



PANORAMA

Bail d'habitation

avril 2016 - mars 2017

par **Nicolas Damas**, Maître de conférences à la Faculté de droit de Nancy - Université de Lorraine, Institut François Génys EA 1138

I - FORMATION DU BAIL

A - Conclusion du bail

- 1 - Conditions
 - 2 - Cotitularité
- #### B - Documents annexes
- #### C - Garanties locatives
- 1 - Le cautionnement
 - 2 - Le dépôt de garantie
 - 3 - Assurance loyers impayés

II - EXÉCUTION DU BAIL

A - Obligations du bailleur

- 1 - Logement décent
- 2 - Logement frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

3 - Droit de préemption

B - Obligations du locataire

- 1 - Obligations financières
 - 2 - Autres obligations
- #### C - Transfert du bail

III - CONGÉS

A - Par le locataire

B - Par le bailleur

IV - ASPECTS PROCÉDURAUX

A - Compétence juridictionnelle

B - Résiliation et expulsion

C - Voies de recours

La période couverte a été marquée par une jurisprudence très fournie abordant une grande diversité de thématiques. De nombreuses décisions sont caractéristiques du souci des magistrats d'interpréter les textes dans un sens favorable à la protection du locataire d'habitation. Les nouveautés législatives et réglementaires sont également multiples, mais n'ont pas l'ampleur des profondes évolutions issues de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 et de la loi n° 2015-990 pour la croissance et l'activité, dite « loi Macron », du 6 août 2015 (la réforme du droit des contrats, entrée en vigueur le 1^{er} oct. 2016, ne fera pas l'objet de développements spécifiques dans le présent panorama; V., par ex., Dossier spécial, La réforme du droit des obligations, AJDI 2016. 323).

I - Formation du bail

A - Conclusion du bail

1 - Conditions

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a instauré un mécanisme de déclaration (art. L. 634-1 s. CCH), et d'autorisation préalable (art. L. 635-1 s. CCH), de mise en location de logements, qualifié sur le plan médiatique de « permis de louer ». Il s'agit pour la collectivité territoriale concernée de lutter contre l'habitat indigne (régime de déclaration) ou d'agir lorsque le territoire concerné présente une proportion importante d'habitats dégradés (régime d'autorisation préalable). L'article 147 de la **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017**, relative à l'égalité et à la citoyenneté, a très légèrement amendé ce dispositif en visant

dorénavant le plan départemental (et non plus local) d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Surtout, le **décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016** a détaillé les modalités d'application de ces dispositions en créant respectivement les articles R. 634-1 et suivants (déclaration) et R. 635-1 et suivants (autorisation préalable) du code de la construction et de l'habitation. Ces textes réglementaires énoncent le contenu des documents à remplir et la procédure à suivre, en prévoyant notamment une possibilité de régularisation (art. R. 634-4 et R. 635-4 CCH). Pour ce qui est de l'autorisation préalable, il est prévu qu'elle devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance. Enfin, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend

effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. Le champ d'application de ces dispositifs est également délimité : il est ainsi précisé que les logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location sont ceux dont le contrat est soumis au titre I^{er} (locations nues) ou au titre I^{er} bis (locations meublées) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Dès lors, un contrat de location soumis aux règles du code civil (logement de fonction, par exemple) échappera à ce régime, alors même qu'il peut constituer la résidence principale du locataire. Par ailleurs, le contrat portant reconduction ou renouvellement de la location ou avenant à ce contrat n'est pas soumis à l'obligation de déclaration ou d'autorisation préalable.

L'article 59 de la **loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016** de modernisation de la justice du XXI^e siècle a modifié l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation qui sanctionne toute personne enfreignant les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article, relatif à l'autorisation préalable de changement d'usage. L'amende civile est aujourd'hui portée à un montant maximum de 50000 € par local irrégulièrement transformé. Cette amende est dorénavant prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure.

La Cour de cassation a statué sur la question des pouvoirs d'un indivisaire en matière locative et sur la sanction attachée à un dépassement de ces pouvoirs (**Civ. 3^e, 16 mars 2017, n° 16-13.063**, D. 2017. 705). Si l'unanimité est la règle en matière d'indivision, l'article 815-3 du code civil y déroge en permettant, pour certains contrats dont le bail d'habitation, une conclusion du bail par des indivisaires représentant la majorité des deux tiers des droits indivis. Encore faut-il que ces indivisaires soient désignés. En l'espèce, assignés en validité d'un congé pour vendre, les locataires ont soulevé la nullité ou l'inexistence du bail qui avait été conclu au nom de l'« indivision Hubert de X ». Par un raisonnement en deux temps, la Cour de cassation confirme le rejet par la cour d'appel de cette prétention. En premier lieu, elle affirme que, certes, un bail conclu au nom d'une indivision dépourvue de personnalité juridique est nul de nullité absolue. La théorie de l'inexistence ne trouve pas grâce aux yeux de la Cour de cassation, pas plus qu'à ceux du législateur, puisque la réforme du droit des contrats entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2016 n'en fait pas mention. Cette sanction de la nullité absolue peut toutefois surprendre dans la mesure où la réforme du droit des contrats explicite clairement le critère de distinction entre la nullité relative et la nullité absolue, à savoir l'intérêt protégé (art. 1179 nouv. c. civ.). Peut-on considérer que la règle imposant de conclure un contrat non pas au nom de l'indivision, dépourvue de toute personnalité juridique, mais au nom des indivisaires, assure la sauvegarde de l'intérêt général et non pas du seul intérêt privé des indivisaires ? C'est en réalité l'essence même de l'accord des volontés qui fait

défaut, puisque le locataire ne peut identifier son cocontractant. Le concept d'inexistence n'est finalement sans doute pas si étranger au sens de la solution retenue... En second lieu, la nullité du bail est en définitive tout de même rejetée du fait du jeu de la prescription. Alors que le bail a été conclu en 1997, sa nullité a été invoquée par les preneurs plus de cinq ans après. Les locataires ont alors mis en avant le fait qu'ils n'agissaient pas en nullité, mais soulevaient l'exception de nullité (imprescriptible). C'est omettre que l'imprescriptibilité de l'exception de nullité n'est admise que si le contrat litigieux n'a pas fait l'objet d'une exécution (V. *auj. art. 1185 c. civ.*). Comme l'énonce la Cour de cassation, « l'exception de nullité ne peut prospérer que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre nullité relative et nullité absolue » (V. déjà, *Civ. 1^{re}, 24 avr. 2013, n° 11-27.082, D. 2013. 1132, et 2014. 630, obs. S. Amrani-Mekki et M. Mekki; RTD civ. 2013. 596, obs. H. Barbier*). Or les locataires avaient réglé les loyers entre les mains du mandataire des propriétaires indivis et ne pouvaient donc plus soulever, même par voie d'exception, la nullité du bail.

2 - Cotitularité

La cotitularité du bail, énoncée à l'article 1751 du code civil, suscite toujours un contentieux abondant, comme en témoignent les deux décisions suivantes.

C'est, tout d'abord, un conflit de réglementations d'ordre public qu'a dû résoudre la Cour de cassation (**Civ. 3^e, 9 juin 2016, n° 15-14.119**, D. 2016. 2086, obs. V. Brémond; *AJDA* 2016. 1851; *AJDI* 2016. 703, obs. N. Damas). D'un côté, l'article 1751 du code civil, selon lequel « le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ». De l'autre, les dispositions spécifiques de l'article L. 442-7 du code de la construction et de l'habitation, selon lequel « les fonctionnaires et agents de l'état civil et militaires attributaires de logements réservés par les organismes dans une limite fixée par décret en contrepartie d'une majoration de prêt définie également par décret ou leurs ayants droit ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois ».

Si la cotitularité prévue au code civil a une vocation universelle, indépendante du statut locatif applicable, certaines législations particulières peuvent y apporter des dérogations. C'est ainsi qu'en a jugé la Cour de cassation. En l'espèce, un militaire avait pris en location un appartement en application d'une convention conclue entre l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) de Paris et l'État. Le bénéfice de ce logement lui fut retiré en janvier 2010, avec effet en avril 2010. Dans l'intervalle, la jouissance du logement a été attribuée par le juge aux affaires familiales à l'épouse du locataire, qui a souhaité se maintenir dans

les lieux, contraignant le bailleur à agir en expulsion. L'épouse s'est alors prévalu de la cotitularité du droit au bail, qui n'est pas exclue en matière de logements de fonction (V., dans des circonstances similaires, Civ. 3^e, 10 janv. 2007, n° 05-19.914, D. 2008. 1300, obs. N. Damas; AJDI 2007. 467, obs. Y. Rouquet; Loyers et copr. 2007. Comm. 67, obs. B. Vial-Pedroletti). Cette prétention est rejetée par la Cour de cassation qui fait prévaloir la disposition spécifique du code de la construction et de l'habitation excluant, au-delà de six mois, du droit au maintien dans les lieux le fonctionnaire et ses ayants droit. La solution ne saurait dès lors être généralisée à tous les logements de fonction, qui restent soumis à une éventuelle cotitularité, ce qui peut s'avérer problématique pour le bailleur.

C'est, ensuite, sur les conséquences de cette cotitularité que la Cour de cassation a eu à se prononcer (**Civ. 3^e, 9 févr. 2017, n° 16-13.260**, D. 2017. 407). Il est acquis en jurisprudence que le congé délivré par le bailleur à un seul époux est inopposable à l'autre (V., par ex., Civ. 3^e, 27 janv. 1993, n° 90-21.825, AJDI 1994. 289, et 1993. 514), sous réserve cependant de l'éventuelle application de l'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette solution doit être généralisée à toute notification réalisée par le bailleur. Ainsi, en l'espèce, le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité qui a interdit de façon immédiate et définitive son habitation et ordonné sa libération. En conséquence, et en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur doit proposer un relogement. Or celui-ci n'a pu démontrer avoir notifié cette proposition qu'à l'épouse du locataire signataire du bail et non pas à celui-ci (c'est sans doute plutôt l'hypothèse inverse qui se présente le plus fréquemment en pratique, le bailleur ne tenant compte que du seul signataire du bail). Le locataire a légitimement pu avancer que le bailleur avait manqué, à son égard, à son obligation de relogement. La décision des juges du fond, selon laquelle, compte tenu de l'unicité du bail dont les deux époux étaient titulaires, le relogement proposé est satisfaisant, est cassée, et la cour d'appel de renvoi devra statuer sur la demande du locataire en réparation du trouble de jouissance subi et en délivrance d'un logement décent.

B - Documents annexes

Les documents à annexer à un bail d'habitation sont de plus en plus nombreux, ce qui a été renforcé par la loi ALUR du 24 mars 2014: la nouvelle rédaction de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit ainsi trois nouveaux diagnostics: un état amiante, un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz. Deux décrets précisent ces deux derniers états, à savoir le **décret n° 2016-1104 du 11 août 2016** (gaz) et le **décret n° 2016-1105 du 11 août 2016** (électricité). Le régime de ces deux états est relativement similaire, et il faut en retenir, à titre principal, les éléments suivants: ils concernent les locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement ou d'électricité et qui a été réalisée depuis plus de quinze ans ou dont le dernier certificat de conformité, pour le gaz, date de plus de quinze ans. Le contenu des états et les modalités suivant lesquelles ils sont réalisés sont identiques à ceux prévus par les articles R. 134-7 et R. 134-8 (gaz) et

R.* 134-10 à R.* 134-12 (électricité) du code de la construction et de l'habitation concernant l'état prévu, en cas de vente, par les articles L. 134-6 (gaz) et L. 134-7 (électricité) de ce même code. Chaque état a une durée de validité de six ans.

Un état réalisé selon les exigences de l'article L. 134-6 (gaz) ou L. 134-7 (électricité) du code de la construction et de l'habitation tient lieu d'état prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, s'il a été réalisé depuis moins de six ans à la date à laquelle ce document doit être produit. Il est également prévu qu'une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique, visée par un organisme agréé ou, à défaut, lorsque l'attestation ne peut être présentée, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation, tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure, si l'attestation a été établie depuis moins de six ans à la date à laquelle ce document doit être produit. Un dispositif similaire est prévu pour l'installation intérieure de gaz lorsque l'état a été réalisé avant l'entrée en vigueur du décret par un organisme d'inspection accrédité.

L'entrée en vigueur de ces nouveaux diagnostics est légèrement décalée dans le temps: pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, les décrets entrent en vigueur pour les contrats de location signés à compter du 1^{er} juillet 2017. Pour les autres logements, les décrets entrent en vigueur pour les contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2018.

C - Garanties locatives

1 - Le cautionnement

Le dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 est complété par la loi du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté. Il est dorénavant prévu que la mention manuscrite, qui doit être apposée par la caution et qui est une condition de validité de ce cautionnement, n'est exigée que lorsque la caution est une personne physique. Il reste à préciser l'enjeu de cette distinction entre cautions personnes physiques et cautions personnes morales. S'il est certain que seule la caution personne physique doit rédiger une mention manuscrite, en va-t-il de même pour l'autre formalité prévue au dernier alinéa de l'article 22-1, à savoir la remise à la caution par le bailleur d'un exemplaire du contrat de location? Cela paraît tomber sous le sens, car cette remise s'inscrit dans la continuité de l'apposition de la mention manuscrite, mais le texte ne le précise pas explicitement, ce qui laisse planer un (faible) doute.

2 - Le dépôt de garantie

La loi ALUR du 24 mars 2014 a considérablement renforcé les pénalités applicables au bailleur qui tarde à reverser le dépôt de garantie au locataire ayant restitué les clés. Auparavant, ces pénalités étaient dérisoires en ce qu'elles équivalaient à l'intérêt légal, dont la faiblesse chronique n'était guère satisfaisante pour le preneur, ni dissuasive pour le bailleur. La loi ALUR a complètement renversé la situation, puisque la pénalité est dorénavant de 10 %

du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. La Cour de cassation a, sans grande surprise, immédiatement appliqué cette disposition nouvelle aux baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi ALUR (Civ. 3^e, 17 nov. 2016, n° 15-24.552, D. 2016. 2399; AJDI 2017. 281, obs. N. Damas, et 157, point de vue F. de La Vaissière). Cette décision transpose ainsi dans le domaine contentieux l'avis rendu par la Cour de cassation le 16 février 2015 (n° 14-70.011, D. 2015. 489, et 1178, obs. N. Damas; AJDI 2015. 608, obs. N. Damas; RTD civ. 2015. 569, obs. P. Deumier), relatif aux modalités d'application dans le temps de la loi ALUR. Les commentaires ont été nombreux sur cette question qui a soulevé une controverse importante (V. not., B. Vial-Pedroletti, Loi ALUR et baux d'habitation : déjà, des controverses sur l'application transitoire, *Loyers et copr.* 2014. Étude 9; J. Lafond, Loi ALUR : congédiement du locataire et baux en cours, *Loyers et copr.* 2015. Étude 2; V. Zalewski-Sicard, Baux d'habitation et état des lieux de l'entrée en vigueur de la loi ALUR, *Revue des loyers* 2015. 103; N. Damas, La loi ALUR et les baux d'habitation, AJDI 2014. 334; D. 2014. 1221, spéc. p. 1224). Schématiquement, alors que l'article 14 de la loi ALUR pose comme principe que les baux en cours restent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, à l'exception de quelques dispositions de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi ALUR et listées dans cet article, l'interprétation de la Cour de cassation s'est écartée de la lettre du texte, en décidant que « la loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 en ce qu'il donne au juge la faculté d'accorder un délai de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 » (Cass., avis, 16 févr. 2015, n° 14-70.011, préc.). Il ne faisait guère de doute que la notion d'effet légal recouvrait également le régime de la restitution du dépôt de garantie (art. 22). La Cour de cassation le confirme.

Deux précisions complémentaires sont toutefois à apporter concernant la portée de cette solution. D'une part, le débat ne concernait plus que les contentieux dont le fait générateur est né entre la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014, et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite « loi Macron », entrée en vigueur le 8 août 2015. Cette dernière loi a en effet énoncé, en son article 82, II, que les dispositions de l'article 22 (ainsi que, not., depuis, les art. 24 et 15) de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent immédiatement, y compris aux baux antérieurs. Le doute est donc totalement levé par l'intervention explicite du législateur après la loi Macron et par l'interprétation jurisprudentielle de la loi ALUR.

D'autre part, si pour la période comprise entre la loi ALUR et la loi Macron il convient donc de retenir le principe, jurisprudentiel, de l'application immédiate de l'article 22, encore faut-il déterminer les modalités d'application immédiate du texte. Il semble pertinent de considérer que si la restitution des clés s'est produite après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le retard de restitution du dépôt de garantie est sanctionné par

les nouvelles pénalités. Et qu'au contraire, si cette restitution des clés et le retard de restitution du dépôt ont été constatés avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la règle ancienne aurait vocation à continuer à s'appliquer (la situation juridique étant réalisée). Mais la Cour de cassation, dans la décision commentée, se réfère à un autre critère : elle évoque la « demande de restitution ». Là réside une certaine ambiguïté qui peut renvoyer à la simple réclamation formulée par le locataire même avant le terme du délai de restitution ou, par un raisonnement opposé, à la demande en justice elle-même, et ce alors même que la pénalité est due de plein droit... Il nous semblerait plus rigoureux de postuler que si le terme du délai de restitution du dépôt de garantie est survenu après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, celle-ci s'applique. En revanche, si le terme est survenu avant la loi ALUR, l'ancienne pénalité devrait prévaloir.

3 - Assurance loyers impayés

L'assurance offrant une garantie contre les loyers impayés (souvent désignée par l'acronyme GLI) n'est pas réglementée par la loi du 6 juillet 1989, hormis sur la question du cumul interdit avec le cautionnement, en application de l'article 22-1. La question de son régime relève dès lors du droit des assurances, et la Cour de cassation a précisé l'étendue des obligations de l'assureur (Civ. 2^e, 2 févr. 2017, n° 15-28.011, D. 2017. 350; AJDI 2017. 267, obs. C. Sabatié et K. Mallet; AJ Contrat 2017. 178). En l'espèce, un contrat a été souscrit par un administrateur de biens pour le compte des propriétaires bailleurs dont il gère les biens, afin de garantir la prise en charge des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation laissés impayés par des locataires. L'administrateur a résilié le contrat d'assurance pour le 31 décembre 2010, date à laquelle vingt-neuf sinistres régulièrement déclarés étaient en cours d'indemnisation par l'assureur. Celui-ci a cessé, à compter du 1^{er} janvier 2011, d'indemniser les bailleurs y compris pour les sinistres nés et déclarés antérieurement à la date de résiliation de la police en se prévalant des dispositions du contrat selon lesquelles la résiliation du contrat entraîne la cessation des indemnités (les frais de procédure déjà engagés étant toutefois toujours pris en charge). Les juges du fond ont considéré qu'une telle clause devait être réputée non écrite en ce qu'elle aboutit à priver l'assuré du bénéfice de l'assurance en raison d'une résiliation opérée pour le compte de l'ensemble des bailleurs et à créer un avantage illicite, comme dépourvu de cause, au profit du seul assureur ayant perçu sans contrepartie les primes. La décision est cassée au visa de l'ancien article 1131 du code civil, car il résulte des propres constatations de la cour d'appel, d'une part, que l'obligation faite aux assurés de payer les primes avait pour contrepartie l'obligation faite à l'assureur d'indemniser les assurés des pertes locatives subies antérieurement à la résiliation du contrat ainsi que, postérieurement à celle-ci, de prendre en charge la totalité des frais de procédure et d'assurer le suivi de la procédure jusqu'à son terme lorsque les conditions du contrat sont remplies, et, d'autre part, que les pertes pécuniaires liées aux défaillances postérieures à la résiliation ne trouvaient pas leur origine dans les impayés survenus pendant la période de validité du contrat. La rigueur du raisonnement est implacable.

II - Exécution du bail

A - Obligations du bailleur

1 - Logement décent

L'obligation essentielle du bailleur consiste à délivrer un logement décent (art. 6 L. 6 juill. 1989). La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte avait complété cet article 6 en ajoutant un nouveau paramètre à la définition du logement décent qui doit dorénavant répondre également à un critère de performance énergétique minimale. L'enjeu est important, car l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 autorise le juge à réduire ou à suspendre le paiement du loyer tant que les travaux prescrits ne sont pas réalisés. Le **décret n° 2017-312 du 9 mars 2017** est venu détailler ce nouveau critère, et le moins que l'on puisse dire est que l'ambition (certes mesurée) manifestée au cours des travaux parlementaires ne se traduit guère dans le dispositif réglementaire. Le texte nouveau, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2018, se contente, en effet, de compléter à la marge l'article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 précisant les caractéristiques d'un logement décent. Ainsi, le logement doit être « protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ». Il est ajouté que « le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ».

2 - Logement frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Deux décisions de la Cour de cassation ont précisé les conséquences d'un arrêté de péril et d'un arrêté d'insalubrité sur le statut locatif du logement.

Dans une première décision (**Civ. 3^e, 22 sept. 2016, n° 15-19.672**, AJDI 2017. 207, obs. N. Damas), l'acheteur d'un logement apprend à ses dépens qu'il peut se voir opposer un arrêté d'insalubrité antérieur à son acquisition. En l'espèce, un arrêté d'insalubrité est pris par le préfet de région le 2 mars 2000, portant sur un immeuble sis à Paris. Un appartement situé dans cet immeuble est vendu le 28 avril 2000 (date de signature de l'acte authentique), et l'acheteur le donne à bail le 5 juillet 2000. La locataire demande par la suite le remboursement des loyers versés pendant le cours de cet arrêté, sur le fondement de la répétition de l'indu.

La cour d'appel de Paris le lui refuse, au motif que la preuve n'est pas rapportée que l'arrêté ait été notifié à l'acquéreur de l'appartement, ni même que ce dernier en ait eu connaissance.

Les juges du fond constatent ensuite que « l'acte authentique de vente faisant référence à l'absence d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux n'en mentionne pas l'existence, qu'il n'a pas été signalé par les vendeurs et que son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble n'est pas davantage démontré ». La décision est sèchement cassée par la Cour de cassation, au visa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation : les juges du fond auraient dû rechercher si l'arrêté n'avait pas été notifié au précédent propriétaire de l'immeuble.

En d'autres termes, la notification de l'arrêté d'insalubrité au propriétaire d'un immeuble rend cet arrêté opposable aux propriétaires successifs. La solution est fort logique dans la mesure où un tel arrêté qualifie l'immeuble en tant que tel et non pas son propriétaire. Il en résulte que, selon les termes de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. L'acheteur de l'immeuble ne pourra que se retourner contre son vendeur, en faisant valoir son erreur, voire le dol de celui-ci.

Dans une seconde décision (**Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-22.680**, D. 2016. 2215 ; AJDI 2017. 269, obs. N. Damas), c'est le champ d'application, en matière de copropriété, de la mesure de suspension des loyers prévue par l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation qui a été précisé. En l'espèce, un litige a été porté en justice, suite au non-paiement par un locataire de certains loyers réclamés par le bailleur, alors que sur cette période un arrêté de péril visant les façades du bâtiment avait été pris. La cour d'appel d'Aix-en-Provence refuse d'appliquer la mesure de suspension des loyers, au motif que cet arrêté ne porte que sur les parties communes de l'immeuble et non privatives et n'est pas assorti d'une interdiction d'habiter. Les juges du fond ajoutent qu'il n'apparaît pas que la nature des désordres et des travaux à entreprendre pour y remédier ait pu priver ou interdire au locataire l'occupation sécurisée de son logement. Cette décision est cassée à juste titre pour violation de la loi. La Cour de cassation n'entend pas distinguer là où la loi ne distingue pas : lorsqu'un arrêté de péril frappe un immeuble, il importe peu, si cet immeuble est soumis au statut de la copropriété, que le péril n'affecte que des parties communes. Celles-ci entrent, en effet, dans le périmètre de la location, car le locataire y a légitimement accès. Cette solution ne doit cependant pas être systématisée. L'arrêté de péril ne justifiera pas la suspension des loyers lorsque les parties communes affectées par cet arrêté sont cantonnées à certains bâtiments, alors que les loyers litigieux sont relatifs à un logement situé dans un autre bâtiment (Civ. 1^{re}, 19 mars 2008, n° 07-13.414 ; V. aussi, 6 avr. 2011, n° 10-15.092). La question n'était en revanche pas tranchée lorsque, comme en l'espèce, l'immeuble n'était composé que d'un seul bâtiment. C'est désormais chose faite, au bénéfice du locataire et sans avoir à s'interroger, comme l'avaient fait les juges du fond, sur les risques réels pour la sécurité du locataire.

La Cour de cassation apporte toutefois une nuance, en énonçant que la mesure de suspension des loyers s'applique à la totalité des

lots comprenant une quote-part dans ces parties communes. Il est ainsi nécessaire qu'il y ait un lien entre le logement loué et les parties communes affectées par l'arrêté de péril. Il est par conséquent possible d'imaginer que si l'arrêté de péril ne concernait que des parties communes particulières (ou spéciales), dont la propriété est répartie entre certains copropriétaires seulement, la mesure de suspension des loyers ne s'appliquerait qu'aux lots ouvrant droit à des quotes-parts dans ces parties communes particulières.

3 - Droit de préemption

En application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. Si le locataire ne préempte pas, la vente à un tiers est autorisée, sous réserve qu'elle ne s'opère pas à des conditions plus avantageuses, car alors, un droit de préemption subsidiaire apparaît, dont le non-respect est toujours sanctionné par la nullité de la vente au tiers. Afin d'éviter cet écueil, la pratique notariale conseille la conclusion d'une promesse (unilatérale ou synallagmatique) avec le tiers acquéreur, sous condition suspensive de la non-préemption par le locataire. Cette pratique est grandement fragilisée par un arrêt de la Cour de cassation qui estime que ce procédé revient à violer l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (**Civ. 3^e, 13 oct. 2016, n° 15-21.238**, AJDI 2017. 46). En l'espèce, les faits étaient relativement complexes, car le locataire avait été destinataire de plusieurs offres à des prix différents, mais l'intérêt de la décision résulte de son dernier attendu : les juges du fond avaient constaté que la dernière offre de vente du 20 août 2012 était postérieure à la promesse synallagmatique de vente conclue avec un tiers le 1^{er} août 2012 et en avaient déduit que la tardiveté de cette offre entraînait la nullité de la vente conclue avec le tiers. Le bailleur a alors argumenté, dans le cadre de son pourvoi, que si la promesse synallagmatique était en effet antérieure à la notification de l'offre, la vente en elle-même, matérialisée par l'acte authentique, était au contraire postérieure à cette notification. Le pourvoi est toutefois rejeté, la Cour de cassation approuvant fermement la cour d'appel d'avoir « exactement déduit, peu important la date de réitération de la vente, que l'offre du 20 août 2012 et la promesse de vente étaient nulles ». Au regard d'une promesse qui, certes, vaut vente, mais qui renvoie à l'acte authentique les effets de la vente, et notamment le transfert de propriété, la solution peut être légitimement critiquée. Une incertitude quant à la portée réelle de cette décision réside toutefois dans le fait qu'elle n'est pas publiée au *Bulletin*.

B - Obligations du locataire

1 - Obligations financières

Le champ d'application de l'encadrement des loyers suscite un certain nombre de questions. L'article 17 de la loi du 6 juillet

1989, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, a prévu que toutes les agglomérations situées dans des zones de tension locative sont soumises à cet encadrement. Toutefois, il est nécessaire qu'un observatoire local des loyers soit agréé et collecte suffisamment de données. Paris est la première commune dont les loyers ont ainsi été encadrés, en application du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015. Un **arrêté préfectoral n° 2016-06-20-001 du 22 juin 2016** a légèrement révisé les valeurs de référence, et un **arrêté du 29 juin 2016** (JO 8 juill.) a étendu l'agrément de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) à environ quatre cents communes environnantes, prélude au possible élargissement du dispositif d'encadrement. Lille est la deuxième commune à être soumise à ce dispositif, par un **arrêté préfectoral du 16 décembre 2016**. Le premier ministre (M. Manuel Valls) avait décidé de cantonner l'application de l'encadrement des loyers aux seules villes se portant volontaires. Le Conseil d'État a légitimement décidé que, la loi ne prévoyant pas un tel volontariat, il n'appartient pas au pouvoir réglementaire d'en décider autrement (**CE 15 mars 2017, n° 391654**, AJDA 2017. 601 ; AJDI 2017. 282, obs. F. de La Vaissière). Enfin, l'**article 100 de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017** de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer étend le champ d'application de la taxe sur les logements vacants aux logements situés dans des zones tendues ultramarines. La liste des communes concernées est fixée en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et devrait dès lors être prochainement mise à jour. Une conséquence de cette extension réside dans l'élargissement parallèle des communes potentiellement soumises à l'encadrement des loyers, puisque le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015, pris en application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, renvoie précisément à la liste des communes figurant en annexe au décret du 10 mai 2013.

Un **décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016** relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail a, comme chaque année, été pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, sans changement majeur par rapport au précédent décret du 29 juillet 2015, sauf en ce qui concerne les modalités de réévaluation du loyer du nouveau contrat de location relatif à un logement ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. Il est apporté deux précisions harmonisant le régime de la réévaluation du loyer. D'une part, est exclu du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité le coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une contribution pour le partage des économies de charges en application de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 ou à une majoration du loyer en application du II de l'article 17-1 de la même loi. D'autre part, le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.

Un **décret n° 2016-775 du 10 juin 2016** a mis à jour les valeurs permettant de déterminer les modalités d'application de la taxe sur les loyers excessifs relatifs à des logements de superficie réduite (inférieure à 14 m²), prévue à l'article 234 du code général des impôts.

La Cour de cassation rappelle que la liste des charges récupérables, fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 est limitative, ce qui est un acquis de longue date, mais en tire une conséquence très pragmatique lorsque le locataire a toutefois bénéficié d'une prestation (Civ. 3^e, 2 mars 2017, n° 15-19.418, D. 2017. 569). En l'espèce, le bailleur a assigné le locataire en paiement d'un arriéré locatif incluant le remboursement de l'électricité consommée par le locataire dans les lieux loués. Le bail comportait en effet la particularité de contenir une clause contraignant le locataire à rembourser la fourniture d'électricité dans les parties privatives comme s'il s'agissait d'une charge récupérable. La Cour de cassation approuve à juste titre les juges du fond d'avoir annulé cette clause. Elle approuve également, mais par motif de pur droit substitué à ceux justement critiqués, la condamnation du locataire à payer une indemnité au bailleur. Elle déduit en effet de la nullité de la clause, du fait de la rétroactivité d'une telle sanction, la nécessité de restitutions réciproques, lorsque la clause a été exécutée, « obligeant la partie qui a bénéficié de la prestation en nature qu'elle ne peut restituer à s'acquitter d'une indemnité équivalente à la valeur de cette prestation ». En d'autres termes, il s'opérera une compensation entre les dettes réciproques. Le locataire ne saurait avoir bénéficié de la fourniture d'électricité dans les parties privatives, sans s'acquitter d'une somme correspondant à la valeur de cet avantage. Ce raisonnement, qu'il convient d'approuver, fait perdre à l'action en nullité d'une telle clause une grande partie de son intérêt (V. déjà, en matière de bail commercial, les suites de l'annulation d'une clause d'affiliation obligatoire à une association, Civ. 3^e, 2 oct. 2013, n° 12-24.866).

La portée d'une clause de solidarité est précisée par la Cour de cassation dans une décision mêlant au droit des baux d'habitation le droit de la consommation (Civ. 3^e, 12 janv. 2017, n° 16-10.324, D. 2017. 430, note S. Tisseyre; AJ fam. 2017. 199, obs. J. Casey; RTD civ. 2017. 129, obs. H. Barbier). En l'espèce, deux colocataires (sans référence au statut de la colocation institué par la loi ALUR à l'art. 8-1 L. 6 juill. 1989 et non applicable à l'espèce) ont signé avec un office public d'habitat un bail comportant une clause de solidarité relative aux loyers et charges et précisant que « pour les colocataires, la solidarité demeurera après la délivrance d'un congé de l'un d'entre eux pendant une durée minimum de trois années à compter de la date de la réception de la lettre de congé ». L'un des colocataires a donné congé, et deux ans plus tard, le bailleur les a assignés tous les deux en paiement d'arriérés et en résiliation. La cour d'appel a rejeté la demande formée contre le colocataire qui avait quitté les lieux, au motif que la clause de solidarité était abusive (discriminatoire par rapport aux locataires mariés ou liés par un PACS et déséquilibrée au profit du seul bailleur) et imprécise (à défaut d'indiquer s'il s'agit seulement des loyers et charges restés impayés ou des loyers et des indemnités d'occupation). L'arrêt est cassé sur ces deux points. D'une part, la cour juge que tous les copreneurs solidaires sont tenus au paiement des loyers et des charges jusqu'à l'extinction du bail, quelle que soit leur situation personnelle, et que la stipulation de solidarité, qui n'est pas illimitée dans le temps, « ne crée pas au détriment du preneur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations respectifs des parties au contrat ». Dès lors, la cour

d'appel a violé l'article L. 132-1 (auj. L. 212-1) du code de la consommation. Il est à cet égard remarquable que cette décision, fort justifiée, soit rendue au visa d'un texte du code de la consommation, alors que quelques jours plus tard, la Cour de cassation jugera que les règles issues de cette branche du droit sont inopérantes en matière de baux d'habitation régis par la loi du 6 juillet 1989 (Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-27.580, V. *infra*). La raison réside précisément dans l'absence de disposition relative à la solidarité au sein de la loi du 6 juillet 1989. D'autre part, l'argument de l'imprécision est rejeté en ce que la solidarité devant être expresse (anc. art. 1202 c. civ., en partie repris par le nouv. art. 1310), l'absence de référence, dans la clause, aux éventuelles indemnités d'occupation doit conduire non pas à la nullité de la clause, mais plus simplement à son cantonnement aux seuls loyers et charges impayés à la date de résiliation du bail (V. déjà, Civ. 3^e, 5 mai 2004, n° 03-10.201, D. 2004. 1502, et 2005. 749, obs. N. Damas; AJDI 2004. 449, et 803, obs. Y. Rouquet; RTD civ. 2004. 510, obs. J. Mestre et B. Fages; 1^{er} avr. 2009, n° 08-13.508, D. 2009. 1142, obs. Y. Rouquet, et 2010. 1168, obs. N. Damas; AJDI 2010. 26, obs. N. Damas).

Par un arrêt de principe promis au *Rapport annuel*, la Cour de cassation évince le droit de la consommation du champ d'application des rapports locatifs régis par la loi du 6 juillet 1989 (Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-27.580, D. 2017. 388, note V. Pezzella). Le litige oppose une société propriétaire d'un logement social aux locataires de ce logement. Le bailleur les a assignés, après la libération des lieux, en paiement d'une somme au titre des réparations locatives et d'un solde de loyer, mais l'action a été jugée prescrite par un tribunal d'instance, au motif que le bailleur est un professionnel de la location immobilière sociale, que la location d'un logement est une fourniture de services, le bailleur mettant à la disposition du locataire un local en contrepartie d'un loyer, et que la prescription biennale de l'article L. 137-2 (auj. L. 218-2) du code de la consommation s'applique donc aux relations entre les parties. Il s'agit de la position que nous avons défendue lors de la réforme de la prescription par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 qui a inséré dans le code de la consommation cette disposition spécifique (V. D. 2009. 896, spéc. p. 900). Ce raisonnement permettant au droit spécial de déroger au droit général ne vaut toutefois que pour autant que la loi du 6 juillet 1989 ne contienne pas de dispositions relatives à la prescription. Or la loi ALUR du 24 mars 2014 a inséré au sein de la loi du 6 juillet 1989 un article 7-1 qui énonce que « toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit ». Ce régime propre au statut locatif doit prévaloir sur l'application d'un autre régime spécial, tel que le droit de la consommation (V., en ce sens, notre position, La loi ALUR et les baux d'habitation, AJDI 2014. 334, spéc. p. 348). C'est cette voie qu'a choisie la Cour de cassation.

La portée de l'arrêt dépasse par ailleurs le seul cadre de la prescription : l'attendu est général selon lequel « le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation ». Il ne faut toutefois

pas en déduire un rejet absolu des règles issues du code de la consommation. Ainsi, nombreuses sont les décisions, parfois très récentes, qui se sont fondées sur une de ses dispositions. Ainsi en va-t-il d'un arrêt du 17 décembre 2015 (Civ. 3^e, 17 déc. 2015, n° 14-25.523, D. 2016. 71, obs. Y. Rouquet, et 1102, obs. N. Damas), selon lequel une clause qui crée entre les parties un déséquilibre significatif (en l'espèce, une clause faisant peser sur le locataire la quasi-totalité des dépenses incombant normalement au bailleur) est abusive au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation (auj. art. L. 212-1). Le bail était en l'espèce soumis non pas à la loi du 6 juillet 1989, mais au statut des baux de logements meublés alors régi succinctement par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation. Un arrêt du 12 janvier 2017 (V. *supra*) renvoie également au code de la consommation, s'agissant d'apprécier la licéité, au regard de la notion de clause abusive édictée à l'article L. 212-1 du code de la consommation, d'une clause de solidarité entre copreneurs. Enfin, la commission des clauses abusives a régulièrement dénoncé certaines clauses issues de contrats de bail d'habitation (V., en particulier, Recomm. n° 2000-01, 17 févr. 2000). Ces acquis ne devraient pas être remis en cause. L'exclusion du droit de la consommation ne vaut que pour autant qu'il est confronté à une disposition spécifique issue non pas du droit commun du bail, mais de la loi du 6 juillet 1989 : c'est ainsi que l'on peut estimer que les règles formelles relatives au cautionnement, et figurant à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, sont exclusives de celles régissant le cautionnement consenti à un professionnel, issues des articles L. 331-1 et suivants du code de la consommation. En revanche, lorsque la question relève du seul droit commun, le droit de la consommation a vocation à s'appliquer : par exemple, afin d'apprécier si une stipulation de solidarité est ou non abusive (Civ. 3^e, 12 janv. 2017, n° 16-10.324, préc.).

Enfin, la seule réserve que l'on peut émettre quant à la décision rendue réside dans les modalités d'application dans le temps de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989. En effet, cette disposition n'est pas immédiatement applicable aux baux en cours au sens de l'article 14 de la loi ALUR. Certes, l'article 82 de la loi Macron a comblé cette lacune, mais uniquement à compter de la publication de cette loi (V. La loi Macron et les baux d'habitation, AJDI 2015. 654, spéc. p. 660). Or, en l'espèce, l'action en justice est antérieure à la publication de la loi Macron. Peut-être la Cour de cassation a-t-elle implicitement considéré que le régime de la prescription relève de l'effet légal du contrat, immédiatement applicable (V. *supra*, Civ. 3^e, 17 nov. 2016, n° 15-24.552), ce qui ne serait pas à l'abri de la critique.

Une décision retient particulièrement l'intérêt en ce qu'elle aborde la question de la prescription en matière d'indexation du loyer, dont les règles ont été bouleversées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Macron du 6 août 2015 (Civ. 3^e, 12 mai 2016, n° 15-16.285, D. 2016. 1078, et 2237, chron. A.-L. Collomp; AJDI 2016. 771, obs. N. Damas). En l'espèce, un bail a été conclu en 1985, et son indexation n'a pas ensuite été correctement réalisée par l'administrateur de biens, et ce, au détriment du bailleur. Celui-ci cède le bien en octobre 2012, et

l'acquéreur, réalisant l'erreur d'indexation, assigne le locataire en résiliation du bail et en paiement d'un arriéré de loyers au titre d'un rappel d'indexation pour la période comprise entre octobre 2012 et juillet 2014. Condamné par la cour d'appel de Versailles à payer un arriéré significatif, le locataire se pourvoit en cassation.

Les arguments soulevés par le locataire reposent sur l'article 2224 du code civil et sur les deux textes de la loi du 6 juillet 1989 qui régissent ce point, à savoir les articles 17-1 et 7-1, tels qu'ils résultent de la loi ALUR.

L'article 17-1 dispose notamment qu'« à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée ». Le texte ajoute que « si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande ». S'il devait s'appliquer en l'espèce, cet article 17-1 réduirait considérablement les sommes dues par le locataire, puisque la rétroactivité de l'indexation est purement et simplement supprimée. La Cour de cassation ne prend toutefois pas position sur ce point, car elle constate que ce moyen tiré de l'application de l'article 17-1 est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable. La frustration du lecteur est cependant relativisée par l'incise apportée par la haute Cour qui précise que l'article 17-1 nécessite, « pour la période postérieure à l'entrée en vigueur de [la loi ALUR], que soit déterminée la date à laquelle le bailleur a manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer ». On peut en tirer plusieurs enseignements : le premier est que l'application de l'article 17-1, qui est immédiate (en application de l'art. 14 de la loi ALUR), n'est toutefois pas rétroactive. En d'autres termes, la clause d'indexation a joué de plein droit, de manière automatique, antérieurement à la loi ALUR, et les rappels de loyers correspondants restent dus sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence de manifestations de volonté du bailleur de s'en prévaloir.

L'autre enseignement tient à l'article 7-1 qui applique à l'action en révision du loyer (en réalité, à l'action en paiement du loyer révisé, V. notre comm., La loi ALUR et les baux d'habitation, AJDI 2014. 334, spéc. p. 342) une prescription courte d'une année. L'argumentation du locataire consiste à prétendre que cette durée doit s'appliquer à la demande du bailleur et qu'il n'est donc pas possible de remonter jusqu'en octobre 2012 pour obtenir un arriéré locatif. Il s'agit là encore d'une question de droit transitoire, et la Cour de cassation répond que « le délai de prescription d'un an applicable à l'action en révision du loyer par le bailleur, prévu par l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, a couru, pour les indexations ayant pris effet antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, à compter du jour de l'entrée en vigueur de cette loi, sans que la durée totale du délai puisse excéder la durée de cinq ans antérieurement applicable ». Il s'agit, sans le dire, de mettre en œuvre l'article 2222, alinéa 2, du code civil relatif aux conséquences de la réduction d'un délai de prescription. La Cour de cassation semble appliquer immédiatement cette règle aux baux en cours lors

de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. C'est certes ce que prévoit l'article 82, II, de la loi Macron, pour les baux en cours lors de la publication de cette loi (N. Damas, *La loi Macron et les baux d'habitation*, AJDI 2015. 654, spéc. p. 660), mais ce n'est pas ce que prévoit l'article 14 de la loi ALUR, qui ne liste pas l'article 7-1 comme devant s'appliquer immédiatement aux baux en cours. Implicitement, la Cour de cassation estime, à juste titre selon nous, que l'effet de la prescription est un effet légal du contrat, d'application immédiate (V. Cass., avis, 16 févr. 2015, n° 14-70.011 ; Civ. 3^e, 17 nov. 2016, n° 15-24.552, V. *supra*, I, C, 2).

Un dernier apport de cette décision est de rappeler que la prescription affecte la perception des arriérés de loyers, résultant de l'indexation, et non la fixation de ce loyer. Le mode de calcul du loyer réindexé n'est jamais prescrit ; c'est le résultat de ce calcul qui peut l'être. En l'espèce, il en résulte que le loyer doit être recalculé depuis 1985 en utilisant les indices corrects, mais que le rappel d'arriéré qui en découle ne peut être opéré que pour la période non prescrite. La Cour de cassation rejette dès lors le pourvoi.

La Cour de cassation a, enfin, refusé de transmettre au Conseil constitutionnel plusieurs questions prioritaires de constitutionnalité, fondées sur le non-respect du principe d'égalité devant la loi, et remettant en cause les délais de prescription de trois ans fixés par les articles 63 et 68 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, et par l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, dans le cadre spécifique d'une action en répétition de charges locatives perçues par le bailleur au titre d'une habitation à loyer modéré (Civ. 3^e, 9 févr. 2017, n° 16-22.445 QPC). Cette rupture d'égalité résulterait, selon les requérants, de ce qu'en matière de bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, une telle action en répétition était (avant la loi ALUR qui a instauré un délai de trois ans) soumise à des délais bien supérieurs (trentenaires, puis quinquennaux). Mais la Cour de cassation estime à juste titre que ces questions ne présentent pas un caractère sérieux dès lors, d'une part, que les textes litigieux n'opèrent aucune discrimination entre les locataires de logements entrant dans leur champ d'application respectif et, d'autre part, que « le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que la loi établisse des règles non identiques à l'égard de catégories de personnes se trouvant dans des situations différentes, de sorte que ne constitue pas une atteinte au principe d'égalité devant la loi le fait qu'à des baux soumis à des régimes juridiques différents pour des raisons objectives tenant, notamment, à la date de construction de l'immeuble ou aux conditions d'attribution des logements, ne soient pas appliquées des règles identiques ». Ce raisonnement fort classique doit être approuvé.

2 - Autres obligations

Le locataire a, en application de l'article 7, f), de la loi du 6 juillet 1989, l'obligation de ne pas transformer le logement loué. Toutefois, la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 a ajouté un alinéa prévoyant que le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation

de handicap ou de perte d'autonomie. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. Le **décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016** donne une liste limitative de ces travaux :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment, commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ; installation d'élévateurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ; installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Il est, par ailleurs, précisé que la demande du locataire décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Elle indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. Cette demande mentionne expressément qu'en application du f) de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, à défaut de réponse dans le délai de quatre mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. Elle reproduit ces dispositions législatives. Enfin, dans un délai de deux mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

En cas d'incendie, la règle posée par l'article 1733 du code civil est rigoureuse pour le locataire qui est présumé responsable, sauf s'il démontre que l'incendie a été causé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction. La Cour de cassation cantonne cette présomption au domaine contractuel : elle ne joue pas dans les rapports entre le bailleur principal et le sous-locataire ou le sous-occupant (Civ. 3^e, 7 juill. 2016, n° 15-12.370, D. 2016. 1563 ; AJDI 2017. 108, obs. N. Damas). La jurisprudence avait déjà statué en ce sens dans l'hypothèse d'une sous-location (Civ. 3^e, 8 déc. 1993, n° 90-13.904, AJDI 1994. 119 ; RDI 1994. 309, obs. G. Brière de l'Isle et J. Derruppé ; 24 janv. 2007, n° 06-13.028, D. 2007. 444, et 1297, chron. A.-C. Monge ; AJDI 2007. 467, et 468, obs. Y. Rouquet ; Loyers et copr. 2007. Comm. 70, obs. B. Vial-Pedroletti), comme dans celle d'une convention d'occupation précaire consentie par le locataire (Civ. 3^e, 17 juill. 1996, n° 94-16.590, D. 1996. 206 ; RDI 1996. 619, et 1997. 143, obs. F. Collart-Dutilleul et J. Derruppé ; Loyers et copr. 1996. Comm. 471, obs. B. Vial-Pédroletti). Seule l'autre partie au rapport locatif bénéficie de cette présomption, qu'il s'agisse du bailleur à l'encontre du locataire ou du locataire à l'encontre du sous-locataire (Civ. 3^e, 24 janv. 2007, n° 06-13.028, préc.).

C - Transfert du bail

En cas de décès d'un locataire, l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 institue un mécanisme de transfert du bail à des bénéficiaires limitativement énumérés. Il s'agit avant tout de protéger les proches du défunt, en leur offrant un titre locatif leur permettant de se maintenir dans les lieux. Deux décisions de la Cour de cassation contribuent à en préciser les modalités d'application.

Les logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à la loi du 6 juillet 1989, du moins dans la mesure prévue à l'article 40, I, de cette loi. L'article 14 leur est déclaré ainsi applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont toutefois pas requises envers certains bénéficiaires tels que le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire. Tous les bénéficiaires potentiels ne sont donc pas placés sur un pied d'égalité. C'est ce que rappelle la Cour de cassation (**Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-19.091**, D. 2016. 2169; AJDA 2016. 2474; AJDI 2017. 295, obs. N. Damas). En l'espèce, après le décès d'une locataire d'un logement donné à bail par une société d'habitations à loyer modéré, son concubin notoire a sollicité le transfert du bail à son bénéfice. Cette demande a toutefois été rejetée par le bailleur, au motif que ce concubin n'a pu justifier de la régularité de son séjour en France. Or, selon l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, parmi les conditions générales d'attribution d'un logement par un organisme d'habitation à loyer modéré figure notamment la condition tenant au fait que ces logements sont attribués aux personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par arrêté ministériel. La cour d'appel de Versailles et la Cour de cassation vont au contraire valider le transfert du bail au concubin, en rejetant l'exigence d'un titre de séjour régulier. Il résulte, en effet, de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 que les conditions posées à tout candidat à l'attribution d'une habitation à loyer modéré ne sont pas toujours requises, dans le cadre d'un transfert de bail suite à un décès. En sont en effet dispensés certains bénéficiaires, dont le concubin notoire. Il était dès lors inévitable que le transfert de bail soit validé.

Le conjoint du locataire est évidemment un bénéficiaire au sens de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Si la question de la connaissance effective par le bailleur de l'existence du mariage peut alors être problématique (V., sur les modalités d'application de l'art. 9-1 L. 6 juill. 1989, **Civ. 3^e, 19 oct. 2005, n° 04-17.039**, D. 2005. 2897, et 2006. 958, obs. N. Damas; AJDI 2006. 201, obs. Y. Rouquet; Loyers et copr. 2005. 218, obs. B. Vial-Pedroletti), très rares sont les décisions qui abordent l'opposabilité même du mariage. Or ce point vient d'être tranché de manière surprenante par la Cour de cassation (**Civ. 1^{re}, 7 déc. 2016, n° 15-22.996**, D. 2016. 2518; AJDA 2017. 151; AJ fam. 2017. 146, obs. A. Boiché; RTD civ. 2017. 93, et 102, obs. J. Hauser). En l'espèce, un couple s'est marié en Espagne en 2011, mais la transcription de ce mariage sur les registres de l'état civil français n'a été effectuée qu'en 2014. Entre-temps, en

2013, le conjoint, seul signataire du bail litigieux, est décédé. Le conjoint survivant a demandé l'application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir le transfert du bail à son profit. Mais la cour d'appel de Paris l'a refusé, au motif que le mariage n'aurait pu produire d'effets à l'égard du bailleur qu'à compter du 8 janvier 2014, date de sa transcription sur les registres de l'état civil français. Or, selon les juges du fond, faute de bénéficiaire au sens de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, au jour du décès, le bail avait été résilié de plein droit à la date de ce décès. La décision est cassée par la Cour de cassation au visa des articles 171-1 et 171-5 du code civil, 21 de la loi n° 2013-404 du 17 mai 2013, ensemble l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Constatant que le mariage avait été valablement contracté à l'étranger, la Cour en déduit que la transcription prescrite par l'article 171-5 du code civil, qui n'est soumise à aucune exigence de délai, rend la qualité de conjoint opposable aux tiers depuis la date du mariage. En d'autres termes, la transcription confère au mariage une opposabilité rétroactive à la date de sa célébration.

Cette position n'était pas évidente, et ce, principalement pour deux raisons. D'une part, l'article 171-5 ne postule pas explicitement cette rétroactivité, car il se contente d'indiquer que « pour être opposable aux tiers en France, l'acte de mariage d'un Français célébré par une autorité étrangère doit être transcrit sur les registres de l'état civil français ». D'autre part, le litige présentait cette particularité de concerner un mariage entre deux personnes de même sexe, célébré avant qu'un tel mariage ne soit autorisé en France. Or l'article 21 de la loi n° 2013-404 du 17 mai 2013 ouvrant le mariage aux couples de personnes de même sexe prévoit que « le mariage entre personnes de même sexe contracté avant l'entrée en vigueur de la présente loi (...) peut faire l'objet d'une transcription dans les conditions prévues aux articles 171-5 et 171-7 du même code. À compter de la date de transcription, il produit effet à l'égard des tiers ». Selon la loi elle-même, c'est donc la date de transcription, sans rétroactivité, qui fait naître l'opposabilité aux tiers. La Cour de cassation n'en a pas moins affirmé, dans cette décision soumise à publicité (P-B-I), la rétroactivité de cette opposabilité. Il s'agit d'une décision normative, *contra legem* (JCP 2017. 136, note E. Fongaro), dont la portée dépasse le seul mariage entre personnes de même sexe, en raison de la rédaction générale de l'attendu du « chapeau » et du visa de l'article 171-5 du code civil. Il en résulte que la formalité de la transcription perd, potentiellement, une partie de son intérêt vis-à-vis des tiers : en effet, ceux-ci, informés de l'existence d'un mariage non encore transcrit, doivent savoir que l'opposabilité liée à la transcription pourra jouer de manière rétroactive, même si la transcription a lieu ultérieurement et sans limitation de durée. Ils auront dès lors tout intérêt à sécuriser leurs initiatives en tenant compte, *de facto*, de l'existence de ce mariage.

III - Congés

A - Par le locataire

La Cour de cassation étend encore un peu plus la longue liste des situations que le locataire peut invoquer dans son congé

afin que le préavis, en principe de trois mois en application de l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989, soit réduit à un mois (Civ. 3^e, 9 juin 2016, n° 15-15.175, D. 2016. 1311; AJDI 2017. 42, obs. N. Damas). C'est, en l'espèce, la perte d'emploi qui est invoquée par le locataire, dont le contrat de travail a fait l'objet quelques mois auparavant d'une rupture conventionnelle. Saisie pour la première fois de cette question, la Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir « exactement retenu que la rupture conventionnelle du contrat de travail constituait une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et permettait au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois ».

L'ordre judiciaire rejoint sur ce point l'exécutif qui avait déjà recommandé cette assimilation (Rép. min. n° 40307, JOAN Q 16 mars 2010, p. 3128; D. 2011. 1181, spéc. p. 1188, obs. crit. N. Damas). Malgré cette belle unanimité, la solution, qui a des conséquences pratiques considérables (selon les statistiques publiées par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques - DARES -, environ 30 000 ruptures conventionnelles sont actuellement homologuées chaque mois), ne convainc pas. En effet, la liste des cas de préavis réduit est dérogatoire au principe d'une durée de préavis de trois mois. Elle est dès lors d'interprétation stricte. Il faut donc s'attacher à définir précisément la notion de « perte d'emploi ». La perte d'un emploi aboutit à sa privation, ce qui implique l'absence de consentement de la victime (ici le salarié). Il est ainsi acquis qu'un licenciement, acte unilatéral émanant de l'employeur et qui s'impose au salarié, caractérise bien une perte d'emploi à son égard, ce qui n'est pas le cas de la démission (Paris, 30 oct. 1997, Loyers et copr. 1998, n° 35, obs. B. Vial-Pedroletti), car celle-ci résulte de la volonté unilatérale du salarié (il n'y a alors pas perte, mais abandon d'emploi). Il est antinomique de consentir à perdre quelque chose... Or la rupture conventionnelle, régie par les articles L. 1237-11 et suivants du code du travail, est une déclinaison de la rupture d'un commun accord. L'article L. 1237-11 dispose d'ailleurs que « l'employeur et le salarié peuvent convenir en commun des conditions de la rupture du contrat de travail qui les lie. La rupture conventionnelle, exclusive du licenciement ou de la démission, ne peut être imposée par l'une ou l'autre des parties ». La nécessité d'un consentement du salarié, dont la réalité est susceptible d'être vérifiée par l'administration à travers le processus d'homologation, ne peut conduire qu'à la qualification d'abandon négocié de l'emploi et non pas à celle de perte d'emploi. Il est certes évident que, selon les cas, l'une des parties prendra l'initiative de proposer la rupture conventionnelle à l'autre. Mais ce n'est que l'illustration de la formation de tout contrat qui est le résultat d'une offre initiale, acceptée par son destinataire. Même en prenant en compte le contexte du lien de subordination, la rupture conventionnelle relève d'un processus similaire. D'ailleurs, selon une étude de la DARES (Les salariés ayant signé une rupture conventionnelle. Une pluralité de motifs conduit à la rupture de contrat, <http://dares.travail-emploi.gouv.fr>), « le choix d'une rupture de contrat est vécu par 48 % des salariés plutôt comme le résultat d'une acceptation commune entre le salarié et son employeur, et par respectivement 38 et 14 % comme un choix plutôt du salarié ou de son employeur. 28 % des salariés ayant signé une rupture conventionnelle pensent qu'ils seraient

restés dans l'établissement en l'absence du dispositif, 40 % qu'ils auraient démissionné et 22 % qu'ils auraient été licenciés ».

La solution adoptée par la Cour de cassation revient à considérer que la rupture conventionnelle est systématiquement imposée au salarié et que son consentement n'est dès lors que fictif. Ce n'est pourtant pas l'orientation de la chambre sociale de la Cour de cassation qui, sous réserve de la démonstration d'un vice du consentement, valide la rupture conventionnelle dans des hypothèses où le licenciement lui-même est interdit ou strictement réglementé (V., par ex., Soc. 25 mars 2015, n° 14-10.149, D. 2015. 808, et 2016. 807, obs. P. Lokiec; Dr. soc. 2015. 399, étude J. Mouly, à propos d'une salariée en congé maternité).

B - Par le bailleur

C'est une précision inédite, mais sans surprise, qu'apporte la Cour de cassation quant à la portée de l'assimilation aux bailleurs personnes physiques des bailleurs sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, réalisée par l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 (Civ. 3^e, 7 juill. 2016, n° 14-29.148, D. 2016. 1563; AJDI 2017. 118, obs. N. Damas). Ce texte permet à cette catégorie particulière de bailleurs personnes morales (en pratique, des sociétés civiles immobilières familiales) de se prévaloir des dispositions des articles 11 (bail de courte durée) et 15 (congé) de la loi. C'est ainsi que le bailleur, société civile immobilière (SCI) familiale, peut délivrer un congé pour reprise, étant précisé que le bénéficiaire ne peut être qu'un associé (et non un de ses descendants, Civ. 3^e, 19 janv. 2005, n° 03-15.922, D. 2005. 385, obs. Y. Rouquet, et 749, obs. N. Damas; AJDI 2005. 216, obs. Y. Rouquet). En l'espèce, le bailleur, SCI dont la nature familiale n'était pas contestée, a délivré congé pour reprise à la locataire de deux appartements, le bénéficiaire désigné étant un des associés de la société. Les dispositions de l'article 13, a), de la loi du 6 juillet 1989 ont dès lors été respectées. Mais le problème est venu de l'article 15, III, de cette loi, qui prévoit que le locataire âgé et dont les ressources sont inférieures à un certain seuil (sur les modifications apportées par la loi ALUR à ces modalités, V. N. Damas, La loi ALUR et baux d'habitation, AJDI 2014. 334, spéc. p. 347) doit se voir proposer une offre de relogement. À défaut, le congé est irrégulier et nul. Or le congé notifié en l'espèce n'était pas assorti d'une telle proposition. La seule échappatoire offerte au bailleur est alors de démontrer soit que son âge est supérieur à la limite prévue au texte, soit qu'il a des ressources inférieures au seuil défini par ce même texte. Si la démonstration ne pose pas de problèmes particuliers lorsque le bailleur est une personne physique (V., toutefois, les hypothèses spécifiques du bailleur en indivision, Civ. 3^e, 16 sept. 2009, n° 08-13.701, D. 2009. 2281, obs. Y. Rouquet, et 2010. 1168, obs. N. Damas; ou marié, 29 avr. 2009, n° 08-11.513, D. 2009. 1417, obs. Y. Rouquet, et 2010. 1168, obs. N. Damas; AJDI 2009. 793, obs. C. Dreveau; AJ fam. 2009. 262, obs. F. Chénéde), la situation est différente lorsqu'il s'agit d'une personne morale, même une SCI familiale. La cour d'appel d'Aix-en-Provence a considéré que la dispense d'offre de relogement n'est alors jamais applicable. Le bailleur, dans son pourvoi, a vainement tenté de faire valoir toute une série d'arguments en sens

contraire: il prétend ainsi que les conditions d'âge ou de ressources doivent s'apprécier en la personne d'un des associés de la SCI, voire en celle du bailleur (donc de la SCI...). La Cour de cassation rejette très logiquement le pourvoi: le texte de l'article 15, III, est en effet clair: « les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne *physique* âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa ». Les prétentions du bailleur ne pouvaient donc prospérer, et la pertinence d'avoir formé un pourvoi sur cette question apparaît douteuse.

Dans une décision de principe, destinée à être publiée au *Rapport*, la Cour de cassation a opéré un revirement de jurisprudence remarqué (**Cass., ch. mixte, 24 févr. 2017, n° 15-20.411**, D. 2017. 793, note B. Fauvarque-Cosson; AJ Contrat 2017. 175, obs. D. Houtcieff). À la suite d'un raisonnement circonstancié et s'appuyant notamment sur la réforme du droit des contrats opérée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, elle a estimé que la nullité du mandat confié à un agent immobilier, résultant du non-respect des formalités relatives à la mention de la durée et au numéro d'inscription, est une nullité relative et non plus absolue (V. auparavant, Civ. 3^e, 8 avr. 2009, n° 07-21.610, D. 2009. 1142; AJDI 2009. 890, obs. M. Thioye). Il s'agit en effet avant tout de protéger le mandant vis-à-vis de son mandataire. La conséquence en est que seul le mandant peut invoquer cette nullité. En l'espèce, un congé pour vendre avait été délivré à un locataire qui a tenté en vain d'en obtenir la nullité en se fondant, d'une part, sur l'absence de mandat spécial (le congé de vente valant vente est en effet considéré comme un acte de disposition) et, d'autre part, sur la nullité pour vice de forme de ce mandat. La Cour de cassation a, tout d'abord, approuvé les juges du fond d'avoir caractérisé l'existence d'un mandat spécial et, ensuite, et surtout, elle juge que la nullité encourue en cas de non-respect de ces formalités n'est que relative. Voilà qui ferme la porte à une action en nullité émanant d'un tiers tel que le locataire.

IV - Aspects procéduraux

A - Compétence juridictionnelle

Le tribunal d'instance bénéficie d'une compétence exclusive en matière de baux d'habitation. Cette compétence de principe sera plénière une fois actée la disparition de la juridiction de proximité qui connaît du contentieux lié à la restitution du dépôt de garantie. La loi n° 2011-1862 du 13 décembre 2011 relative à la répartition des contentieux et à l'allègement de certaines procédures juridictionnelles avait prévu cette suppression de la juridiction de proximité, pour les nouvelles instances introduites après le 1^{er} janvier 2013, mais cette date avait été reportée à plusieurs reprises (V. D. 2015. 1178, spéc. p. 1185). Finalement, la loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle a confirmé cette suppression au 1^{er} juillet 2017.

Par un arrêt de principe, qui aura les honneurs de son *Rapport*, la Cour de cassation délimite les compétences respectives du

tribunal d'instance et du tribunal de grande instance, en ce qui concerne les litiges portant sur un local à usage mixte, d'habitation et professionnel (**Civ. 3^e, 17 nov. 2016, n° 15-25.265**, D. 2016. 2399). En l'espèce, dans le cadre d'un tel bail mixte, une action en délivrance de quittances de loyers et en indemnisation d'un préjudice consécutif à des infiltrations d'eau a été engagée par les preneurs devant un tribunal d'instance. Le bailleur a soulevé l'incompétence du tribunal d'instance au profit du tribunal de grande instance, ce qui a été retenu par le premier juge comme par la cour d'appel, saisie par voie de contredit. La cour d'appel a fondé sa décision sur les articles R. 211-4 et R. 221-38 du code de l'organisation judiciaire. Le premier de ces textes énonce que le tribunal de grande instance a compétence exclusive en matière de « baux commerciaux à l'exception des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, baux professionnels et conventions d'occupation précaire en matière commerciale ». Le second dispose que « le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion ». Ces textes ne traitent pas explicitement de la question des baux mixtes, à usage professionnel et d'habitation, et il apparaît que les juges du fond ont fait prévaloir le caractère professionnel du bail mixte, afin de le rattacher à la sphère de compétence du tribunal de grande instance.

La Cour de cassation opte pour une lecture différente des textes, les interprétant comme attribuant les litiges relatifs à un bail mixte, professionnel et habitation, à la compétence exclusive du tribunal d'instance. La décision commentée est particulièrement succincte et ne donne aucun éclairage sur les raisons de ce choix. Mais il paraît, d'une part, justifié, en ce que l'article R. 221-38 du code de l'organisation judiciaire présente un champ très large et relativement souple (contrat portant sur l'occupation d'un logement). Et il est, d'autre part, particulièrement opportun, dans la mesure où la loi du 6 juillet 1989 régit tant les baux d'habitation que les baux mixtes (art. 2 L. 6 juill. 1989). À l'unification du régime répond ainsi une compétence unique.

B - Résiliation et expulsion

L'article 152 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté modifie plusieurs textes afin de consacrer la dématérialisation des notifications et saisines dans le cadre d'un commandement de payer ou d'une action en résiliation judiciaire (ou en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire) reposant sur l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ou lorsque l'huissier entend requérir le concours de la force publique (nouv. art. L. 431-2 c. pr. exéc.). C'est en particulier l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, qui sert de fondement à cette dématérialisation. Ce texte institue la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et renvoie en son dernier alinéa à un décret précisant le système d'information permettant le fonctionnement de la Commission. L'ensemble de ces dispositions entrera en vigueur à compter de la date de mise en œuvre opérationnelle des modules concernés du système

d'information, qui sera fixée par arrêté ministériel et au plus tard le 31 décembre 2017 s'agissant des transmissions par les huissiers de justice, le 30 juin 2019 pour les saisines de la CCAPEX par les bailleurs personnes morales (art. 24, II, L. 6 juill. 1989).

L'article 143 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté réforme également les articles L. 412-1, L. 412-3 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution en harmonisant ses dispositions pour toutes les formes d'habitat. Les délais seront identiques quelle que soit la forme de cet habitat, qu'il soit précaire ou non. Les termes « locaux d'habitation » sont ainsi remplacés par les mots « lieux habités » (qui figuraient déjà à l'art. L. 411-1 c. pr. exéc.). L'occupation, par exemple, d'une caravane, qui n'est pas à proprement parler un local, entrera ainsi dans le champ des délais prévus, pour l'expulsion, par le code des procédures civiles d'exécution.

En dehors du statut protecteur issu de la loi du 6 juillet 1989, la clause résolutoire est principalement soumise aux modalités contractuellement prévues, comme l'énonce la Cour de cassation dans une décision concernant un bail soumis au droit commun (**Civ. 3^e, 23 mars 2017, n° 16-13.060**, D. 2017. 760). En l'espèce, l'acte de vente d'une maison comporte l'obligation pour l'acheteur de, notamment, nourrir, loger et prendre soin du vendeur, caractéristique d'un bail à nourriture. Une clause résolutoire de la vente complète le dispositif, mais est conditionnée par une mise en demeure préalable. Estimant que l'acheteur ne remplit plus ses obligations, le vendeur lui a fait délivrer une sommation d'avoir à payer une somme d'argent, visant la clause résolutoire, puis invoque au cours d'une procédure la résolution de cette vente. Pour constater l'acquisition de la clause résolutoire, les juges du fond retiennent que, par la sommation de payer délivrée à sa débitrice, le créancier d'aliments a fait valoir son état de besoin, que l'acheteur n'en a pas réglé les causes, ni offert d'exécuter en nature son obligation et qu'il n'a pas fourni d'éléments en caractérisant l'exécution. La décision est cassée pour violation des articles 1134 et 1184 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 : la Cour de cassation énonce en effet qu'« une sommation de payer n'équivaut pas à une mise en demeure d'exécuter une obligation stipulée en nature ». Le créancier a commis l'erreur de demander réparation de l'inexécution de l'obligation d'entretien, plutôt que son exécution en nature. Ce faisant, la stipulation contractuelle n'a pas été respectée. Ce préalable indispensable n'ayant pas été accompli, les conditions de l'acquisition de la clause résolutoire ne sont pas remplies.

C - Voies de recours

Une situation locative complexe donne à la Cour de cassation l'occasion de préciser les modalités de la tierce opposition

(**Civ. 3^e, 23 juin 2016, n° 14-25.645**, D. 2016. 1430; AJDI 2016. 831, obs. N. Damas). En l'espèce, un logement a été donné en location pour six ans en 1997. Le bailleur, une société en nom collectif (SNC), a délivré congé pour vendre en mars 2006, avec effet en octobre 2006, puis a vendu le logement à une SCI en juillet 2006. Le nouveau propriétaire a par la suite assigné en validation du congé et en expulsion le locataire qui s'était maintenu dans les lieux. La cour d'appel de Paris a, en 2011, validé le congé tout en reportant les effets en 2009 (vraisemblablement parce que le bail avait été reconduit pour six ans). Le locataire a ensuite assigné la SNC en indemnisation de la perte de chance d'exercer son droit de préemption dans les deux premiers mois du préavis précédant ce terme (on imagine que le prix, fixé dans le congé en 2006, était devenu très attractif en cours de procédure). Afin de se défendre, la SNC a alors entendu combattre le report des effets du congé en formant tierce opposition à l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris en 2011. Mais sa demande est jugée irrecevable par la cour d'appel de Paris, le 1^{er} juillet 2014, au motif notamment que la SCI tirait ses droits de la SNC et agissait en qualité de bailleur et que la SNC était ainsi représentée par la SCI, son ayant cause à titre particulier, dans l'instance ayant donné lieu à l'arrêt de 2011. Or, selon l'article 583 du code de procédure civile, « est recevable à former tierce opposition toute personne qui y a intérêt, à la condition qu'elle n'ait été ni partie ni représentée au jugement qu'elle attaque ». Le texte précise également que « les créanciers et autres ayants cause d'une partie peuvent toutefois former tierce opposition au jugement rendu en fraude de leurs droits ou s'ils invoquent des moyens qui leur sont propres ».

C'est donc la qualité de tiers appliquée au vendeur d'un bien loué, ayant délivré congé avant la vente, qui est centrale. À rebours de la position des juges du fond, la Cour de cassation va considérer, au visa de l'article 583 du code de procédure civile, que « le vendeur d'un bien immobilier donné à bail d'habitation n'est pas représenté par l'acquéreur dans l'instance en validation du congé, délivré avant la vente, engagée par celui-ci à l'encontre du locataire, de sorte qu'il est recevable à former tierce opposition à la décision statuant sur la validité du congé ». La solution n'allait peut-être pas de soi, car la Cour de cassation avait déjà estimé que les ayants cause à titre particulier sont considérés comme représentés par leur auteur pour les actes accomplis par celui-ci avant la naissance de leurs droits (**Civ. 3^e, 12 janv. 2011, n° 10-10.667**, D. 2011. 851, note L. Aynès, et 2298, obs. B. Mallet-Bricout; AJDI 2011. 238; RTD civ. 2011. 158, obs. P. Crocq, et 369, obs. T. Revet). Mais le raisonnement tenu dans l'arrêt commenté doit être approuvé, car la situation est ici fort différente : le vendeur n'est pas l'ayant cause de son acheteur, mais son auteur. Le procès mené par l'acheteur du bien loué ne saurait donc empêcher le vendeur de faire valoir ses droits propres, le cas échéant *via* une tierce opposition.