vaghf* pour découvrir la volonté du fondateur.

Mais en droit iranien cette interprétation par le tribunal est nécessaire, car, comme en droit français, on n'a pas besoin de faire une donation pour constituer un acte de *Vaghf* ni fonder une société ou une fondation de bienfaisance sous le contrôle du gouvernement.

D'après l'article 1 de la Loi de *Vaght* de 1984, la société de *Vaght* a assumé la responsabilité de :

- gérer des intérêts généraux où l'administrateur n'est pas déterminé ou il n'est pas connu ;
- gérer le *Vaghf* à l'usage spécial où les bénéficiaires ne sont pas d'accord sur le bénéfice ;
- la gestion des intérêts du bien objet du *Vaghf* qui nécessite l'administration des établissements ou des associations chargés des œuvres de bienfaisance ;
- et enfin, la gestion des centres religieux excepté les mosquées, les collèges religieux et les cimetières abandonnés sans administrateur.

## Section II : la formation juridique de *Vaghf*

Après avoir affecté irrévocablement un bien à la réalisation d'une œuvre spéciale, la question la plus importante en droit traditionnel est celle de la situation juridique du bien objet de cette institution. Est-ce que le bien affecté à la réalisation d'une œuvre reste toujours dans le patrimoine du fondateur ou entre-t-il dans le patrimoine du bénéficiaire ?

Est-ce que le *Vaghf* possède à son tour une personnalité juridique et le bien ainsi effectué appartiendra-t-il à cette personne juridique ?

Selon le Code civil iranien, la théorie selon laquelle cette institution du *Vaghf* est une institution juridique indépendante est acceptable, il est différente de celle existante en droit français qui concerne la fondation.

En droit français et selon les définitions données à cette fondation, on déduit que le concept de *Vaghf* est composé de personnes juridiques et le bien objet de cette fondation<sup>639</sup>. Selon l'histoire, on voit qu'en Islam et à Rome, ces biens objet de cette fondation sont attribués aux dieux afin qu'ils soient à l'abri des autres<sup>640</sup>.

<sup>639</sup> Mazeaud, *leçons de Droit*, volume 4, no. 1415.

<sup>640</sup> Katouzian (N.), *Droit civil, Donation et Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, P.131.

Les autres juristes cherchent à justifier une personnalité indépendante pour que le *Vaghf* puisse gérer sa fondation. Les biens et les revenus en seront gérés par un administrateur. Cette fondation pourra alors continuer sa vie juridique après la mort du fondateur, elle pourra alors signer des contrats comme une partie contractuelle.

Cette institution juridique a été créée en droit iranien, contrairement au droit français, pour ne pas demander une autorisation au Gouvernement. Cette institution est également utilisée en droit allemand et en droit suisse<sup>641</sup>. Le *Vaghf* ayant la source islamique vise la satisfaction de Dieu par des bienfaits et dispose des règles particulières propres à lui. Il en va de même dans les pays européens laïques comme la Suisse, l'Allemagne et la France où il y a la fondation, un acte juridique similaire afin de faire une activité philanthropique mais sans l'intervention de la religion. Ils s'approchent parfois de tel point qu'ils semblent s'unifier mais quant les croyances islamiques s'opposent aux pensées laïques, ils se convergent considérablement.

En Iran, selon les lois votées spécialement en 1975 et 1984 sur *Vaghf*, le législateur a fait des mesures légales pour moderniser cette institution afin qu'elle soit conforme avec les évolutions et les nécessités sociales.

La seule objection à cette affirmation, est l'attachement de cette personne juridique à l'objet du *Vaghf*, car les fruits sont affectés à des cas déterminés, tandis que le bien est réservé et destiné perpétuellement à des fins spéciaux.

Pour cette personne juridique, comme on le voit en France, les biens constituent en total un ensemble indépendant de ses éléments, mais, selon les règles religieuses et en droit iranien qui dépend dans ce cas de la jurisprudence religieuse, le bien est l'organe fondamental de cette fondation pieuse de *Vaghf*.

Il nous paraît que la religion islamique a fondée cette institution juridique pour réduire la propriété individuelle et mettre en usage la propriété publique.

Le point commun du système français- européen et du système iranien- islamique est que le *Vaghf* a été considéré comme une sorte de droit d'usufruit. La différence en est la situation du bien objet, car en *Vaghf*, le bien est administré indépendamment et le propriétaire ne peut y intervenir que par une voie indirecte tel que déterminée par un administrateur.

---

<sup>641</sup> Katouzian (N.), *Droit civil, Donation et Vaghf*, Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, P.133.

## Second chapitre: le résultat du « *Vaghf* »

Le but essentiel de cette institution juridique est de mettre les effets du bien à la réalisation d'une œuvre de bienfaisance étant utile à la société. C'est une tendance à la propriété collective.

En droit religieux, on y stipule la dépense des revenus, c'est dire qu'ils doivent être consommés dans la voie de Dieu<sup>642</sup>. Mais certains juristes<sup>643</sup> estiment que les effets de *Vaghf* doivent être utilisés à la réalisation de la volonté du fondateur. Des idées proches existent en droit français.

En Code civil iranien, on a employé ce mot de dépense des revenus. Il s'ensuit que l'intention de fonder cette institution juridique consiste en une œuvre de bienfaisance comme aider les pauvres, divulguer les sciences religieuses, construire une école ou une mosquée, etc.

Si par exemple on affecte son bien immobilier pour construire un centre de loisir, cela n'est pas un *Vaghf* et il est considéré comme nul. Le fondateur ne peut pas recourir à cette institution du *Vaghf* pour parvenir à ses fins profitables ou pour exécuter les affaires qui ont directement ou indirectement à acquérir et accueillir des biens ou du capital, mais le motif essentiel de cette institution est d'aider les indigents et faire le bien dans un intérêt social.

On ne peut affecter son bien pour que les revenus en soient consacrés à satisfaire ses dettes ou les dettes de sa société ou de sa famille en prétendant qu'on a fait *Vaghf*. Cela est contraire au *Vaghf*. L'article 92 du Code civil iranien insiste sur ce point. Si l'on affecte son bien au *Vaghf* au profit de tout le monde, le fondateur lui-même y pourra également être intéressé : il fait partie de ce « tout le monde ». Par exemple on peut consacrer son bien au profit d'une faculté où son fils est étudiant ou lui-même fait parti des étudiants.

---

<sup>642</sup> Mohammad Hassan Najafi, *Javaher*, volume 28, page 2.

<sup>643</sup> Mohagheh, Sharaeh, par Katouzian Nasser, *Droit civil, Donations et Vaghf*, publié par Librairie Ganj-e-Danesh, 1998, P.133.

Certains des juristes estiment néanmoins<sup>644</sup> que si l'on y stipule une condition au profit du fondateur, cela n'est pas conforme à l'acte de *Vaghf* : cette condition est nulle et annule l'acte. Le fondateur doit donc faire en sorte que les revenus ne soient touchés par lui-même.

Certains estiment que la condition seule est nulle, alors que l'acte de *Vaghf* soit correct, mais les autres trouvent que la condition n'est pas nulle<sup>645</sup>.

Cette construction (*vaghf*) n'existe pas dans le régime juridique français. Mais à cause de l'utilisation du *vaghf* comme un mode d'habitation dans la maison d'autrui en Iran il est nécessaire de lui accorder une place dans ce chapitre.

Afin de voir l'objectif et le résultat du « *Vaghf* », il est nécessaire de connaître les types de « *vaghf* » qui sont l'utilité publique ou d'utilité particulière (section I) et ensuite étudier le *Vaghf* et l'usufruit (section II).

## **Section I : deux formes de *Vaghf* : une fondation d'utilité publique ou d'utilité particulière**

À la base du motif de cette fondation et de catégorie de celui ou ceux qui en bénéficient, on voit deux sortes de *Vaghf*<sup>646</sup>.

La fondation d'utilité publique, est une affectation irrévocable du bien (droit ou ressource) à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif (hôpital, fondation de lit, cité universitaire, fondation de prix, de l'école, etc...), ou sous un terme désignant d'abord l'acte de fondation par lequel une ou plusieurs personnes physiques comme des étudiants, des élèves, des professeurs de lycée ou des orphelins en bénéficient.

Cette forme de fondation se réfère à une catégorie d'êtres ou de choses comme le *Vaghf* au bénéfice de ses enfants ou les enfants de son voisin ou bien des ouvriers d'une usine déterminée. Cette classification de *Vaghf* a ses effets propres.

---

<sup>644</sup> Allameh Helli, Tazkereh, volume 9, page 31, shahid Sani, Massalek, P. 354.

<sup>645</sup> Kazem TABATABAI, Orvatol-vosgha, page 198, Mohammad Hassan NAJAFI, Javaherol-Kalam, volume 28, page 67.

<sup>646</sup> Mohammad Hassan Kashefol-gheta, Tahrirol-Majaleh, volume 5, no. 71.



En droit iranien, l'acceptation de cette fondation et la possession sous titre de *Vaghf* sont deux conditions fondamentales de la véracité du *Vaghf*.

En première forme de *Vaghf*, l'acceptation et la possession seront faites par le juge religieux ou son représentant, ou bien par l'administrateur, et dans une deuxième forme de *Vaghf* ce sont les bénéficiaires qui l'acceptent et prennent en possession le bien de *Vaghf*<sup>647</sup>.

Nous avons constaté que dans le *Vaghf*, l'intention du fondateur doit s'accorder parfaitement aux ordonnances religieuses. Donc si l'occupant pratique des actions contre les dispositions de la charia dans la maison donnée à l'intérêt public, la personne grevée d'affectation peut demander son expulsion. Pour donner un exemple précis, il peut tenter de mettre un terme à l'habitation si la maison devient l'objet du stockage ou de la vente de boissons alcooliques qui est en contradiction avec le but suprême du fondateur. La ressemblance qui existe entre le *Vaghf* dans le système juridique iranien et la fondation dans le système juridique français, consiste à exercer une activité philanthropique; c'est peut-être pour cette raison que le législateur iranien évoque la fondation tout de suite après le *Vaghf* et aux chapitres relatifs aux droits, ils sont énoncés séparément et disposent de leur propre droit. Le droit d'usufruit est identique en droit français et iranien mais la fondation et le *Vaghf* ne sont pas comparable. Surtout leur convergence vient du fait que le *Vaghf* repose sur des ordres religieux alors que dans le système juridique des pays laïques comme la France, il semble que le seul exercice de l'acte bienfaisant suffit au fondateur. Comme nous avons déjà constaté à la section consacrée à la communauté proche au preneur, l'administrateur tout comme le propriétaire du bien peut demander l'expulsion de l'habitant indigne<sup>648</sup> tandis que cela n'arrive pas aux pays laïques. Pratiquement, la fondation s'approche en droit iranien parce que tous les deux attribuent le droit d'habitation dans la maison d'autrui à titre gratuit mais le *Vaghf* revendique des adhésions aux principes islamiques alors que cela n'était pas le cas à la fondation.

Dans le *Vaghf*, la maison peut donner à louage afin de consacrer ses revenus à l'intérêt public tel que des pensions alimentaires des étudiants ou la cérémonie de deuil pour l'Imam Hussein. Les bien immobiliers peuvent être donné à louer pour la durée à court terme ou à long terme.

---

<sup>647</sup> Arrêt no.699, rendu le 08.07.1955 par la cour suprême « selon les jugements rendus par les chambres 4 et 6, et l'audition des déclarations on trouve qu'il n'y a aucune différence entre les décisions des deux chambres et celles-ci sont d'accord sur : D'après l'article 35 du Code civil la possession sans titre de propriété vaut la propriété, excepté le contraire, 2- La possession sans titre de *Vaghf* peut être prouvé par l'audition des témoins. 3- Le possesseur actuel est censé comme le possesseur précédent, cela signifie que la possession actuelle sous titre de propriété ne peut être annulée par la possession précédente sans titre de *Vaghf*, sauf dans à prouver que l'origine en est une usurpation sans permis légal et que le bien a été sorti du *Vaghf* par usurpation.

<sup>648</sup> Ceux qui ne respectent pas les règles islamiques, par exemple des homosexuels.

Le locataire en payant une somme en avance à l'organisation religieuse se dote d'un droit. Dans ce cas, le contrat est une combinaison de *Vaghf* traditionnel et le bail classique de telle sorte que les juristes se demandent quel aspect est en priorité: la liberté de la vie privée du locataire dans la maison louée ou le respect aux principes religieux de la part du locataire? Dans le régime juridique iranien, il semble que c'est la pratique religieuse de *Vaghf* qui prime. Le locataire doit s'adapter aux conditions prescrites et il vaut mieux de ne pas habiter dans ces locaux s'il n'est pas musulman.

Bien que cette mesure viole l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme relatif au droit au respect de la vie privée et familiale et l'article 1 du Protocole n°1 concernant le droit à la propriété, quant même le régime juridique iranien la reconnaît à cause de la nature islamique de *Vaghf*. Cela s'applique aussi à l'habitation dans la maison d'autrui dressé par la combinaison de l'usufruit et le *Vaghf* de telles sorte que la comparaison de deux systèmes juridiques français et iranien devient impossible.

## **Section II : le *Vaghf* et l'usufruit**

Le but de l'usufruit- en droit français et en droit iranien, la fondation de *Vaghf* a été étudiée séparément du droit d'usufruit. Ces deux actes sont situés dans un niveau plus faible que la propriété, mais il y a pourtant des différences.

Le point commun en est la jouissance d'un logement qui appartient à autrui ou celui qui n'a pas de propriétaire.

Dans cette fondation de *Vaghf*, comme en droit d'usufruit, c'est seulement le droit de jouissance qui est transmis aux bénéficiaires, non la propriété du logement.

En droit iranien, on voit deux sortes de droit d'usufruit : le droit d'usufruit viager (pendant toute la vie du propriétaire ou du bénéficiaire ou d'un tiers<sup>649</sup>) et d'usage temporaire, et le droit d'usage temporaire (pour une durée déterminée même si elle s'accroît au-delà de la vie normale humaine, comme par exemple pour une durée de 200 ans<sup>650</sup>).

---

<sup>649</sup> Article 41 du Code civil iranien.

<sup>650</sup> Articles 42 et 43 du Code civil iranien.

Cette sorte de droit d'usufruit est plus en usage que les autres. Elle prévoit un droit d'usage de logement pour l'intéressé. Dans toutes les différentes sortes de droit d'usufruit, le propriétaire peut céder la maison par l'aliénation, ce qui n'est pas possible à l'institution de *Vaghf*.

## Conclusion de la seconde partie

En définitive, l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique est une notion étendue. En effet il peut s'agir de l'usufruit, de l'hospitalité, de l'hôtellerie, de l'habitation saisonnière, de l'hébergement, de la sous-location, etc. Enfin tous types d'habitation établissant un rapport licite entre propriétaire et l'habitant.

Dans le premier titre, l'accent a été mis sur l'occupation de la maison d'autrui fondée sur des titres autres que le titre contractuel. L'occupation pouvant être légale ou illégale. L'occupation sans titre n'ayant aucune valeur juridique, l'occupant ne pourra pas profiter d'une protection légale<sup>651</sup>. Dans ce même titre, la nature, l'exercice de l'usufruit et l'occupation en l'absence de rapport contractuel ont été étudiés.

L'étude montre qu'il y a beaucoup de contrats spéciaux pouvant gouverner l'habitation, dont chacun peut comprendre des éléments et questions différents. Les types de contrats les plus courants ont été vus.

Aussi, sur l'usufruit et les contrats de l'hôtellerie et saisonnier des arrêts de la Cour de Strasbourg, n'ont pas été rencontrés.

Le rapport entre la maison (lieu) et l'habitant est aussi une question qui a été analysée dans cette partie. Le rapport résultant de l'intention des parties et des dispositions légales d'un régime juridique, par exemple le régime du mariage et le droit des femmes ou des enfants pour l'habitation dans la maison de l'usufruitier. Il y a une différence essentielle entre les systèmes juridiques des deux pays. Le régime juridique français établit dans certains textes le régime du patrimoine pour les familles qui vivent avec le cocontractant (chapitre second), cette disposition est absente du régime juridique iranien. Selon la charia, la femme après le divorce doit quitter la maison commune dans les trois mois. De plus, en matière de succession, des différences importantes existent entre le régime juridique français et iranien.

Le droit de se loger dans la maison d'autrui au titre gratuit ou onéreux trouve son fondement dans une servitude personnelle. Face à cette définition, le droit d'habitation diffère de l'usufruit, ne s'agissant que de la faculté d'habiter la maison d'autrui dans les limites définies

---

<sup>651</sup> Selon le régime juridique iranien, une occupation sans titre qui fait défricher le lieu et le fait transformer à la terre cultivable est protégée par la loi.

par rapport au besoin qu'on peut en avoir ; de ce fait, une partie de la maison pourrait être habitée par la personne ayant le droit d'habitation et l'autre partie pourrait être donnée à la location ou être occupée par le propriétaire.

Par contre l'usufruit dépasse la nécessité du besoin de l'usufruitier, et couvre toute les choses attachées à l'usufruit ; en définitive, l'usufruitier peut en bénéficier totalement, sans restreindre son usage aux besoins particuliers. Cette vérification est devenue l'objet d'une étude comparée sur la notion d'habitation et les types de l'habitation dans la maison d'autrui.

Les contrats d'hôtellerie, et saisonniers ne sont pas des baux classiques. D'une part ils sont comme un bail de courte durée, d'autre part ils ont un régime juridique différent. En effet on ne peut pas appeler le preneur, le « locataire » mais plutôt le client. Donc le rapport entre le propriétaire et l'habitant est un rapport spécial gouverné par le consentement des parties.

Quant au Vaghf, en considérant la nature philanthropique et le poids lourd de l'intention du fondateur, la réalisation de l'habitation dans sa maison sera faite après son consentement et son choix particulier sur l'habitant alors que la fondation française pour le Logement Social est chargée de mettre en location un lieu d'accueil temporaire pour des personnes en difficulté sociales, des personnages âgées et des personnes malades et convalescentes. Des personnes en attente de relogement social ou privé, à ressources suffisantes peuvent requérir de l'aide pour exercer leur rôle de locataire et ne seront pas l'objet d'un choix subjectif.

## CONCLUSION GENERALE

Cette étude comparée montre à quel point il peut exister une sorte de permanence et d'universalité des catégories juridiques. En effet, malgré les éloignements géographiques, la diversité des cultures et la disparité des relations sociales et économiques, il semble exister une sorte de fond commun entre les systèmes juridiques. Dans la matière qui nous occupe, l'idée du respect de la volonté individuelle, d'une part, et celle de la nécessité d'assurer la paix sociale et la sécurité des transactions forment les éléments essentiels de fond commun.

Il est cependant logique que les systèmes juridiques n'exploitent pas tous de la même manière ce fond commun. Ainsi, dans la matière nous concernant, certains accordent plus d'importance à la liberté individuelle et d'autres à la sécurité des transactions.

Le droit français et le droit iranien appartiennent tous les deux au premier groupe : ils permettent aux individus de réaliser entre eux un transfert de l'intérêt<sup>652</sup> par le seul effet d'un contrat de bail ; par la force des choses louées, les deux droits reconnaissent pourtant qu'un tel transfert n'est possible que lorsque ses conditions matérielles sont réunies, ce qui signifie que d'une part la chose faisant l'objet du transfert existe et que d'autre part elle est individualisée.

Le droit français et le droit iranien ont, toutefois, chacun leurs propres particularités. Selon les définitions de la législation française et iranienne, la notion de la résidence principale se distingue de celle de domicile :

La résidence est le lieu du principal établissement ; il implique, en principe, une habitation réelle<sup>653</sup>.

Au sens du droit pénal français et iranien, qui réprime la violation de résidence, le terme « résidence » désigne les lieux où la personne physique demeure et a le droit, à ce titre, au respect de son intimité, de sa tranquillité et, plus généralement, de sa vie privée. Il s'agit de

---

<sup>652</sup> Transfert de l'intérêt (fruit) au locataire pour la jouissance de bien immobilier. Le système juridique français et iranien est différent sur la notion du transfert d'intérêt. Selon la charia et le Code civil iranien, l'intérêt de bien loué se transfère au locataire en tant que le propriétaire des fruits du bien loué, bien que selon le Code civil français locataire ait le droit de la jouissance de l'intérêt du bien loué.

<sup>653</sup> Les articles 102 et 103 du Code civil français et l'article 1003 du Code civil iranien

l'habitation d'une personne, de sa demeure, du lieu d'exercice habituel de sa vie privée<sup>654</sup>. La protection du logement par les lois est similaire dans les régimes juridiques français et iranien. D'après les systèmes juridiques français et iranien, le domicile est la résidence du principal établissement, cependant la résidence est le lieu où l'on demeure habituellement ou occasionnellement. Une personne peut, dès lors, ne pas habiter là où elle est domiciliée<sup>655</sup>. La résidence où la personne est inscrite à titre principal sur les registres de la population, et par « résidence » tout autre établissement tel le lieu où la personne a un bureau ou exploite un commerce ou une industrie.

L'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme prévoit que : « toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ». Selon l'article 15 de Constitution françaises et l'article 33 du même Code iranien, le domicile est inviolable. Cet article vise la protection des citoyens contre l'acte arbitraire des autorités publiques.

Tout en mettant en exergue les directives qui guident notre parcours, cette dissociation entre les systèmes juridiques français et iranien résulte des désaccords existants sur leur fondement: le système iranien est influencé de la règle islamique et les opinions des théoriciens connus de la charia, mais le régime juridique français est sous l'influence du régime de la CEDH. Donc, dans certains cas, les deux systèmes sont absolument en contradiction en matière de la protection personnelle, la nécessité de respecter le droit d'habitant par l'Etat et particulièrement les opinions personnelles comme les opinions religieuses.

Les droits de l'Homme s'affirment comme le principe de référence politique autour duquel on tente d'articuler la légitimité du pouvoir dans les sociétés humaines. Toutefois, cela ne va pas sans susciter des controverses, soulever des objections et provoquer des résistances au sein d'une communauté internationale composée de peuples et de sociétés aux civilisations, cultures, histoires et religions diverses.

C'est dans ce contexte que se pose la problématique des rapports entre, d'une part, la conception prévalant des droits de l'Homme d'origine historique chrétienne, mais qui a évolué

---

<sup>654</sup> Kayser (P.), *La protection de la vie privée, Économique*, Paris 1984, n° 150 et l'article 439 du Code pénal français ; NASIRI MOHAMMADI, *Le droit international privé*, Téhéran, éd. AGHAH, 2000, p. 45

<sup>655</sup> J. p. Masson, *examen de jurisprudence*, 1984 à 1990, les personnes, R. C. J. B. 1992, p. 406, n° 10. ; KATUZIAN (N.), *le Code civil en cadre juridique*, Téhéran, éd. MIZAN, 2001, p. 626

depuis et s'est affirmée comme une idéologie laïque et d'autre part, les préceptes de l'Islam et les structures juridiques et sociales qui en découlent.

D'une part la connaissance de la nature des contrats d'habitation et d'autre part la comparaison entre les systèmes juridiques français comme un échantillon du système européen/ moderne qui est influencé par la CEDH avec le système juridique iranien qui est influencé par la charia, sont l'objet d'une rencontre juridique quasi contraignante avec les natures différentes entre les deux systèmes « moderne et traditionnelle-religieux ».

Dans certains cas, la modernité juridique française prime et dans d'autres cas le système traditionnel iranien permet d'embrasser les effets juridiques plus avantageux. Dans toutes les ébauches de définition apparaissait invariablement le caractère avantageux de système iranien qui est une application traditionnelle pendant plusieurs siècles répondant aux questions courantes de la société iranienne mais l'avantage de système moderne français réside en l'adaptation de nouvelles réglementations en fonction des conditions de vie actuelle.

Le bail d'habitation était à l'origine un contrat de louage d'immeubles et de locaux revêtant un caractère d'habitation. Il s'agit de l'ensemble d'un droit réel corporel et incorporel permettant l'exercice d'une vie privée et familiale<sup>656</sup>.

Le besoin de stabilité et de protection de la vie, qui est une nécessité pour un groupe de famille, a motivé le législateur à exclure le bail, faisant l'objet de la réglementation de droit commun, sans l'en évincer totalement.

D'ailleurs, l'ensemble des dispositions du statut des baux d'habitation converge en vue de l'octroi de cette stabilité géographique. A cette fin, le législateur français a permis l'opposabilité du droit au renouvellement du bail au profit du preneur<sup>657</sup>. Néanmoins, l'ensemble du statut favorise l'équilibre du contrat en tout point. Aussi, convient-il de remarquer que ce contrat réglementé protège le droit d'habitation que l'un des contractants assume à l'égard de l'autre. D'ailleurs, ce contrat est dérogatoire au droit commun en raison de l'intérêt social qu'il revêt. Bien qu'il puisse paraître relever d'un ordre public<sup>658</sup> de protection du contractant, il n'en est ainsi qu'en égard à la qualité de l'habitation du preneur.

---

<sup>656</sup> Jozanii,(M.), *Le contrat de bail*, éd. KEYHAN, 2000, Téhéran, p. 114.

<sup>657</sup> Art. 10 de la loi du 6 juillet 1989 français.

<sup>658</sup> Art. 2 de la loi du 6 juillet 1989 français.



Le preneur ne bénéficie de celle-ci que par incidence. Cette protection est toutefois obligatoire puisqu'en principe le preneur d'un logement d'habitation fait partie de la société humaine. Cependant, le bail d'habitation connaît un champ d'application particulièrement large. Dans cette perspective, il est possible d'affirmer que cette réglementation dérogatoire vise à protéger la vie privée déduit de l'article 8 de la CEDH.

Dans les lois iraniennes, il n'existe aucun équivalent à ces lois. Manifestement, la protection assurée aux contractants par le droit commun paraît insuffisante dès lors que le motif de la location immobilière était l'habitation.

Devant ces difficultés d'offrir un cadre juridique commun, il y a une différence essentielle entre les deux systèmes juridiques: selon le système français le bailleur est obligé d'allouer une indemnité au propriétaire mais le système iranien donne un droit de résiliation au locataire. Théoriquement, la solution du régime français est plus pratique quant au droit du locataire que le régime iranien.

Au sujet du droit de résiliation du bail, le locataire peut demander à être indemnisé par son bailleur mais cela nécessite d'abord la mise en accord de Tribunal alors qu'en régime français, cette obligation est apparue par la nature du contrat du bail d'habitation dans le cas de découverte d'un vice du bien. En revanche, en régime juridique iranien, si le bailleur peut faire disparaître le vice sans causer de préjudice au propriétaire, celui-ci n'aura pas le droit de résiliation.

L'analyse du régime juridique comparé régissant les relations entre les propriétaires et les locataires témoigne que des législateurs établissant des lois dans les deux pays tendent à identifier et à assimiler des règlements concernant des baux et à écarter les distorsions fréquentes qui affectent certains contrats.

De ce fait, le premier article de la loi de 1997 iranienne déclare que: "à partir de la date d'application de cette loi, la location de tous les lieux, y compris les logements locatifs, est soumis à la présente loi". Il faut reconnaître que le législateur iranien a enfin atteint l'objectif d'assimilation bien qu'il semble d'être s'éloigner de son but initial et d'avoir fait un retour. C'est parce que dorénavant, le régime juridique en Iran profite non seulement des Codes civiles mais encore des lois relatives aux lieux d'habitation (la loi de 1983) et des lois commerciale (la loi de 1977) en termes et conditions distinctes.

Bien que la nouvelle législation fût face aux problèmes perturbateurs du marché de la location, causés par des règles précédentes et inappropriées, mais pourtant cette loi ne porte pas l'atteinte à l'intégrité d'un tout. C'est pour cette raison que l'article premier de cette loi fait remarquer que pour obtenir gain de cause en cette matière il fallait se référer aux règles de droit civil ou à établir l'accord commun des parties contractuelles dans le cas du manque en l'occurrence. A posteriori, ce type de législation ne répond pas aux exigences nécessaires puisque des lois civiles peuvent consolider des régimes généraux des baux locatifs, de surcroît, des questions et des affaires concernant des clauses contractuelles sont spéciales et particulières.

Le législateur iranien en 1997 a adopté des procédures et des dispositions impératives telle que l'évacuation rapide sans suivre des procédures juridiques en vue d'éviter l'usurpation de locataire après l'expiration de la durée du bail, mais du côté de locataire, elles ont suscité des difficultés sérieuses.

Le locataire de lieu d'habitation et sa famille doivent profiter de la tranquillité d'esprit et de la stabilité dans leur logement et si des prestations contractuelles ne parviennent pas à l'assumer, les droits fondamentaux des résidents recommandés par les droits de l'homme, la liberté et la sécurité du logement, seront menacés.

A l'encontre du régime juridique iranien, en France, la législation de la loi du 6 juillet 1989, la création d'une institution indépendante pour des baux d'habitation et la détermination des droits et des directives juridiques entre des parties contractuelles, font forger en quelque sorte des détails qui répondent parfaitement aux problèmes et aux exigences des propriétaires et des locataires et redressent une source unique pour les tribunaux lors du litige.

L'article 1 de la loi 1989 française adéquate dans son envergure par rapport aux nécessités l'ayant inspiré, contrairement à l'article 1 de la loi 1997 iranienne, considère le droit au logement comme un droit fondamental, en déclarant les attentes auprès du public et en demandant le respect au droit naturel de l'habitation et à la liberté de l'homme sur le choix du mode de vie dans l'espace privé de logement en insistant sur les points bien essentiels, ratifiés surtout par des articles 1, 2 et 8 de la Convention européenne des Droits de l'Homme, et en réclamant les devoirs et les droits des parties qui ne sont que des reduplication déjà mentionnées dans le droit civil français, de reconnaître ce droit de locataire en tant que

résident et d'éviter interférence arbitraire découlant de la nationalité, de la religion, des croyances, de la politique, des coutumes etc.

Dans le contexte actuel, les points faibles du système français consistent à l'impossibilité de l'expulsion des locataires et le non-exécution des jugements par l'Etat suivant le non-paiement du loyer et également la limitation des accords des parties, en appliquant l'article 8 de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui frappe de nullité toute condition unilatéralement imposée. Bien que la limitation du droit à l'exécution ait été justifiée dans l'affaire de Cofinfo, pourtant la politique de l'Etat concerné ne doit pas opposer des décisions judiciaires; des autorités nationales doivent protéger leur mise en application. Le gouvernement doit exécuter des arrêts prononcés sinon le pouvoir judiciaire sera dévalorisé.

*A fortiori* le droit de propriété n'attribue pas à son titulaire d'imposer au locataire ses propres idées et ses opinions. Mis à part le fait que des conditions admises entre les parties ne s'opposent pas aux intérêts et aux ordres publics, il semble qu'elles pourront être appropriées et rédigées par des parties contractantes en tant qu'une clause réglementant leurs relations et seront être admises et exécutoires lorsqu'elles n'endommagent pas les droits d'autrui, sinon auparavant les législateurs de chaque pays mettraient en place des contrats figés et n'exigeraient qu'une seule signature des parties sans avoir envisagé la commune intention des contractants, n'ayant pas définitivement d'effet sur le contrat, et n'ayant même liberté dans ce sens.

Parmi les distances qu'il y a entre le régime juridique français et iranien, la durée des contrats de location prend un statut très particulier. Selon la loi française de 1989, les contrats de location sont conclus pour une durée minimum de trois ans et sont automatiquement prolongés de 3 ans si le départ n'a pas été annoncé.

Bien que ce sujet soit en concordance avec le principe de la nécessité de durée stipulée dans le contrat de bail et mentionné en droit civil français, mais partant du caractère limitatif, il est en contradiction avec le principe de la liberté des parties. *A contrario*, selon la loi civile iranienne qui est basée sur la charia, si les parties du contrat de location, en raison de la nature temporaire du bail, ne stipulent pas la durée du bail, le contrat sera interprété illégal. Il est ainsi confirmé que le point commun de tous les baux c'est d'avoir une nature onéreuse.

Pour autant, une autre différence entre les juridictions iraniennes et françaises consiste en l'absence de la préemption des lieux résidentiels en Iran.

Ce droit prévu par le législateur français, met à la disposition du locataire une priorité privilégiée à l'achat de logement loué lorsque le propriétaire a l'intention de le vendre mais selon les lois iraniennes et les règlements de Charia, le droit de préemption survient seulement à l'égard du propriétaire ayant la propriété commune divisible entre deux partenaires dont l'autre avait l'intention de vendre.

Une solution toute faite sur la ressemblance et la différence des actes juridiques, des droits de locataire dans les contrats d'habitation peut se prononcer afin de nuancer des différences et de proposer des règles qui appliquent mieux le droit au logement.

Dans le sillage de nos propos, le contrat de location attribue quelquefois un droit à une femme par contrat officiel de mariage ou par un acte social comme le concubinage notoire dans le système juridique français, survivant après le décès de son mari et demeurant dans le même logement.

D'ores et déjà, dans le cas de l'attribution préférentielle du logement occupé par la conjointe survivante, il faut suivre les dispositions de la loi. En fait, dans la condition où la femme a le droit d'usage et d'habitation sur le logement, il faut la laisser de traiter conformément à sa circonstance: soit elle continue à habiter dans le logement soit le bien immobilier n'est plus adapté à ses besoins et celle-ci décide de le louer. Autrement dit, son droit d'usufruit peut être converti en rente viagère ou en capital. Elle pourra ainsi dégager des dépenses affectées au nouvel hébergement. Quand les parties ne s'accordent pas sur un partage amiable, selon la prestation du juge, du tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession, ce droit préférentiel sera accordé ou refusé aux héritiers.

L'habitation dans la maison d'autrui n'est pas atteinte par la seule voie du contrat de bail, mais encore d'autres méthodes ont été prévues dans le cadre des droits civils de la France et de l'Iran.

Selon les régimes juridiques français et iranien, le concept du droit d'usufruit émane de la loi islamique pour le premier et de la loi romaine pour le second. De la sorte, l'une des formes évidentes en droit d'usufruitier iranien, c'est l'habitation dans la maison d'autrui. Les droits civils français et iranien apparaissent identiques quant à la conclusion, l'obligation et le droit

de propriétaire et de locataire. En vertu du droit d'usufruit issu du contrat lucratif, la différence est peu nuancée entre le régime juridique français et iranien; ils s'éloignent sur le droit d'exploitation déterminée par la loi. Le régime juridique français connaît un droit d'exploitation indépendant pour les personnes qui vivent avec le titulaire du bail: le droit d'habitation pour la conjointe, les parents et les enfants et même la concubine notoire. Par ailleurs, les législateurs iraniens ne les citent pas et n'envisagent pas un droit indépendant. Nous le voyons d'emblée, ce manque rend instable et incomplet le droit d'habitation dans la maison d'autrui.

Une fois que les difficultés sont surmontées, se pose une nouvelle catégorisation des différents types d'habitation qui semblent avoir deux visages : d'une part certains manifestent la nature de bail et d'autre part ils ne l'assument pas, tels que la location saisonnière et les contrats d'hôtellerie.

Étant considéré que les contrats de location hôtellerie et saisonnière ont leur caractéristiques spécifiques, l'habitation dans la maison d'autrui est ainsi interprétée comme étant en quelque sorte distincte du contrat de location classique. Suivant les définitions du droit civil français et iranien, les contrats de location classique sont essentiellement liés à une certaine durée de temps défini, ainsi qu'à une résidence permanente de façon habituelle. Bien que la résidence à l'hôtel puisse être conclue à long terme. En effet, la nature du consentement à court terme fait ressentir un motif touristique.

Cependant les obligations du locataire sont tout à fait semblables à celles que comporte le bail classique comme la livraison de la chambre et la réparation des parties endommagées au cours de l'occupation de logement. Dans le prolongement de ces propos, selon l'article 9 de la Convention européenne, le droit d'habitation y est reconnu, et couvre tous les droits fondamentaux parmi lesquels nous rappelons la liberté de mener la vie privée, et le respect des croyances personnelles, religieuses, politiques, coutumières, etc.

Ces conditions tournent autour d'un élément majeur qui tient au manque de réglementations sur les relations entre le propriétaire et le locataire dans la location des logements saisonniers alors que selon la loi 1989 d'Iran, tous les logements destinés à louer pour une durée de moins de 6 mois ne sont pas soumis à la présente loi.

Étant considéré que la loi de 1977 ne dispose pas actuellement du pouvoir d'exécution, la perception d'une lacune juridique devient évidente parce que le statut juridique de ces lieux

d'habitation n'est pas déterminé en droit civil iranien. Il n'en demeure pas moins qu'avant l'établissement des conventions nécessaires, en raison de la proximité avec un loyer classique, dans le cas où survenait un conflit, il fallait se référer aux principes du droit civil.

Une interprétation coordonnée des traités ornée d'une approche comparative nous fait révéler que le principe de droit des contrats de bail et d'usufruit est similaire dans le système iranien et français, mais sur le domaine des contrats saisonnier, hôtellerie et legs pieux, certaines différences sont constatées.

Selon le droit français, le transfert de logement est possible par le testament après le décès ou la donation durant la vie. Les deux cas bénéficient du bien transféré. Mais en régime islamique/iranien le propriétaire peut transférer son logement avant ou après le décès mais suivant les directives de *Vaghf*.

Par ailleurs, en droit iranien, la mise en place d'une institution juridique appelée "Vaghf" qui est implantée dans la charia, dispose d'une application particulière, un assemblage de testament, de donation et d'usufruit à l'intention des actions charitables collectives, mis en valeur par des religions divines.

La différence qui existe entre le régime juridique de l'Iran et de la France vient de ce fait qu'en Iran, le propriétaire sans assigner un syndicat bénévole fait une collecte à un bénévolat au profit des affaires religieuses ou les intérêts d'une collectivité, pour qu'il gère la propriété soit à l'usage de certaines personnes particulières comme des étudiants soit au louage pour consacrer son bénéfice aux actions proposées par le donateur interprété par la loi iranienne à la dédicace générale, *id est* que des bénéficiaires étant indéfinis, des revenus sont consacrés aux intérêts précis.

Mais en donation individuelle, le propriétaire autorise certaines personnes comme ses enfants et ses ascendants à utiliser et à exploiter le bien. Donc ce type de *Vaghf* n'accorde pas le droit d'utilisation du bien à l'instar du louage qu'à certaines personnes n'ayant même pas le droit à la vente ou au champ d'action similaire.

Par conséquent, le propriétaire met indirectement le bien à la disposition du tiers (locataire) sans établir des relations avec lui, c'est le bénévole ou le successeur qui touche des bénéfices

du loyer et qui dans le cas de dérogation au principe locatif, peut déposer une plainte au juge d'instruction.

Selon le droit français, le propriétaire doit délivrer le logement ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement mais d'après le régime juridique iranien cet engagement au bailleur prend une forme différente. « Il doit délivrer le logement à l'habitant en condition d'être convenablement utilisé par le preneur ». Donc d'après la règle iranienne, il suffit que le locataire puisse exploiter le bien.

Cette formule s'avère peut-être peu convaincante face à la règle française qui exige de rendre le bien en bon état. L'avantage de système juridique français en la matière est précisé à souligner le caractère de « bon état » parce qu'en cas de conflit entre le bailleur et le locataire, l'expert judiciaire diagnostique d'après des indices et des signes de la prise, l'état favorable de logement alors que la reconnaissance de la possibilité d'usage est très difficile.

Cette modeste thèse est le fruit d'une enquête qui s'ouvre à l'observation des principes et à la clarification des rapports complexes de bail d'habitation en recourant aux principes contractuels tels que l'usufruit, la location, le dépôt, la donation et la vente. L'interprétation de ces contrats permet de déterminer le contenu des obligations contractuelles des parties contractantes mais aussi fait apparaître des imperfections auxquelles il faudrait remédier. L'étude de ces règlements a montré essentiellement le fait que les points faibles et forts de deux régimes peuvent contribuer à écarter des lacunes et des complications des lois actuelles et aller plus loin avec la création de nouvelles doctrines.

De la sorte, les principales recommandations que nous suggérons aux législateurs de deux pays pour améliorer leur système juridique quant à l'habitation dans la maison d'autrui, sont résumés ainsi:

Aux législateurs iraniens:

- Le respect au principe de la liberté d'habitation dans la maison d'autrui qui consiste dans celle de la vie privée et celle du mode d'habitation;
- La ratification des lois particulières relatives aux baux d'habitation en tenant compte des principes du droit privé et des droits de l'homme;
- La disposition des articles qui sont en compatibilité avec les besoins de la vie contemporaine et les lois internationales dans le but de respecter le droit naturel

d'habitation en général et le droit d'habitant dans la maison d'autrui en particulier;

- La ratification du droit de préemption.

Aux législateurs français:

- La détermination explicite des conditions suivant lesquelles le système législatif protège le principe du respect de la propriété privée ou le respect au droit du locataire;
- La mise en application des critères définitifs permettant la reconnaissance du droit du propriétaire pour l'expulsion du locataire suite au non-paiement du loyer;
- la formulation des principes donnant lieu à la cession du contrat de bail au moment du transfert de la propriété à la tierce personne.

Il ne tient qu'au législateur de prendre en compte ces recommandations, afin de traduire dans la loi ces préceptes. Les Etats doivent s'engager à ratifier des instruments à caractère contraignant afin de protéger des droits de l'Homme.





---

## Bibliographie

---

### Les arrête iranien

---

Cass. Civ. iranien, 4 Chambre civ. l'arrêt n° 644- 1 juin 1938

Cass. Iranien, n° 1135-1365-7/10/1308 ou janvier 1929

Cass. Iranien, 661-15/11/1309 ou janvier 1930 ; 3889-12/12/1341 ou février 1963, MIRZAI (A.R), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. Behnami, 2011

Cass. Iranien, Chambre 4<sup>ème</sup>, 644- 11/3/1317 ou mars 1938

Cass. Iranien, L'article n° 349- mars 1948, 6<sup>e</sup> Chambre Civ. et Cass. 93- mai 1976, 25<sup>e</sup> Chambre Civ

### Les ouvrages iraniens

---

Abdeh Borujerdi (M.), le droit civil, Tom I, Téhéran, 1949

Abdeh Borujerdi (M.), le principe juridique, Tom. II, Téhéran, 1950

Adl (Mostafa), le droit civil, éd. 4<sup>ème</sup>, Téhéran

Alame Heli, *Tahrir ol Ahkam*, éd. Sanghi

Alame Helli, *Tazkerat ol Foghaha* Tom. II, éd. Sanghi

Alfazel Alghaini, Elm el ossoul

Alibaba Firouzkouhi, Le Règles de Feqh

Allameh Helli, Tazkereh, Tom. 9

Allameh Helli, Tazkereh, Tom. II, Vaghf, (conditons).

Amid (M.), le testament et le donation en droit civil iranien, Téhéran, 1963

Amin (H.), la histoire de droit iranien, éd. Daeratolmaarefe iran shenasi, 2008

Avis de Conseil gardien, n° 4898- 1364/09/19 ou septembre 1985, la CODE CIVIL, Mirzaii (A.), éd. Bahramii, 2006, p. 167

Ayatollah Fazel Lankarani, *Jameol Masael*, Téhéran, Ed Mehr, Volume 1.

Bojnourdi Mirza Hassan; Les Règles de Feqh, Tom. II

Cheikh Mohammad Hassan Najafi, Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislam

Cheikh Mohammad Hassan Najafi; Javaher Olkalam; Tom. 27

Coran; Surat Annam, Article 164; Surat Asra; Article 15.

Dr. Moine, (M.), culture Persans, sarayesh publication, 7ème éd.2005

Emami (S.H), Droit Civil, Tom. I . 2<sup>ème</sup> éd. ESLAMEA, 2000

Emami (S.H.), Droit civil, Tom. III. 2<sup>ème</sup> éd. ESLAMEA, 2000

Eyni (Azizollah), La Faculté et son Rôle dans le Rapport Bailleur-Locataire, Mémoire pour obtenir le Master 2, Université Beheshti; 1990

Feiz Alireza, Mabadi-e-feghh va ossul

Ferechtian (H.), le contrat en droit iranien exécution forcée. 2005

Ghaem Magahmi (A.M), Les Droits d'engagement

Ghomi (Mirza Abolghasem), Jame ol Shetat; 3<sup>ème</sup> classeur; Edition Institut Keyhan; éd. Générale

Haeri Shahbagh, les explicités de droit civil, Tom VI, Téhéran

Haj Mirza Habibila Rashti, *Le bail*, Téhéran, Ed Chap Sangi, 1340.

Hakim ( Seyed Mohssen), MOSTAMSEK ORVATOL VOSGHA, Tom. XII

Hassanzadeh (H.), Mémoire pour obtenir le Master, Les règles de spectateurs des rapports entre bailleur et Locataire 2000, éd. 2002, Université Shahid Beheshti, Téhéran.

Hosseini (N.), le bail à fermier, Thèse pour le doctorat d'État – régime 1974

<http://hoghough85.blogfa.com/post-1248.aspx>

Imam Khomeini, *La nouvelle traité (resaleyeh novin)*, Tom. III, la première édition

Imam Khomeini, TAHRIROLVASILE, Tom. II, éd ENTESHARATE ESLAMI

Jafari Langherudi (M.J), Terminologie du Droit; no. 1411-1416.

Jamal Abdolnaser, *Almosue*, Ghom, Ed L'association Imam Sadegh, volume2.

Javaherol kalam, Matajer.

Jozani (M.), Le contrat de bail, éd. KEYHAN, 2000, Téhéran.

Katouzian (N.), Droit civil- Donations et Vaghf - Librairie Ganj-e-Danesh, 1998

Katouzian (N.), CODE CIVIL dans le Système de droit Actuel, 3 décembre 2005, éd. Mizan

Katouzian (N.), CODE CIVIL en règle de juridique modernité, éd. MIZAN, 2010 ss. L'article 476, P. 347 : Cour de cass. N° 296, 1311/11/2 ou février 1934

Katouzian (N.), CODE CIVIL en règle de juridique modernité, ss. De l'article 337 du CODE CIVIL iranien.

Katouzian (N.), Droit Civil, règles Générales des Contrats, Tom. III, février 2005

Katouzian (N.), droit privé, Tom.I, bilatéral contrat, Enteshar publication, 7ème éd.1999

Katouzian (N.), IRANIAN CIVIL LAW, translativité contrats Tom. I

Katouzian (N.), La Responsabilité Civile, Garantie Légale.

Katouzian (N.), le CODE CIVIL en cadre juridique, Téhéran, éd. MIZAN, 2001.

Katouzian (N.), le Droit civil, des contrats d'échange, contrat occupation, éd. Enteshar entr. éd.5<sup>ème</sup> 1994, PP. 348-353

Katouzian (N.), Le Droit Civil, Les Contrats échange, Les Contrats possession; Edition Enteshar; 5<sup>ème</sup> éd. Téhéran; 1995

Katouzian (N.), le droit civil, les cours des contrats formelles, éd. Ghanje danesh. Katouzian (N.), les contrats déterminent, Tom. II.

Katouzian (N.), le droit de préemption dans la CODE CIVIL; Ganj-e danesh Téhéran; 1999

Katouzian (N.), L'élémentaire de Droit Civil, Les Choses, no. 102

Katouzian (N.), les contrats spéciaux, éd. Enteshar, Téhéran, 2004, tom, II, page 146.

Katouzian (N.), Les Règles Générales des Contrats, 3<sup>ème</sup> Chapitre

Katouzian (N.), Translatifs des contrats, Tom. I, N° 247, PP. 367-368 éd. ENTESHAR, 5° éd. 2002 ;

Katuzian (N.), Contrats Nommés, Tom. I

Katuzian (N.), Le droit civil ; les cours des contrats à titre définitif, éd. Ghanje danesh, 2000,

Katuzian (N.), Les Règles Générales des Contrats, Tom. III, p 175

Katuzian, (N.), *Les contrats formels*, Tom. 1, La lecture et la pratique, n°13, Ed Gange Danesh.

Katuzian, (N.), *Les cours des contrats formels*, 2000, Téhéran, éd. Gange Danesh

Kayser (P.), la protection de la vie privée, Économique, paris 1984, n° 150 et l'article 439 du Code pénal français

Kazem Tabatabai, Orvatol-vosgha, page 198, Mohammad Hassan Najafi, Javaherol-Kalam, volume 28.

Keshavarz (B.), critique sur la loi iranienne du 23 septembre 1997, iranien bar. Revue, 1998,

Khaje Nasiredine Toussi, Akhlaghe naseri , N° 252 .chape tahgigi

KHALEGHIAN (J.), l'annulation au bail, mémoire pour obtenir master, uni. Beheshti

Lankarani Mohammad Movahaedi; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location Le principe du judiciaire Abdo, partie premier, cass. N° 1404- 26 juillet 1940

M. Cozian, L'action directe, LGDJ. 1969, préface A. Ponsard, n° 139, p. 89.- V. sur le sujet, J. Néret, th. Préc.

Massalak Ol afham; Tom. I, p 321; Maître Mahmoud Shahabi, Règles de Feqh.

Mirza Hasssan Bojnourdi, *Les Règles de Feqh*, Tom. III

Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Ol taleb, Tom. II

Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Ol taleb, Tom. II

Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires ; An X ; no. 10 ; Article Clause de Garantie du Locataire

Mirza Naeini et Mousa Khansari, Maniat Oltaleb; Tom. II

Mirzai (A.), La loi de rapport bailleur et locataire, éd. MAHSHA

Mirzai (A.), les notes de la loi de relation entre propriétaire et locataire, éd. BEHNAMMI, 2011

Mirzai (A.R.), les lois sur le rapport entre bailleur et locataire, éd. Bahramii

Mochir (S.M), Thèse pour droit privé, 1976.

Mohaghegh Ghomi, *Jameol Shatat*, Téhéran, Ed Chap Sangi, 1303.

Mohaghegh Sani, Jameol-Maghassed, Tom. I

Mohagheh, Sharaeh, par Katouzian Nasser, Droit civil, Donations et Vaghf, publié par Librairie Ganj-e-Danesh, 1998.

Mohammad Hassan Kashefol-gheta, Tahrirrol-Majaleh, Tom. V

Mohammad Hassan Najafi, Javaher, volume 28.

Mohammad Hassan Najafi, Javaher. V.28

Mohgheghe Damad (S.M), Le Droit de Famille, Edition Les Sciences Islamiques; 1986

Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires

Mohmmad Taghi Sinaei; Revue Scientifique, Juridique et Sociale de l'association des Notaires ; An X ; no. 5 ; Article Clause de Garantie du Locataire.

Mola Hasan Feyz Kashani, *Mafatihol Sharaye*, Téhéran, Ed Chap sangi, volume 3.

Motahari Morteza, jamea va tarikh. N° 13- 14, ketab khaneye gafase

Moucannas-Mazen Rita, Islam-droit et relations économiques internationales

Movahaedi Lankarani Mohammad

Najafi Cheikh Mohammad Hassan, Javaher Olkalam fi Sharhe Sharaye Olislam; Tom. II, p 214, Edition Dar Ehya Ol tarat Ol arabi, Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

Nasiri Mohamadi, Le droit international privé, Téhéran, éd. Aghah, 2000

Niavarani (S.), le cours de droit civil, Beheshti université, Téhéran, 2010,

Nouri (R.) , la préemption, patrimoine, testament, éd. Ganj-e-danesh, Téhéran, 1997.

Novin (P.) leçon du CODE CIVIL, 1990, éd Entesharate Téhéran

Sadrzadeh Afshar (S.M.), la thèse pour le Doctorat, 1969

Safai (Hassan), le droit de famille, Tom. Deuxième, GOME, 2000, p. 148. La Coran, la

Motahari (Morteza), le régime de droit de femme à l'islam, éd. Islamique, 1972

Safaii (S.H) et Emami (A), Le Droit de Famille, Edition Université de Téhéran; 1<sup>er</sup> Tom.

Sahaeb Riaz Vol II, p 3 : Seyed Hassan Emami; Droit Civil; Tom. II.

Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei, Commentaires sur Makaseb, Lithographie; Tom. I.

Seyed Mohammad Kazem Tabatabaei; Arvat Olvasqa; Tom. 1; p 535; Mohammad

Seyed Mohamad Kazem Yazdi, Orvatol vosgha, Téhéran, Ed Sida, volume 2.

Movahaedi Lankarani; Tafsil Olsharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; De la Location

Seyed Mohammad Kazem Yazdi, *Molhaghat orvatolvosgha*, p, 146.

Shafaii (S.H) et Emami (A), Les Droits de Famille,

Shahabi (M), Les Règles de Charria Islamique

Shahid Sani (Mohammad Ibn Jamaeddin Maki Olameli), Sharh lomea', Edition Darolfekr

Iran, Qom; Tom. IV, p 331; Maître Shahabi, idem.

Shahid Sani, Massalek, V.2

Shahid Sani, Massalek, volume 1, P.352. Javaher, Tom. 28.P.51 et52

Shahid Sani, *Sharhe lome*, éd. Sorbi, tombe 4<

Shahid Sani; Sharh lomea; Tom. IV

Shahide Sani, AL ROZATO L BEHIYE FI SHARHE LOMETE DAMESHGHIYE, les

contrats et biens, éd. ESSLAMI, 1998

Shahide Sani, Sharh lomea, Tom. IV, p. 328 par Khaleghian (j.), la résiliation de contrat du

bail d'habitation et commerciale, le mémoire de master, université Shahid beheshti Téhéran

Shahidi (M.), La Créé des Contrats et Obligations, éd. Hoghughdan, 1998, no. 52 et 53.

Shahidi (M.), Leçon de droit Civil III, Université Beheshti

Shahidi (M.), les note de la cours de Droit civil, 1999-2000, université Shahid Beheshti

Shahidi (M.), leçon de droit civil, les biens, Tom. II

Shahidi (M), Les Cours de Droit Civil III

Shariati (S.) et NOVIN (P.), le vente de temps

Sheikh Mofid, Massalek, Tom. II

Sheykh Tusi, *Mabsut*, Tom. II, p. 159; Emam Mohammad Ghazali, *Ehyaol olum*, Tom. II, p. 767, n° 175, cite par Katuzian (N.), *les droits civils, les cours des contrats définitifs*, Ed. Ganj danesh, 2000

Shirazi Seyed Mohammad; *Isal Ol taleb fi Sharh Ol makaseb*; Tom. XIV

Tabatabaei Seyed Mohammad Kazem; *Arvat Olvasqa*; Tom I

Tabatabai Yazdi (M. K.), *Orvat al vosgha*, Tom. 2<sup>ème</sup>, éd. Elmie islamique, 2d 3<sup>ème</sup> 1984

Tafsil Ol sharia' fi Sharhe Tahrir Olvasila; *De la Location*

Taher Mousavi (Y.), *les Droit bailleur et locataire*, éd. MAJD, 2005, Tom. II, p 217; Edition Dar Ehya Oltarat Olarabi; Beirut, Liban, 1981, 3<sup>ème</sup> éd.

Walker (D.M), *The Oxfords Companioto La*, Oxford Université Édition, 1980

Yaghubi Golrudi, *La Responsabilité de Délivrance du Preneur*, Mémoire pour obtenir le Master, Université Beheshti, 2000

Yazdi,( Seyed Mohamad Kazem), *ORVAT AL VOSGHA*, éd. SEYDA, Tom. IINAIINI, Sous la ORVAT AL VOSGHA

Yousefi Sadeghloo (Ahmad), *mémoire pour l'obtention du master, la préemption en droit français et droit iranien* université de limoges, 2006

Yousefi Sadeghloo (Mehdi), *L'expulsion de locataire en droit français et iranien, mémoire pour l'obtenir du Master*, université de limoges, 2005

### **Les articles iraniens**

---

L'arrêt de la Cour cass. Iranien, n° 1404- aout 1928

L'arrêt de la Cour Civile Maku, 73/364, 1993

L'avis de juges de Cour d'appel, 16/6/1367 ou septembre 1988

L'avis de semble général Cass. 812-30/6/1312 ou septembre 1933

L'avis n° sh 1104/17.02.1990, de la chambre 14 de la Cour de Cassation iranien

### **Les arrêts français**

---

Administrer août-sept. 2010. 35

Administrer déc. 2006. 69

Arrêt l'Assemblée plénière n° 30- 1364/10/3 ou janvier 1985

Arrêt Mel Yedei du 5 mars 1996 : RTD civ. 2003.383, Marguénaud (J.P.) et Remy-Corlay (P.) RTD civ. p. 722, n° 2

Arrêt Niemietz / Allemagne du 16 décembre 1992, grands arrêts de la Cour EDH par F. Sudre, J.P. Marguénaud, J. Andriantsimbazovina, A. Gouttenoire et M. Levient, PUF, coll. « Thémis », 5<sup>e</sup> éd. 2009, N° 45

Arrêt no.699, rendu le 08.07.1955 par la cour suprême

Civ. 3e, 8 juin 2006, Amsellem, D. 2006, p. 2887 ; note C. Atias

C.E.D.H., 19 juin 2006, n° 3485/02 : RTD civ. 2006, p. 716 et C.E.D.H., 28 avril 2008, n° 35014/ 97 : RTD civ. 2008, p. 641

CA Aix, 10 janvier 1986 : D. 1986, inf. rap. 433

CA Bordeaux, 23 juin 1919 : DP 1920, 2, p. 133.- Cass. civ., 6 mai 1935 : S. 1935, 1, p. 244

CA Paris 1<sup>ère</sup>, 21 janvier 1965 : JCP 1965, éd. G, II, 14092, note R.D.

CA Paris 2<sup>e</sup> A, 11 janvier 1982 et CA Paris 2<sup>e</sup> B, 12 mars 1982 : D 1983, inf. rap. P. 451

CA Paris 2<sup>e</sup> B, 10 juin 1983 : Juris-Data n° 027410

CA Paris 2<sup>e</sup>, 13 juin 1967 : D 1968, p. 88, note (P.) voirin ; RTD civ. 1968, p. 401

CA Paris 2<sup>e</sup>, 7 décembre 1964 : Gaz. Pal. 1965, 1, P. 292

CA Paris, 16 juin 1994 : *Loyers et copr.* 1994, n° 392

CA Paris, 18 mars 1998 : *D. Aff.* 1998, p. 1037, obs. Y. Rouquet ; *Loyers et copr.* 1998, n° 164, obs. P.-H. Brault et C. Mutelet ; *Rev. Administrer*, octobre 1998, p. 48, obs. B. Boccara, D. Lipman-Boccara et M.-L. Sainturat. Dans cette affaire les juges du fond rappellent que le propriétaire, en renonçant à la formalité de concours

CA Paris, 19 septembre 1991 : *Loyers et copr.* 1992, n° 31, n° 31

CA Paris, 2 mai 1969 : *Rev. Loyers*, 1969.

CA Riom, 28 mai 1946, D. 1947.

Caen, 26 juin 1580 et Lyon 1er février 1867, Pandectes française Verbo « Bail », n° 620 par Cass. civ 3<sup>e</sup>, 19 juin 1970 : *Rev. Loyers*, 1970, p. 399

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 10 juillet 1995, Bull. civ. III, n° 319, JCP 1995, éd. G, IV, 2225

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 19 juillet 1954, Bull. civ. I, n° 252; 1er Juil. 1986 Bull.



Cass. 1<sup>er</sup> civ. 20 octobre 1987, Bull. civ. I, n° 276, D. 1988, p. 85, note Morin, JCP 1988, éd. N, II, 165, note Remy, RTD civ. 1989, p. 591

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 3 juillet 1991

Cass. 1<sup>er</sup> civ., 24 janvier 1979, Bull. civ. I, n° 35

Cass. 1<sup>er</sup> civ., 8 mai 1973, JCP 1973, éd. G, II, 17566, note Goubeaux

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 27 décembre 1960 : D. 1961, p. 491, note J. Bigot.- Cass. com., 8 juillet 1986 : Bull. Civ. IV, n° 102

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 October 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. P. 288, JCP 1990, éd. G, II, 21502, et éd. N, II, 81, note Pillebout, RTD civ. 1990, p. 115

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 18 octobre 1989, Bull. civ. II, n° 192, D. 1989, inf. rap. p. 288, JCP 1990, éd. N, II, 81, note Pillebout, RTD civ. 1990, p. 115

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 jui. 1988 : Bull. civ. III, n° 125

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 juin 2001 : juris-Data n° 2001-010 207 ; loyers et copr. 2001, comm.n° 255

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 oct. 1994 : loyers et copr. 1995, comm. 3.

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 juin 1995 : Juris-Data n° 1995-001495 ; JCP N 1995, n° 48, II, p. 1697

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 décembre 1999 JCP G 2000, II, 10236, con cul. Weber (J. F.).

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 décembre 1997 : D. 1998, p. 111, concl. Weber (J. F.), note Aubert (J.L.) ; Refrénaïs 1998, p. 404, note Benabent

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 juillet 1995 : loyers et copr. 1996, comm. 5

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 juin 2006 : Loyers et copr. 2006, comm. N° 194

Cass. 3e civ. 28 juin 2006: Bull. civ. III, n° 161

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 février 1997, no 95-290, n° 155

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 mars 1991, Bull. civ. III, n° 84, D. 1991, somm. P. 308

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 mai 1979 : Bull. civ. III, n° 101

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juillet 1968 : Bull. Civ. III, n° 339

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janvier 1984, Bull. civ. III, n° 16, D. 1985, p. 504 note Zenati, JCP 1986, éd. G, II, 20547, note Barbieri

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 mars 1984: Bull. Civ. III, n° 71 *Rev. Loyers*, 1984, p. 309.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 1990 : *Rev. Loyers*, 1990, p. 399

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juillet 1987: Bull. civ. 1987, III, n° 150; rev. Loyers 1987, p. 488, note Vaissete; JCP G 1987, IV, 348

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1987 : Bull. Civ. III, n° 432.

Cass. 3<sup>e</sup> civil chambre, 30 nov. 1983 : Bull. civ. III, n°249, rev. loyers 1984. 70

Cass. 3<sup>ème</sup> ch. civ. Décembre 2008, n° 07-19320

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 mars 1991 : *Rev. Loyers* 1991, p. 283

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 octobre 1980 : *Gaz. Pal.* 1981, 1, Somm. p. 26

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 novembre 1982 : *Loyers et copr.* 1983, n° 69.-

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 mai 1985 : *Loyers et copr.* 1985, n° 347

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mars 1969 : *Bull. Civ. III*, n° 197 Cass. 7/12405 du 5 mars 1993

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 avril 1992 : *Bull. Civ. III*, n° 122

Cass. Ass. Plén., 14 février 1975 : *D.* 1975, 349

Cass. Avis, 29 juin 2001 : *Bulletin civil* n°4, p. 586

Cass. civ 3<sup>e</sup>, 6 décembre 1972 : *Bull. Civ. III*, n° 664

Cass. civ 3<sup>e</sup>, 7 novembre 1972, *Bull. civ. III*, n° 585

Cass. Civ. 16 avril 1969 : *Bull. civ. III*, n° 285

Cass. Civ. 1<sup>er</sup> décembre 1880, *DP* 1880.1.125, pour l'acquisition d'un droit d'usage forestier par prescription trentenaire ; pour un droit d'habitation, *Trib. Civ. Melun*, 2 avril 1925, *DP* 1927.2.59.

Cass. Civ. 1<sup>er</sup>, 29 janvier 1974, *D.* 1974.II.730.

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> : la solution doit s'appliquer au droit au bail du logement d'habitation Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 janvier 1969 : *JCP* 1969, éd. G. II, 15889, note Dagot (M.)

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 10 mars 1969 : *Bull. civ. I*, n° 105

Cass. civ. 1<sup>ère</sup>, 20 octobre 1969 : *Bull. civ. I*, n° 303

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 21 juin 1988 : *D* 1989, p. 365, note Breton (A.)

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 mars 1965 : *JCP* 1965, éd. G, II, 14245

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 9 octobre 1990 : *JCP* 1991, éd. G. II, 21641, note Simileer (P.) et éd. N, II, p. 43, note Salvage

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>: *Bull. civ. I*, n° 51

Cass. Civ. 20 mars 1929: *DP* 1930, I, p. 13, note Voirin (P.).

Cass. Civ. 2<sup>e</sup> : *D* 1972, p. 71, note Maury (J.)

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 1991, *Bull. civ. III*, n° 173, Defrénois, 1991, 1014

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 20 décembre 1971 : *Bull. civ. III*, n° 63

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 1981, *JCP* 1983. II. 19928, note PILLEBOUT

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 1988, *Bull. civ. III*, n° 158, *D.* 1990, som., p. 90

Cass. Civ. Fr. 5 janvier 1926, *DP* 1926, 1, p. 65, note Wagner

Cass. Civ., 1<sup>ère</sup>, 19 février 1985 : *D* 1985, p. 405, note Breton (A.)

Cass. Civ., 22 avril 1950, JCP 1950, II, 5811

Cass. com., 17 janvier 1966 : Bull. Civ. III, n° 25

Cass. Com., 19 juin 1956 : Bull. civ. III, n° 187

Cass. com., 19 mars 1991 : Bull. Civ. IV, n° 102

Cass. com., 20 mars 1963 : Bull. civ. III, n° 170.-

Cass. com., 4 décembre 1990 : Bull. Civ. IV, n° 312

Cass. Req. 14 Mars 1860 D.P. 60 1.163 sur le contrat de superficie 70 req. 6 Mars 1861- D.P. 61, 1, 417

Cass. Soc. 14 mai 1956 : JCP 1956, II, 9516, J.G.L.

Cass. Soc., 24 janvier 1963, Bull. civ. IV, n° 100, Gaz. Pal. 1963,2

Cass. soc., 3 octobre 1957 : JCP. 1958, G, II, 10359

Cass. Soc., 6 juillet 1960, Bull. civ. IV, n° 743

CCH. art. L. 251-3, al. 3- Pour le bail rural (article L. 411-64 de Code rural français),  
CE 6 octobre 1999, ASSOC. Tendances nationale union islamique de France, BJD  
5/99,p.388,C.maugüé

CF. Cass. (Français) 19 mai 1857, D., 57, 1, 367

Cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 31 mai 1978 : rev. Loyers 1978, p. 375, note J.V.

CGI, art. 6,3

Civ. 1<sup>er</sup> 12 November 1998: préc. Note 7 ss. Art. 578

Civ. 1<sup>er</sup>, 16 décembre 1997 : Bull. Civ. I, no. 374.

Civ. 1<sup>re</sup>, 20 février 1996 : Bull. civ. I, n° 91 Civ. 2 décembre 1887. D. P. 861.128. 16 juin 1890. D. P. 92.20.209

Civ. 22 avril 1950 : J.C.P. 1950 : G,II, 5811

Civ. 3<sup>e</sup> 8 avr. 2010 : D. 2010. Actu. 1076

Civ. 3e Chambre, 28 oct. 2009 : D. 2009. AJ 2752

Civ. 3e, 22 mars 2006, Zéline, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud

Civ. 3e, 9 novembre 2011, FS-P+B, n° 10-20.287 ; [http://WWW. Dalloz-actualite.fr/print/breve/ Cotitulaite-du-droit-de-b](http://WWW.Dalloz-actualite.fr/print/breve/Cotitulaite-du-droit-de-b)

Civ. 8 avril 1941 : D. 1945. 13, note Tunc

Civ. I, n° 192, JCP 1986, éd. G, IV, 267

Civil : les personnes, 12<sup>e</sup> édition, Litec-Editions du JurisClasseru, 2010 Droit. Teyssié (B.),  
Com. 17 février 1981 : Bull. civ. IV, no. 86.

Com. 18 November 1968: cite note 1 ss. Art. 587; Com. 28 janv . 1980 : cite note 4 ss. Art 617

Com. 25 avril 1974 : D.1974. 644, note Cozian

com. 31 mars 2004 : préc. Note 5 ss. Art. 578; Com. 4 janv. 1994 : préc. Note 5 ss. Art. 578

Cons. const., 10 juin 1998, décis. 98-401 DC, *JO* 14 juin 1998, p. 9033, *RTD. civ.* 1998, 796, obs. N. Molfessis

Conseil d'Etat, 9 octobre 1996, J.C.P., éd. G, 1997, I, n° 3969, p.53.

Cour de cassation française, Chambre civile 3<sup>ème</sup> Audience publique du mercredi 29 avril 2009 N° de pourvoi: 08-10506 ;

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEX T000020576705&fastReqId=81987668&fastPos=1>

Cour EDH Grand Chambre 19 juin 2006, *Hutten-Czapska c/ Pologne* CSS, art. R. 381-5

Décision n° 92-317, DC 21janvier 1994, *JO*, 23 janvier 1994, p. 1240.

L'arrêt *Agosi c/ royaume- Uni*, 24 oct. 1986, et *mellacher c/ Autriche*, 19 déc. 1989

L'arrêt *Allan Jacobson c/ suède* du 25 octobre 1989

L'arrêt *Connors c/ Royaume-Uni* du 27 mai 2004

L'arrêt *Depalle et Boisset-Triboulet c/ France* du 29 mars 2010 (JCP, 2010 éd. G. 451

L'arrêt *Dogan c/ Turquie* du 29 juin 2004

L'arrêt *Ernst c/ Belgique* du 15 juillet 2003

L'arrêt *Grifhorst c/ France* du 26 fev. 2009. *jcp* 2009, II, 10075 note J. Pannier

L'arrêt *Jucys c/ Lituanie* du 8 janvier 2008

L'arrêt *Karner c/Autriche* du 24 juillet 2003

[http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1\\_01.htm#top&title=Site%20de%2011'](http://archive.wikiwix.com/cache/?url=http://www.aidh.org/alimentation/1_01.htm#top&title=Site%20de%2011)

L'arrêt *Luordo c/ Italie* du 17 juillet 2003

L'arrêt *McCann c/ Royaume-Uni* du 13 mai 2008

L'arrêt *Mellacher c/ Autriche* du 19 septembre 1989

L'arrêt *Niemietz c/ Allemange* du 16 décembre 1992

L'arrêt *S. A. Dangeville c/ France* du 15 avril 2002

L'arrêt *Sacilor Lormines c/ France* du 12 mai 2005

L'arrêt *Selin Asil Ozturk c/ Turquie* du 13 octobre 2009 (RCDIP, 2010, 498, notre F. Marchadier

L'arrêt *spadea et scalabrino c/ Italie* du 28 septembre 1995

L'arrêt *Van Volsem c/ Belgique* du 9 mai 1990, RUDH, 1990, 349

Le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005

PU Aix-Marseille, 1990

Putman (E.), RJPF 2006, n° 10, p. 12,

R. 1971/72, p. 56 ; 27 avril 1976 : Bull. civ III, n° 176

R. 1971/72, p. 56, 27 avril 1976 : Bull. civ. III, n° 176.

RDC 2010/3, Cyril GRIMALDI, Gwendoline Lardeux et Jean-Baptiste Seube : C) le bailleur ne peut, même à titre onéreux, se décharger sur le locataire de son obligation de délivrer un logement décent ; Cass. 3e civ. 3 février 2010, n° 08-21205 : D. 2010, AJ, p. 442, note Y. Rouquet ; *ibid.*, 1192, F. Niboyet

Req. 19 janv. 1857 : DP 1859. 1. 279

Req. 4 Mai 1925, D.P. 1926 2 141

Req., 11 avril 1892 : DP 1892, 1, p. 345, rapport Loubers, concl. Reynaud, note De Loynes : « Le bailleur (principal) peut réclamer, sur le prix des meubles du sous-locataire failli (...) sa colocation privilégiée, non seulement pour le prix de la sous-location, conformément à l'art. 1753 c. civ., mais encore pour tous les loyers échus ou à échoir dus par le locataire principal ».

Req., 31 juillet 1878 : S. 1881, 1, p. 77.- Req., 8 novembre 1882 : DP 1883, 1, p. 305 ; S. 1884, 1, p. 333.- Req., 13 janvier 1892 : S. 1892, 1, p. 89, note P. Esmein ; DP 1892, 1, p. 509

Requête 8 juin 1926, DP 1927I. 113.

Requête 8 juin 1926, DP 1927I. 113; Cass.Civ. du 22 octobre 1980, *Gazette du palais* 1981, I, Panorama

RJDA août-septembre 1995, n° 959

RJDA. 2001, n° 277

RJE, 2010.664

Rohen Vs. Texas Co. 1929,

Rolland (P.), La protection des libertés en France, D. 1995, p. 35

RTD civ. 1970, p. 385, obs. Savatier (R.)

RTD civ. 1978, p. 394, obs. Savatier (R.)

RTD civ. 1990, 309, obs. Zenati (F.).

RTD civ. 1990, p. 677 (obs. sur CA Paris, 1<sup>er</sup> mars 1990) et la jurisprudence citée

RTD civ. 1991, p. 380, obs. Patarin (J.)

RTD civ. 1992, p. 414, obs. P.-Y. Gautier; D. 1992, Somm.  
RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser  
RTD civ. 2006. 785, obs. Gautier  
RTD Civ. Octobre/Décembre 2006  
RTD com. 1975, p. 472, obs. Pedamon (M.)  
RTD com. 1989, p. 217

### **Les ouvrages français**

---

Bergel (J.L.), Bruschi (M.) et Simamonti (S.), Droit civil, les biens, éd. LGDJ, 4<sup>e</sup> éd.  
Carbonnier (J.), Droit civil, Tom. 3, les biens, éd. Thémis, coll. droit privé, 19<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris, 2000  
Carbonnier(J), Droit civil. Tom.I paris, PUF, 2000  
Caron, Dr. et patr. : Usufruit et propriété intellectuelle, mai 2005  
Cubertafond (B.), La création du droit, éd. Ellipses, 1999  
Djigo (A.), Responsabilité du preneur du fait des gens de sa maison (C. civ., art. 1735) :  
*Loyers et copr.* Avril 2000.  
Fabre-Magnan, Droit des obligations, contrat et engagement unilatéral, PUF, coll. « Thémis », 2008, p. 56 à 58  
Frady, (J.), La Co-titularité du bail d'immeuble en droit positif français, Thèse de Doctorat, 14 décembre 1998  
Francis Lefebvre, *Droit Fiscal*, 1997  
Jaque Lafond, Les baux d'habitation .7<sup>e</sup>édition, LITEC  
Massip (j.) ; les incapacités (étude technique et pratique), préfaces Carbonnier (J.) éd. Defrénois, 2002 ; la préface des incapables majeurs est reproduite dans Carbonnier (J.), écrits, PUF, 2008, 64 ; Bauer (M.) et Fossier (TH.), les tutelles. Protection juridique et sociale des enfants et des adultes, éd. ESF, 1999  
Masson (J. p.), examen de jurisprudence, 1984 à 1990, les personnes, R. C. J. B. 199  
Masson (J.P.), Droit des personnes et des familles: Chronique de jurisprudence, Bruxelles, Larcier, 2006  
Mazeaud (H. et L.), Leçons de Droit civil, volume 4

Mazeaud (H. J.), Leçons de droit civil éd. 1968.

Mazeaud (J. et H.), leçon de droit civil, Tom. 2, la bien 8<sup>ème</sup> éd. Par CHABAS (F.) éd. Montchrestien, 1994, Paris

Mazeaud (J. et H.), leçon de droit civil, éd. Montchrestien, janvier 1981 t. III, Tom.

Mazeaud : op. cit. n° 1223 et s.; PLANIOL-RIPERT : loc. cit.

Mazeaud, leçons de Droit civil, volume 4, no. 1415 Coquelet (M-L)

Mazeaud, leçons de Droit, volume 4

Mazeaud, Traité pratique de droit civil T III

Paris 29 nov 1892, D. 93.2.473- v. req. 13 juin 1925.1.302

Paris, 29 mars 1983: Loyers et copr. 1993, n° 284

Pau, 30 novembre 1874, s. 1875.2.111.

Pelnul et Riper , volume 5, par Terasbou et Losoaren, no. 905

Planiol (M.) et Ripert (G.), Tom. 10 ; Hamel, Joseph/Givrod, François/Tunc, André

Porte (R.), G. Fau, Debeaurain (A.), Bailleurs et locataires de locaux d'habitation, professionnels et mixtes, Commentaire de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Ann. Loyers 1989, p. 807, n° 148 ; Blatter (J.P.), Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Continuation et transfert, J.- Cl. Bail à loyer, fasc. 137 (1992), n° 25

SERIAUX (A.), Les obligations, PUF, 2<sup>e</sup> éd. 1998

Séverine Nadaud, Éric Garaud, Codifier le droit civil européen, Larcier, 2008, Bruxelles

Fanny Vasseur-Lambry, La famille et la convention européenne des droits de l'homme, L'Harmattan, 2000

Terre (F.) et Simler (Ph.), Droit civil les biens, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz, 1998, p. 591, n° 721

Terre (F.) et Simler (Ph.), Droit civil les biens, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz 1998, p.607 n°746

Th. préc., n° 102.

Thèse Dijon, 1969, n° 147, p. 148 ; J. Néret, th. Préc., n° 82, p. 70 ; J. Huet, op. cit., n° 21136, p. 710.

Trib. civ. Seine, 3 mai 1932 : *Gaz, Pal.* 1932, 2.

Trib. Seine, 3 Mai 1907 D. P. 1908, 9. 2 Tet infra n° 590 p. 833, note 5 et n° 602 p. 847, note 2.

Zenati (F.) et Revet (T.), Droit civil, les biens, 2<sup>ème</sup> éd., PUF, Paris1997, n° 112

## Les articles français

---

Administrer juillet 1986 p. 26, note J.M. Gélinet

AJDI 1998, P. 623 note Cohet-Cordey

AJDI 2006, p. 731, note Y. Rouquet

AJDI 2010. 301, note de la vaissière

AJDI 2010. 726, note Rouquet

AJDL 2006. 731, note Rouquet

Ann. Loyers 1989, p. 808, n° 153

Antonmattei (P.H.) et Raynard (J.), Droit civil contrats spéciaux, éd. LITEC 6° éd. 2008

Arrêt de *Mel Yedei*, du 5 mars 1996, RTD civ. 1996.580

Aubry et Rau, Droit civil français, t. II, par Esmein § 237, n° 463 ; Planiol et Ripert, t. III par picard, n° 881.

Azema (J.), la durée des contrats successifs : Bibl. droit privé, t. 102, LGDJ, 1969, Petel-Teyssie, les durées d'efficacité du contrat, thèse. Montpellier, 1984

Baudry- Lacantinerie (G.) et Chauveau (M.), Traité de droit civil, Tom. 6, N° 430, 1899 Paris, les biens, recueil général des lois et arrêts.

Becqué (E.), De la responsabilité du fait d'autrui en matière contractuelle, Contribution à l'étude du droit comparé des obligations : *RTD civ.* 1924, p. 251

Benabent (A.), n° 350- Collart Dutilleul (F.) et Delebecque (Ph.), n° 476- comp. Malaurie (Ph.), Aynes (L.) et Gautier (P.-Y.), n° 695- Remy (Ph.)

Bignand Michel, *Les Petites Affiches* du 10 août 1994, p. 21.

Boccara (B.), « Définir l'indexation », *J.C.P.G.*, 1985, I, 3187, n°4

*Bull. civ. I.*, n° 181, D. 1988, inf. rap. 192, JCP 1988, éd. G, IV, 288

*Bull. civ. I.*, n° 282, D. 1987, p. 141, note Morin, JCP 1987, éd. G, II, 20866, note Cohen

*Bull. Civ. III.*, n° 116 ; CCC 1997, n° 131, abs. Leveneur ; LPA 6 avril 1998, note Gallet.

*Bull. Civ. III.*, n° 203, RD imm. 1992, p. 81, obs, Grosliere, RTD civ. 1993

*Bull. civ.* n° 9 ; R., p. 290 ; GAJC, 11° éd. N° 151-154



Champaud (Cl.) et Danet (D),<sup>3</sup> novembre 2004, Bull., , IV. no. 190, p. 218, RT. Com.janvier- mars 2005

D 1965, Somme. P. 106 RTD civ. 1965, p. 683

D. 1999, 645

D. n° 2005-1615, 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 : J.O. 23 décembre 2005

D.1986, IR,p. 436.

D.1987, IR, p. 166.

D.4<sup>ème</sup> éd. 2008

Derruppé (J.), R. Maus, G. Brière de L'Isle et P. Lafarge

F. Auque, op. cit., n° 167, p. 181.

F. Terré, P. Simler et Y. Lequette

Frydman Benoit, professeur à l'université libre de Bruxelles (ULB), séminaire de philosophie du droit 2006-2007/ 11<sup>ème</sup> séance, 21 mai 2007

*Gaz. Pal.* 1973, 1, Somm. p. 16

*Gaz. Pal.* 1975, 1, p. 342, note Brault (J.-H.)

Giffard : Sous-location et cession de bail au repert. Gén. Notarait 1943. 26677 (art.), soc. 9 juin 1951 (Consorts Layrec André layre)

Hiram H, Leaser, Land Lord and Tenant, Little Brown & Company; Toronto, 1957

Houtcieff (D.), Contribution à l'étude de l'intuitu personae, Remarques sur la considération de la personne de la caution : RTD com. 2003

<http://www.paris-avocat.eu/index.php/conditions-du-regime-juridique-de-la-promesse-de-vente.html?df3ebc372b1a6413de8ca845bcc9049e=267ddf0>

Iloyd Evans David; M. Allb; The Law of Landlord and Tenant; Butter Worths London; 1947; p. 99.

J. Néret, thèse. Préc., n° 119

J.C.P.N, 2005, n°35, act. 147

J.Cl. Bail à loyer, Fasc. 610 ou civil Code, art. 1708 à 1762 et notarial répertoire ou répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, Fasc. 610

J.G.M Tyas; Law of Torts : 3ème edition; M & Hand Books; London, 1977

JCP 1954, éd. G, II, 8440, note ANCEL (A.)

JCP 1970, éd G, II 16192, note M.D.

JCP 1992, éd. G, II, 21890, note Ourliac

JCP 1993, I, 234, n° 18 4 mars 1998

JCP 69, IV, 135; Cass. 3e civ. 16 mars 1988, n° 86- 18.766, époux Jamin c/ époux Heulin: loyers et copropriété. 1988, comm. N° 196

JCP E 1998, p. 582

JCP G et N 1989, III, 62913.

JCP G, 2000, I, 203, n° 20, chron

JCP G, 2002, II, 10035, note D. Corrigan-Carsin

JCP. 1969, G, II, 15721, note B. Boccara

JCP. 1974, II, G, 17639, note B. Boccara

Jean-Pierre Marguénaud et Aline Tenbaum, RDC 2009/3, p. 1213 sur la notion de la liberté contractuelle : (conventions collectives ; Cour européenne des droits de l'Homme ; liberté syndicale ; liberté contractuelle ; négociations collectives ; proportionnalité ; réversibilité).

Jean-sylvestre BERGE, Jean-Pierre Marguénaud et Aline Tenbaum, RDC 2009/3, p. 1211 sur la notion de la liberté contractuelle : (conventions collectives ; Cour européenne des droits de l'Homme ; liberté syndicale ; liberté contractuelle ; négociations collectives ; proportionnalité ; réversibilité).

JOAN CR, 17 juillet 1986, p. 3465

JOAN Q, 26 décembre 1983, p. 5559, n° 39019 ; JCP N 1984, prat. 9011.

Juris classeur Bail à loyer, fasc. 137 : Bail d'habitation. Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

Karner c/Autriche du 24 juillet 2003 : Marguénaud (J.P.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010, p. 804

L'arrêt Zéline, civ. 3<sup>e</sup>, 22 mars 2006, Petites affiches, 2006, n° 148, p. 18 note E. Garaud.

La faire de *Hutten-Czapska*, Pologne du 22 février 2005, Marguénaud (J.P.) ; Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010.

Lafond (J. et F.), les baux d'habitation, 5<sup>e</sup> éd., LITEC, pp. 398\_399, n° 681 au 685

Le sous-contrat, *LGDJ*, 1979, préface P. Catala, n° 4.

Leroyer (A.M.), les incapacités ; Terre (FR.), Dalloz 2008, P. 178 sp. 180

Les arrêts *Prokopovich c/ Russie* du 18 novembre 2004 et *Novoseletskiy c/ Ukraine* du 22 février 2005

Les arrêts *Immobiliare Saffi c/ Italie* du 28 juillet 1999, *P. M. Lunari et Tanganelli c/ Italie* du 11 janvier 2001

LITTY, Inégalités des parties et durée du contrat. Etude de quatre contrats d'adhésion usuels, L.G.D.J., coll. « Bibliothèque de droit privé », Tom. 322, 1999

Louveaux Bernard, le droit du bail de résidence principale.

Loyer et copr. 2010, n° 156

Loyer et copr. 2006, n° 194

Loyers et copr. 2005, n° 88, obs. écrit Vial-Pedroletti ; Paris, 11 oct. 1996: D. 1997. Somm. 268

Loyers et copr. 2009, n° 279

Loyers et copr. 2010, n° 35, obs. Vial-Pedroletti, Rennes, 2 Oct. 2009

Lyon II décembre 1868 D.P. 71, 2, 168 Dijon 12 février 1874 P. P. 75-282.

Malauic et Aynès, contrats..., n° 634 et com. 25 avril 1963, 2 arrêts : Bull. civ. III, n° 195 et 196

Malaurie (Ph.), La cession de contrat

Marguénaud (J.P.) et Mouly (J.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010.

Marguénaud (J.P.), Les grands arrêts de la Cour européenne des Droits de l'Homme, éd PUF., 2010

Marguénaud (J.P.), RDC- juillet 2011 « droit européen des contrats ».

Marguénaud, (J.P.), Remy-Corlay, RTD civ. 1996.580, obs. J. Hauser ; RTD civ. octobre/décembre 2006

Marguénaud, (J.P.), Remy-Corlay, RTD Civ. Octobre/Décembre 2006 : La troisième chambre civile se la Cour de cassation à la croisée des chemins d'influence de la Convention EDH sur le droit des contrats.

Mémento pratique Francis Lefebvre, sociétés commerciales, n° 165 et Mercadal et Janin, la société civil, n°152

Mensuel de Droit et Social, no. 5 décembre 1998.

Néret (J.), art. Préc., n° 168, p. 134. Cependant, « la disparition du bail principal résultant de l'acquisition des murs par le locataire principal n'entraîne pas la résiliation de la sous-location » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 octobre 2002 : *AJDI*. 2003, p. 27, obs. J.-P. Blatter).

Néret (J.), th. Préc.

Neu-Janicki (G.), le blog immobilier du cabinet Neu-Janicki, 21/12/2008

ORTOLAN « Tout droit a nécessairement un sujet actif et un ou plusieurs sujets passifs, lesquels ne peuvent être que des personnes », cité par Demogue (R.) in *notion fondamentales de droit privé*, Paris, libraires nouvelles de droit et de jurisprudence, Rousseau, 1911

Petites affiches, 2006, n° 133, p. 9, note D. Fenouillet

Réel, vocabulaire juridique, Cornu (G.), Association H. Capitant, Paris, 9<sup>ème</sup> éd. PUF, 2002

Rémy

Remy (Ph.), préc. Adde Paris, 28 mars 1995, préc. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 février 2007 : Rev. loyer et copr. N° 78. La clause est réputée non écrite au cas de cession du bail imposée par le tribunal dans le cadre d'une procédure collective, c. com. Art. L. 622-15

Rép. Defrénois, 1974, p. 1101, obs. J. Viatte.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1977 : Bull. Civ. III, n° 432

Rép. Min. JOAN 15 février. 1988, p. 717

Rép. Min. n° 10089, JO 29 février 1988, Déb. Ass. Nat., p. 903

Rev. Critique, 1882, n° 15, p. 186

Rev. dr . imm., 1992, 49

Rev. loyers 1965, p. 33, note Viatte (J.)

Rev. Loyers 2010. 276, obs. Rémy

Rev. Loyers, 1966, 302. Lorsque l'obligation d'entretien est conventionnellement mise à la charge du propriétaire, elle constitue alors une charge réelle dont l'exécution s'impose à tout propriétaire successif de l'immeuble, Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 14 octobre 1981, Bull. civ. III, n° 158.

Rev. Loyers, 1973, p. 393

Rev. Loyers, 1978, p. 96, note J. Viatte

Rev. Trim. Droit civil 1949, p. 96 et Savatier D. 1949 889-V.

Rev. Trim. Droit civil 1949, p. 96 et Savatier D. 1949 889-V.

Revue Trimestrielle de Droit Civil, juillet/septembre 1995, p. 607.

Ripert et Boulanger II, N° 2653, rep 20 juillet 1893 S. 93, 1, 224.

Savatier (R.) RTD civ. 1959, p. 567, obs.

Savatier (R.) : RTD civ. 1949, p. 106

Savatier (R.), Manuel juridique des Baux ruraux, éd. Librairie Dalloz, 1947, louage emphytéotique, n° 7

Savatier (R.), note sur Cass. Civ., 9 novembre 1954 : D 1954, p. 749

Savatier (R.), Rev. Fermage, 1949, p. 328, Tp pan Rouen 1 Avril 1949

Savatier (R.), RTD civ. 1969.

Scollo Francesco Salvatore c/ Italie, 28 septembre 1995, *Requête n° 19133/91*

Tribunal d'instance, 4è, 5 août 1993, inédite, voir en annexe. Citée par Mécary Caroline et De La Pradelle Géraud, *Le droit des homosexuels, Que sais-je?*, PUF, 1<sup>ère</sup> édition, 1998, p. 89 et 90.

Viney (G.) et P. Jourdain, *op. cit.*, n° 813, p. 907

Walker (D.M), *The Oxford's Companioto La*, Oxford Université Édition, 1980, p. 121

Well, terré et similaire, biens, n° 725

## Table des matières

---

Introduction .....	11
<b>Première partie : l'habitation dans la maison d'autrui découlant d'un contrat de bail .....</b>	<b>37</b>
<b>Titre I : la formation du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>41</b>
Chapitre premier : l'objet du bail d'habitation.....	42
Section I : l'immeuble loué.....	43
Section II: le rôle du loyer en matière de bail d'habitation .....	51
Section III: le rôle de la durée du bail d'habitation .....	61
§.1. La durée variable selon la qualité du bailleur.....	66
§. 2. Les durées des obligations.....	67
A. Le bail à durée indéterminée .....	67
B. Le bail à durée déterminée.....	68
Second chapitre: le consentement des parties au bail d'habitation .....	70

Section I : l'aspect consensuel ou formel du bail .....	72
Section II: les limites d'ordre public .....	77
Section III : l'échange des consentements des parties .....	80
§.1. L'intention mutuelle des parties à l'acte contractuel .....	85
§.2. L'accord des parties .....	86
A. L'accord entre les personnes physiques .....	89
A.1 La capacité des contractants d'un bail d'habitation.....	90
A.1.1 La capacité de jouissance et d'exercice en droit français et iranien .....	90
A.1.2 La notion de majorité et minorité selon le droit français et iranien .....	94
A.1.3 Les limitations contractuelles pour un contrat d'habitation des incapables et des aliénés en droit français et iranien .....	95
B. L'accord entre les personnes morales: association de bailleur et association de locataire	98
C. L'accord entre les bailleurs et les associations de locataires en régime juridique français et l'absence d'association de locataires en Iran.....	99
<b>Titre II : l'exécution du contrat de bail d'habitation.....</b>	<b>101</b>
Chapitre premier : les droits et les obligations des parties du contrat de bail d'habitation .....	102
Section I : les droits et les obligations du bailleur .....	103
§.1. La délivrance de la maison au locataire.....	104
§.2. La réparation et l'entretien du bien loué .....	110
§.3. Des troubles causés par la tierce personne .....	112
Section II : les droits et les obligations du preneur.....	115
§.1. L'utilisation de la maison louée .....	116
§.2. Le paiement du loyer .....	119
§.3. Des engagements et des responsabilités du preneur .....	121
§.4. Les droits particuliers .....	122
A. Le droit d'habitation du locataire .....	124
B. La clause de garantie du locataire selon la charia .....	125
Second chapitre : les modifications substantielles .....	131

Section I : le décès de l'une des parties au contrat de bail d'habitation .....	134
§.1. L'effet du décès de l'un des contractants .....	134
§.2. La consistance et la destination du contrat de bail suivant le décès des parties .....	139
Section II : la vente de la maison louée et la sous-location .....	143
§.1. La vente de la maison louée .....	143
§.2. La sous-location .....	146
A. Un fondement découvert dans l'autonomie de la volonté.....	151
B. Une convergence au sein des régimes de la sous-location et de la sous-location de droit commun .....	154
B.1 L'analyse du régime de la sous-location .....	154
B.2 Les éléments de rapprochement avec le droit civil .....	157
B.2.1 Une application privilégiée du droit civil .....	157
B.2.2 L'action directe du sous-locataire à l'encontre du bailleur .....	159
<b>Titre III : le dénouement du contrat de bail d'habitation .....</b>	<b>163</b>
Chapitre premier : le congé donné par les parties .....	165
Section I : le congé donné par le locataire.....	165
Section II: le congé donné par le bailleur .....	169
§. 1. L'obligation du bailleur de donner le congé.....	170
§.2. Le résultat de la résiliation du bail d'habitation .....	172
§.3. Les dispositions légales des systèmes juridiques français et iranien sur la résiliation du bail d'habitation.....	182
Second chapitre: le dénouement résultant d'une incompatibilité structurelle.....	189
Section I: la destruction de la maison louée .....	190
Section II: la préemption .....	197
§.1. Le droit de l'occupant.....	199
§.2. La cession de biens préemptés .....	200
§.3. Le principe de rétrocession.....	201
§.4. L'exercice du droit de préemption en droit iranien .....	202
Conclusion de la première partie.....	207

<b>Seconde partie : l'habitation dans la maison d'autrui sans titre fondé sur le bail classique .....</b>	<b>211</b>
<b>Titre I : l'usufruit.....</b>	<b>215</b>
Chapitre premier : la nature et l'exercice de l'usufruit contractuel.....	217
Section I : l'exercice d'usufruit .....	220
§.1. Le statut de l'usufruitier .....	221
§.2. Les statuts des titulaires des droits d'usage et d'habitation déclenchés par un contrat ...	226
A. Le statut de l'usufruitier et les statuts assimilés .....	227
B. Le droit du nu-propiétaire .....	231
Section II : le rapport entre la maison et l'usufruit.....	236
§.1. Le droit de jouissance sur la maison.....	237
§.2. Le droit direct de l'usufruitier sur la maison .....	239
§.3. Le régime des droits d'habitation .....	241
Second chapitre : l'usufruit légal, l'occupation à titre familial.....	243
Section I: la communauté de vie .....	244
§.1. L'effet juridique de l'habitation dans la maison d'autrui en vie conjugale séparée .....	245
§.2. Le divorce.....	249
Section II : la communauté des proches du preneur vivant avec lui .....	251
§.1. La protection familiale par la loi .....	253
§.2. La protection des couples homosexuels en droit français .....	260
A. La cohabitation légale du concubinage homosexuel et les droits de l'homme .....	260
B. La question du transfert du bail au décès du concubin homosexuel.....	263
<b>Titre II : la jouissance de la maison d'autrui fondée sur des contrats dérivés du bail classique</b>	<b>267</b>
Chapitre premier: le contrat, titre de détention précaire.....	267
Section I : la location saisonnière .....	270
Section II : le contrat d'hôtellerie .....	273
§.1. La Délivrance de la chambre .....	275
§.2. L'entretien.....	276
Second chapitre: les conventions d'occupation précaire.....	279



Section I : les effets et les influences de la confirmation du propriétaire sur le consentement d'occupation précaire .....	281
Section II : les situations du bailleur après un contrat d'occupation précaire .....	284
<b>Titre III : le « Vaghf » : un type de l'habitation traditionnel et religieux en droit iranien .....</b>	<b>287</b>
Chapitre premier : la notion du <i>Vaghf</i> dans le régime juridique iranien .....	288
Section I : l'inaliénabilité du bien objet de cette fondation pieuse.....	291
Section II : la formation juridique de <i>Vaghf</i> .....	296
Second chapitre: le résultat du « <i>Vaghf</i> » .....	298
Section I : deux formes de <i>Vaghf</i> : une fondation d'utilité publique ou d'utilité particulière .....	299
Section II : le <i>Vaghf</i> et l'usufruit .....	301
Conclusion de la seconde partie .....	303
CONCLUSION GENERALE .....	305
Bibliographie.....	317