

---

# **ACTUALITÉS DU BAIL D'HABITATION**

## **19 OCTOBRE 2022**



## **INTERVENANTS**

**Vincent CANU**

**Avocat au Barreau de Paris**

**Spécialiste en droit immobilier**

**116 Bd Saint-Germain**

**75006 – PARIS**

**[www.vincentcanu.com](http://www.vincentcanu.com)**

**[vincentcanu@vincentcanu.com](mailto:vincentcanu@vincentcanu.com)**

## INTERVENANTS

- **Ornella GIANNETTI**

- Avocat au Barreau de Paris

- OPERA AVOCATS ASSOCIES

26 Avenue de l'Opéra - 75001 Paris

[www.opera-a-a.com](http://www.opera-a-a.com)

[ogiannetti@opera-a-a.com](mailto:ogiannetti@opera-a-a.com)

# BIBLIOGRAPHIE

- Ouvrages :

Dictionnaire permanent gestion immobilière - Editions législatives  
Les Baux d'Habitation - Lafond – Vial-Pedroletti - Litec – 2017  
Traité des baux d'habitation et professionnels, P.Pelletier, Le Moniteur - 2021

- Codes :

- Code des baux - Dalloz - 2022  
Code des baux - Litec – 2022

- Revue :

Administrer - mensuel  
Loyers et Copropriété – LexisNexis- mensuel  
Revue des Loyers – Lamy - mensuel  
AJDI - Dalloz – mensuel  
Annales des Loyers - Edilaix - mensuel

# PLAN

- I / Loi Climat et Résilience et loi 3DS**
- II / La conclusion du bail**
- III / La vie du bail : droits et obligations du locataire**
- IV / La vie du bail : droits et obligations du bailleur**
- V / Aspects financiers et résiliation**



## **I/ LOI CLIMAT ET RESILIENCE ET LOI 3 DS**

- Loi « climat et résilience » du 22 août 2021
  - Information du locataire
  - Performance énergétique du logement
  - Loyer
  - Travaux d'amélioration
- Loi « 3DS » du 21 février 2022
  - Renforcement de l'encadrement des loyers
  - Renforcement des informations contenues dans les annonces locatives



- **Loi Climat et Résilience : impacts en matière de baux d'habitation**

- L. n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » (JO 24 août 2021)
- Article « Loi du 6 juillet 1989 après la loi Climat et Résilience », RL 3739, octobre 2021

- 
- **Loi Climat et Résilience : l'information du locataire**
  - Modification de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au dossier de diagnostic technique pour prendre en compte l'évolution du contenu de l'article L.125-5 C.env.
  - Modification liée à l'état des risques
  - Entrée en vigueur : **1<sup>er</sup> janvier 2023**

- 
- **Loi Climat et Résilience : l'information du locataire**
  - Nouveautés :
    - l' « état des risques et pollutions » devient l' « état des risques »
    - L'information fournie par l'Etat est amplifiée, elle porte sur les zones couvertes par un PPRT, PPRN, PPRN prévisible, sur les zones de sismicité ou les zones à potentiel radon ou les zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte.



- **Loi Climat et Résilience : l'information du locataire**

- Une double obligation d'information pèse sur le bailleur :
  - Toute annonce relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre une mention comprenant le moyen d'accéder aux informations sur les risques de l'article L.125-5 C.env.
  - C'est dès la première visite que l'état des risques doit être fourni au potentiel locataire.

Cela ne dispense pas le bailleur d'annexer ledit état des risques au bail.

## **Loi Climat et Résilience : l'information du locataire**

Evolution du contenu de l'état des risques sur deux points:

- Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'un sinistre en raison de la survenance d'un dommage lié à l'un des risques visés à l'article L.125-5 C. env., cette information doit être apportée dans l'état des risques.
- Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du c.urb. relatif au recul du trait de côte, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques.

## Décret n°2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les annonces immobilières de location ou de vente de biens situés dans des zones à risques devront faire état des risques encourus parmi lesquels pourront figurer ceux engendrés par le recul du trait de côte.
- **Une obligation d'information des acquéreurs et locataires pour tous les risques**
- *Zones de risques donnant lieu à l'obligation d'information*
- *Durée de validité et actualisation de l'état des risques*
- *Annonces de ventes ou de locations : renvoi vers le site d'information des risques*
- *Contenu du document d'information sur les SIS (secteur d'information sur les sols)*



## **Loi Climat et Résilience : l'information du locataire**

- Le sixième alinéa de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 est complété par une phrase ainsi rédigée : « En l'absence de ce document (l'état des risques), le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. » ;

## Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement

- Rappel : la loi « Energie et climat » du 8 novembre 2019 a modifié l'article 6 L.1989 en précisant que la performance énergétique minimale doit être définie par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an.
- Le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 est venu préciser que pour les baux conclus à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2023**, seuls les logements ayant, en plus du respect des autres critères, une consommation inférieure à 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an, seront considérés comme décents.

## Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement

- Nouvelle modification de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989
- Entrée en vigueur au **1<sup>er</sup> janvier 2025**
- L'article 6 précise que le niveau de performance énergétique d'un logement décent est compris au sens de l'article L.173-1-1 CCH
  - à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, entre la classe A et la classe F;
  - à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre la classe A et la classe E;
  - à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

## Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement

- Référence à l'article L.173-1-1 CCH : « *Les bâtiments ou parties de bâtiments existants à usage d'habitation sont classés par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émission de gaz à effet de serre. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites.*

## **Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement**

- *Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les seuils permettant de classer les bâtiments ou parties de bâtiment dans les catégories suivantes :*
- Extrêmement performants: classe A
- Très performants: classe B
- Assez performants: classe C
- Assez peu performants: classe D
- Peu performants: classe E
- Très peu performants: classe F
- Extrêmement peu performants: classe G

## **Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement**

- Pour les logements classés G, les deux calendriers précités doivent être articulés :
  - Pour les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, le logement loué doit être au moins de la classe F pour que le logement puisse être qualifié de décent;
  - Pour les contrats conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2024, les logements classés G sont toujours considérés comme des logements décents;
  - À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, quelle que soit la date de conclusion du contrat, les logements classés G énergétiquement ne seront plus considérés comme décents.

## Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement

- Modification de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989
- Entrée en vigueur : **1<sup>er</sup> janvier 2025**
- Principe : Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.
- A défaut d'accord entre les parties, le locataire peut saisir la Commission de conciliation et/ou le juge qui peut ordonner les travaux et réduire/suspendre le montant du loyer.

## Loi Climat et Résilience : performance énergétique du logement

- Nouvelle exception : à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2025**, le juge ne pourra, en outre, ordonner la réalisation des travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.



- **Loi Climat et Résilience : incidence sur les loyers**
- Nouveauté : modification de l'article 17, II de la loi du 6 juillet 1989
- Entrée en vigueur : **24 août 2022**
- L'article 17 II précise toujours que la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- Une exception est introduite : à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement de la classe F ou G fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

## Loi Climat et Résilience : incidence sur les loyers

- Nouveauté : modification de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989
- Entrée en vigueur : **24 août 2022**
- Il ne sera pas possible pour le bailleur de mettre en œuvre une action en réévaluation du loyer pour les logements de la classe F ou G.

## Loi Climat et Résilience : incidence sur les loyers

- Nouveauté : modification des articles 25-3, 25-9 et 25-12 de la loi du 6 juillet 1989
- Entrée en vigueur : **24 août 2022**
- Extension de l'article 17 aux locations meublées et bail mobilité, il sera donc impossible de faire évoluer le loyer entre deux locataires si le logement est classé F ou G.
- Pour les locations meublées, aucune révision ou majoration de loyer si le logement est classé F ou G.

## **Loi Climat et Résilience : travaux d'amélioration**

- Nouveauté : modification de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989
- Entrée en vigueur : à la parution du décret d'application
- Une nouvelle exception est prévue : les travaux de rénovation énergétique que le locataire peut faire à ses frais.
- Le régime est le même que les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

## **Loi Climat et Résilience : travaux d'amélioration**

- Liste des travaux de rénovation énergétique que le locataire peut réaliser avec l'accord tacite du bailleur
- Un décret du 20 juillet 2022 précise la nature des travaux de transformation autorisés et la procédure à suivre par le locataire qui souhaite engager de tels travaux à ses frais dans le logement qu'il loue.
- Travaux de rénovation énergétique respectant la réglementation « élément par élément
- Demande d'autorisation de réaliser les travaux
- Attestation après travaux
- D. n° 2022-1026, 20 juill. 2022 : JO, 21 juill.

## Loi 3 DS : impacts en matière de baux d'habitation

- L. n°2022-217 du 21 février 2022 *relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale*, dite « loi 3DS » (JO 22 fév)
- Les articles 85 à 88 de la loi 3DS concernent le secteur locatif privé.



## **Loi 3DS : renforcement des informations contenues dans les annonces locatives**

- Le contenu des annonces immobilières s'agissant de vente ou de location a été renforcé avec la loi Energie et climat de 2019 et la loi Climat et résilience de 2021.
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, toute annonce doit mentionner le classement du logement au regard de sa performance énergétique et en matière de gaz à effet de serre.
- Cette obligation a été étendue aux particuliers avec la loi de 2021.



## **Loi 3DS : renforcement des informations contenues dans les annonces locatives**

- *Arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière;*
- Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, les annonces locatives des professionnels doivent obligatoirement afficher le montant du loyer de base, le montant du loyer de référence majoré et le complément de loyer éventuel.

## **Loi 3DS : renforcement des informations contenues dans les annonces locatives**

- *Nouvel article 2-1 de la loi de 1989 : « Les annonces relatives à la mise en location d'un logement soumis à la présente loi mentionnent des informations relatives au bien concerné et aux conditions tarifaires de cette mise en location et, dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, à l'encadrement des loyers. La liste de ces informations est fixée par arrêté du ministre chargé du logement pour les annonces émises par les non-professionnels. »*



## Loi 3DS : renforcement des informations contenues dans les annonces locatives

- L'objectif de ce texte est de fixer le contenu des annonces locatives.
  - Application généralisée au bailleur professionnel ou non, pour les loyers encadrés ou non.
- L'arrêté du 21 avril 2022 liste les informations que doivent contenir les annonces émises par les non professionnels mettant en location un logement soumis à la loi du 6 juillet 1989.
- Entrée en vigueur : **1<sup>er</sup> juillet 2022**



## II - LA CONCLUSION DU BAIL

- Bail verbal
- Preuve du contenu du bail
- Champ d'application de la loi
- Surface habitable erronée
- Qualification de meublé
- Location de courte durée – Meublés de tourisme

## Bail verbal : validité et application du statut d'ordre public

- La Cour de cassation rappelle que le bail verbal est valable et qu'il est soumis à la législation impérative de la loi du 6 juillet 1989.
- Le bail verbal est valable, bien que l'article 3 exige un bail écrit, puisque la seule sanction du non respect de cet article est la mise en conformité du contrat à la demande d'une partie.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 17 novembre 2021, n°20-19450, L et C 2022, n°1 et RL 3781, dec. 2021*

## Bail verbal : preuve de la date de prise d'effet du contrat

- La preuve de la date de prise d'effet du bail peut être faite par présomptions.
- La cour d'appel a considéré que le bail s'analysait comme une location à durée indéterminée, à laquelle le bailleur pouvait mettre fin à tout moment moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois.
- La solution est critiquable car la durée du bail verbal est à durée déterminée et d'ordre public.
- *CA Aix en Provence, 10 mars 2022, n°20/13088, L et C juin 2022, n°95*

## **Preuve du contenu du bail : consistance du bien loué**

- La preuve de la consistance du bail, et non de l'existence du bail, peut se faire par tous moyens.
- La preuve de l'existence du bail est régie par l'article 1715 cciv.
- La preuve de l'attribution de places de stationnement peut résulter de leur mention dans l'état des lieux d'entrée.
- *CA Amiens, 22 février 2022, n°20/04107, L et C avril 2022, n°53*

## Champ d'application : quid du régime juridique du bail de garage?

- En application de l'article 2, les garages loués accessoirement au bail d'habitation par le même propriétaire sont régis la loi de 1989.
- En l'espèce, le bail de garage était un bail autonome, consenti par un bailleur distinct (SCI dont le gérant, personne physique était le bailleur de la maison) et avait un loyer propre.
- La volonté des parties étaient de dissocier les deux baux.

*CA Riom, 15 février 2022, n°20/01034, L et C avril 2022, n°54*

## **Champ d'application : garage, local accessoire**

- Deux baux conclus, l'un sur le logement, l'autre sur le garage, entre les mêmes personnes et à la même adresse.
- Le locataire n'avait pas réglé les loyers du logement.
- Le bailleur obtient la résiliation du bail à raison de l'acquisition de la clause résolutoire inséré dans le bail du logement.

- 
- Le bail du garage intitulé « local accessoire garage » ne comportait pas de clause résolutoire.
  - Mais les juges concluent que le contrat de location concernant le garage doit suivre le sort du contrat de location concernant le local principal.
  - Le bailleur peut donc expulser le locataire du logement et du garage.
  - *CA Orléans, ch.des urgences, 2 février 2022, RL 3828, mars 2022*

## **Champ d'application : exclusion du logement de fonction**

- L'article 2, 3° de la loi exclut de son champ d'application les logements loués en raison de l'attribution d'un emploi.
- Lorsque les lieux mis à disposition du collaborateur ont été pris à bail par l'employeur, le bail relève des seules dispositions du Code civil.
- *CA Paris, 3<sup>e</sup> ch., 20 janvier 2022, n°19-13656, L et C mars 2022, n°33*

## **Champ d'application : une occupation d'au moins 8 mois par an**

- A défaut d'occuper au moins 8 mois par an le logement (art. 2), la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable.
- Le congé délivré par le bailleur dans un tel cas est régi par les dispositions du Code civil et non de l'article 15 de la loi.

*CA Basse-Terre, 12 juillet 2021, n°19/01300, L et C oct. 2021, n°145*

## **Champ d'application : exclusion de la convention d'occupation précaire**

- La validité d'une convention d'occupation précaire suppose l'existence de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties.
- Le bénéficiaire d'une promesse de vente autorisé à occuper les lieux, en vertu d'une convention d'occupation précaire, pendant 9 mois dans l'attente de la réitération de la vente conditionnée par l'obtention d'un prêt, ne peut pas se prévaloir d'un bail d'habitation.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 6 mai 2021, n°20-10992, F-D, L et C sept. 2021, n°125*

## Champ d'application : nécessité d'une contrepartie

- Faute de contrepartie, en espèce ou en nature, le bail doit être qualifié de prêt à usage.
- La prêteuse était dès lors fondée à notifier par LRAR à l'emprunteuse la résiliation du prêt à usage, moyennant un préavis de 3 mois, lequel a été jugé raisonnable.
- *CA Bordeaux, 2 juin 2022, n°19/03630, RL 3926*

## Champ d'application : soumission volontaire au statut

- Le bail consenti à une personne morale ne relève pas en principe de la loi de 1989.
- Une soumission volontaire à la loi de 1989 est possible sous réserve de démontrer l'intention expresse des parties à cet égard.
- En l'espèce , l'intitulé du bail faisait référence à la loi de 1989 ainsi que plusieurs clauses du bail (durée).
- *CA Aix en Provence, 23 juin 2022, n°21/05299, L et C sept. 2022, n°134*

## Champ d'application : logement déclassé du domaine public

- Dès le déclassement d'un bien du domaine public (logement), la location à usage d'habitation à titre de résidence principale est soumise à la loi du 6 juillet 1989.
- La loi de 1989 s'applique de plein droit, sauf à caractériser des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties justifiant le recours à une convention d'occupation précaire.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 6 juillet 2022, n°21-18450*

## Surface habitable erronée : application transitoire et prescription

- L'article 3-1 prévoit que si une différence de plus de  $1/20^e$  est constatée, le locataire peut exiger de son bailleur une diminution du loyer au prorata de la surface manquante.
- Cet article, issu de la loi Alur du 24 mars 2014, n'est pas applicable au contrat en cours mais s'applique au bail lors de sa reconduction postérieurement à la loi, encore faut-il que l'action ne soit pas prescrite (article 7-1), ce qui était le cas en l'espèce.
- *CA Aix en Provence, 18 novembre 2021, n°21/01769; L et C janv. 2022, n°3*

## Surface habitable : action en réduction de loyer

- Le fait que le locataire avait connaissance de la surface réelle du logement, laquelle était mentionnée dans le DPE, n'est pas un obstacle à la réduction du loyer.
- *CA Nîmes, 19 mai 2022, n°20/00507, L et C juill-août 2022, n°118*

## Qualification de meublé : vaisselle et ustensiles de cuisine

- Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste des meubles nécessaires dans un logement meublé laquelle impose la présence de vaisselle nécessaire à la prise des repas et d'ustensiles de cuisine (art. 2, 6° et 7°).
- Le locataire contestait la qualification de meublé uniquement sur l'absence de vaisselle et ustensiles de cuisine.
- La Cour maintient toutefois la qualification de meublé en dépit de l'absence de vaisselle et ustensiles de cuisine au motif de la présence des autres meubles dans toutes les pièces et de tous les équipements mis à la disposition du locataire.
- *CA Aix en Provence, 7 octobre 2021, n°19/02289, L et C dec. 2021, n°178*

## Qualification de meublé : fourniture des meubles par le locataire?

- Il ne semble pas que l'appartenance au locataire des meubles ait une incidence sur la qualification de meublés.
- En l'espèce, les meubles avaient été laissés dans le logement par la précédente propriétaire.
- *CA Toulouse, 11 mai 2022, n°21/02466, L et C juill-août 2022, n°119*

## **Location de courte durée : changement de destination**

- Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement de destination soumis aux dispositions de l'article L.631-7 CCH.
- En l'espèce, pour des locations d'une durée totale de 127 jours, le bailleur est condamnée à verser à la Mairie de Paris une amende administrative de 10.000 euros.
- *CA Paris, pôle 1, ch.2, 30 septembre 2021, n°21/03182, RL 3761, nov. 2021*

## **Meublés de tourisme : lancement de l'expérimentation « API meublés »**

- Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les communes ayant mis en place une procédure d'enregistrement peuvent notamment demander à un intermédiaire de location le décompte du nombre de jours au cours desquels un meublé de tourisme a fait l'objet d'une location sur leur territoire (art. L.324-1-1 et L.324-1-2 c.tourisme)
- Lancement de l'expérimentation d'une interface visant à faciliter les échanges de données entre les intermédiaires de location meublés de tourisme et les communes.



## **III – LA VIE DU BAIL : DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

- La vétusté
- L'état des lieux
- L'occupation
- Le congé
- Le transfert du bail
- La sous-location

## **Restitution du bien - Prise en compte de la vétusté**

- L'article 7 d) de la loi de 1989 exonère le locataire en tout ou partie du coût des réparations locatives qui seraient dues à la vétusté. Impact.
- Le logement ayant été occupé pendant plus de six ans, l'usure normale des éléments d'équipement doit être pris en compte.
- Le bailleur ne peut obtenir leur remplacement pur et simple.
- CA Amiens, 26 juill. 2022, n° 21/01620 : JurisData n° 2022-015080

L. et C. 2022 n° 155

## Quelques précisions sur l'état des lieux

- Un état des lieux signé par le mandataire du bailleur et un des locataires respecte le principe du contradictoire.
- Le constat d'huissier réalisé 15 jours après le départ de locataires à la seule initiative du bailleur n'a pas de valeur probante.
- Peu importe que l'un des époux ne soit pas signataire, car l'état des lieux est un acte d'administration qu'un époux peut accomplir tout seul.
- CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> et 8<sup>e</sup> ch. réunies, 19 janv. 2022, n° 19/10677 : JurisData n° 2022-001681 – L. et C. 2022 n°37

# OCCUPATION DES LIEUX À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE - OCCUPATION PAISIBLE DES LIEUX

**Champ d'application : une occupation d'au moins 8 mois par an**

- A défaut d'occuper au moins 8 mois par an le logement (art. 2), la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable.
- Le congé délivré par le bailleur dans un tel cas est régi par les dispositions du Code civil et non de l'article 15 de la loi.
- *CA Basse-Terre, 12 juillet 2021, n°19/01300, L et C oct. 2021, n°145*



## OCCUPATION DES LIEUX À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE - OCCUPATION PAISIBLE DES LIEUX

- **Une des obligations essentielles du locataire est d'occuper les lieux à titre de résidence principale, à défaut il encourt la résiliation judiciaire du bail:**

*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 6 mai 2021, 20/10899, Loyers et Cop juillet-Août 2021, n° 108, p. 16)*

## **Le comportement répréhensible d'un locataire impacte-t-il le titre locatif de l'autre locataire ?**

- L'obligation d'user paisiblement du bien loué ou de ne pas causer des troubles de voisinage s'analyse en des obligations de faire ou de ne pas faire, par nature indivisibles.
- Le bail peut donc être résilié à l'égard des deux locataires, alors même que l'un d'entre eux n'a pas commis de faute.
- CA Versailles, Ire ch., 21 juin 2022, n° 21/03942 : JurisData n° 2022- 011783 – L. et C. 2022 n° 132

## **Congé : préférez la signification par huissier !**

- Le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention « pli avisé et non réclamé » n'est pas régulièrement donné.
- Cass. 3e civ., 21 sept. 2022, n°21-17.691, n° 631 FS-B



## **L'incarcération n'est pas une excuse**

- L'incarcération ne constitue pas un empêchement à l'obligation de libérer les lieux.
- Pour ce faire, les opérations matérielles nécessaires peuvent être déléguées un tiers.
- Le retard dans la libération des lieux suite à la résiliation du bail donnera lieu au paiement d'une indemnité d'occupation.



## **L'incarcération n'est pas une excuse**

- L'incarcération ne constitue pas un empêchement à l'obligation de libérer les lieux.
- Pour ce faire, les opérations matérielles nécessaires peuvent être déléguées un tiers.
- Le retard dans la libération des lieux suite à la résiliation du bail donnera lieu au paiement d'une indemnité d'occupation.

## TRANSFERT DU BAIL OU RESILIATION

- **Le départ d'un locataire qui a donné congé n'est pas brusque et imprévisible:**

*CA Aix en Provence, 1<sup>ère</sup> et 7<sup>ème</sup> Ch. Réunies, 27 janvier 2022, RG n° 21/08192 (Loyers et Cop, Mars 2022, n° 35, p. 17)*

- **Un départ organisé et concerté n'est pas un départ brusque et imprévisible**

*CA Aix en Provence, pôle 1 – Ch. 7, 28 octobre 2021, RG n° 21/01556*

## TRANSFERT DU BAIL OU RESILIATION

- L'article 14 de la loi de 1989 prévoit un transfert du bail au profit de certains proches en cas d'abandon de domicile du locataire, ce qui suppose un départ brusque et imprévisible.
- Il n'y a pas d'abandon lorsque le départ du locataire est précédé d'un congé.
- CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> et 7<sup>e</sup> ch. réunies, 27 janv. 2022, n° 21/08192 : JurisData n° 2022-001678 (L et C mars 2022 n°35)

## **Décès d'un époux locataire : quels sont les droits locatifs du conjoint survivant ?**

- En cas de décès de l'un des époux locataires, l'article 1751 du Code civil protège le conjoint survivant.
- Celui-ci bénéficie d'un droit exclusif sur le logement loué, sauf renonciation expresse de sa part.
- Il en résulte que les autres bénéficiaires potentiels, en l'occurrence les enfants qui vivaient avec le locataire au moment du décès, sont privés de tout droit locatif.
- CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> et 7<sup>e</sup> ch. réunies, 27 janv. 2022, n° 21/07732 : JurisData n° 2022-001677 – L. et C. 2022 n°34



**VIOLATION DE L'INTERDICTION DE SOUS  
LOCATION = RESILIATION**

**Texte applicable: Article 8 loi du 6/07/1989**

- 
- La sous-location est interdite par l'article 8 de la loi de 1989 sauf autorisation expresse du bailleur.
  - Les juges saisis d'une demande de résiliation judiciaire apprécient souverainement la gravité des faits.
  - La fréquence des sous-locations effectuées, accréditée par le statut de « super hôte » accordé par Aibnb, justifie la résiliation du bail, outre la restitution des sous-loyers indus.

CA Agen, 1re ch. civ., 24 nov. 2021, n° 20/00009 : JurisData n° 2021-019691

## **SOUS-LOCATION INTERDITE**

- Sous-location irrégulière d'un logement conventionné : où la vocation sociale du logement est une circonstance aggravante justifiant la résiliation pour sous-location illicite.
- La résiliation ne peut être refusée alors que la sous-location d'un logement conventionné, interdite par la loi est une circonstance aggravante.
- L'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement conventionné constitue un changement de destination des locaux.
- Les sous-loyers constituant un fruit civil de la propriété doivent être restitués en intégralité au bailleur, sans que le preneur ne puisse en conserver une partie, n'étant pas un possesseur de bonne foi.
- Cass. 3e civ., 22 juin 2022, n° 21-18.612 : JurisData n° 2022-010124 – L. et C. 2022 n° 137



## **IV – LA VIE DU BAIL : DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

- Obligation de délivrance
- Obligation d'entretien et de jouissance paisible
- Congés du bailleur

## Obligation de délivrance : logement décent

- Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, c'est-à-dire notamment un logement dont l'aération est suffisante et qui permet une évacuation de l'humidité (art 2, D. du 30 janvier 2002).
- Un logement présentant un phénomène important de condensation et de moisissures est indécent.
- Outre une demande de mise en conformité des lieux, le locataire peut obtenir une réfaction du loyer et être indemnisés de différents préjudices causés par la forte humidité des lieux.
- *CA Aix en Provence, 12 janvier 2022, n°19/12548, L et C mars 2022, n°36*

## **Obligation de délivrance : logement décent exempt de parasites**

- Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière et a l'obligation d'entretenir les locaux en l'état de servir à l'usage prévu et d'y faire toutes les réparations autres que locatives.
- Si la présence de cafards a été révélée le 23 janvier 2017, le bailleur n'en a été informé que le 2 mars 2017 mais son intervention, le 8 juin 2017, a été jugée tardive.
- Le locataire subit dans l'intervalle un trouble de jouissance.
- *CA Aix en Provence, 17 juin 2021, n°18/20182, RL 3720, juill. août. sept. 202*

## **Obligation du bailleur d'entretien, de jouissance paisible et de sécurité**

- Le bailleur est tenu d'une obligation contractuelle de sécurité qui est une obligation de prudence et de diligence.
- S'agissant d'une obligation de moyen, le locataire est tenu de rapporter la preuve de la faute du bailleur.
- En l'espèce, le bailleur est responsable de la chute de son locataire dans l'escalier puisqu'il a été établi que les dernières marches de l'escalier du bâtiment étaient très dégradées et dangereuses, ce qui relevait de son obligation d'entretien.
- *CA Versailles, 16 décembre 2021, n°20/02827, L et C fév. 2022, n°24*

## Obligation du bailleur : logement décent et absence de garde-corps

- Le décret du 30 janvier 2002 n'impose pas d'installer des garde-corps dans les immeubles anciens qui en seraient dépourvus.
- Le bailleur ne manque donc pas à son obligation de délivrance d'un logement décent en donnant à bail un appartement dont les fenêtres ne sont pas équipés de garde-corps.
- La responsabilité sur le fondement de la garantie des vices cachés n'est pas non plus retenue, le vice étant considéré comme apparent.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 2022, n°21-10512, L et C sept. 2022, n°135*

## **Obligation du bailleur : jouissance paisible et travaux en copropriété**

- Le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués conformément à l'article 6 b) de la loi de 1989.
- Le bailleur ne peut s'exonérer que si les troubles résultent d'un cas de force majeure ou s'ils constituent une voie de fait.
- Or, les travaux autorisés au sein d'une copropriété ne sont pas des voies de fait et ne sont donc pas de nature à exonérer le bailleur.
- Une indemnisation sur le fondement du trouble anormal de voisinage est possible.
- *CA Montpellier, 5 avril 2022, RL 3884, mai 2022*

## **Obligation du bailleur d'assurer les réparations locatives en cas de vétusté, malfaçon ou vice de construction**

- Le bailleur est tenu de réparer les infiltrations en façade, celles-ci étant dues à un défaut d'étanchéité de la façade de l'immeuble.
- Les frais de remise en état du mur de la chambre (auréoles) ne peuvent donc être mis à la charge du locataire, dans le cadre de la restitution des lieux.
- *CA Montpellier, 15 juin 2021, n°19/02339, RL 3719, juill.aout.sept. 2021*

## **Décence du logement : obligation commune aux meublés ou non**

- Le seul fait que le logement ne respecte pas l'obligation de décence, commune aux logements meublés et non meublés, n'exclut pas de plein droit l'application des dispositions relatives au bail meublé, dès lors que le logement est équipé du mobilier minimum requis par le décret du 31 juillet 2015.
- Le congé pour vente n'avait donc pas à reproduire les dispositions de l'article 15 II, offrant le droit de préemption.
- *CA Douai, 29 juillet 2021, n°20/03151, L et C oct. 2021, n°146*

## Indécence et insalubrité : incidence sur le loyer

- Un arrêté d'insalubrité suspend automatiquement le paiement du loyer.
- En matière d'indécence, le juge dispose du pouvoir de réduire le montant du loyer ou de suspendre, avec ou sans consignation, son paiement jusqu'à l'exécution des travaux.
- En l'espèce, le logement s'est révélé être indécents depuis la prise de possession puis a été déclaré insalubre.
- Le juge, avant que le logement ne soit déclaré insalubre, a appliqué une réduction de loyer, au motif que locataire n'a pas assuré un entretien suffisant du logement.
- *CA Pau, 29 juillet 2021, 20/02564, L et C oct. 2021, n°147*

## Indécence du logement : bail résilié

- L'article 20-1, qui permet d'obtenir du juge des travaux de mise en conformité et une réduction des loyers, suppose que le bail soit encore en cours.
- Le locataire ne peut obtenir une réduction rétroactive du loyer, il peut toutefois obtenir des dommages et intérêts.
- *CA Pau, 17 juin 2021, n°18/03520, L et C sept. 2021, n°126*

## **Délivrance du congé : application de la loi Alur aux baux en cours**

- L'article 15, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, est applicable au congé pour reprise délivré postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, même si le bail a été conclu antérieurement.
- La Cour de cassation confirme sa jurisprudence (Cass. civ.3<sup>e</sup> , 23 novembre 2017, n°16-20475).
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 9 février 2022, n°21-10388, L et C avril 2022, n°55 et RL 3852, avril 2022*

## **Congé pour vendre : mention de la surface habitable**

- Si l'offre de vente doit être suffisamment précise et décrire avec exactitude les locaux loués objet de la vente, l'arrêté du 13 décembre 2017 relatif au contenu de la notice d'information qui doit être jointe au congé indique qu'il n'est pas obligatoire que la superficie du logement soit mentionnée dans le congé.
- *CA Aix en Provence, 16 mars 2022, n°19/06050, L et C mai 2022, n°79*

## **Congé du bailleur : bail verbal et durée du bail**

- La bail verbal étant valable, consenti à une personne physique, sa durée est de trois ans.
- A défaut de congé délivré par le bailleur, le bail est tacitement reconduit à son terme, en application de l'article 10.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 novembre 2021, n°20-19450*

## **Congé pour vendre : bail verbal et objet de la vente**

- Le caractère verbal du bail ne permet pas d'identifier précisément le bien proposé à la vente.
- La cour d'appel a validé le congé faisant référence au « logement objet du bail verbal » compte tenu des circonstances de l'espèce, la locataire étant dans les lieux depuis plus de 20 ans.
- *CA Nîmes, 31 mars 2022, n°20/03057, L et C mai 2022, n°80*

## Congé pour vendre : droit de préemption subsidiaire du locataire

- La contreproposition faite par le locataire lors de la purge du droit de préemption n'a pas à être prise en compte pour déterminer si le locataire peut bénéficier du droit de préemption subsidiaire.
- Il y a lieu de comparer uniquement l'offre de vente initiale faite au locataire et les nouvelles conditions et prix envisagés par le bailleur.
- La vente est annulée faute d'avoir purgé le droit de préemption subsidiaire du locataire.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 11 mai 2022, n°20-15659, RL juill-août-sept. 2022, n°3928*

## Congé du bailleur : bail meublé et intention de vendre

- Le fait de viser par erreur l'article 15 et non l'article 25-8 n'entraîne pas la nullité du congé dès lors que l'acte respecte le formalisme et vise le délai de trois mois.
- Le congé doit être annulé si le bailleur ne démontre pas une réelle intention de vendre, ce qui était le cas en l'espèce.
- *CA Aix en Provence, 23 septembre 2021, n°18/10927, L et C nov. 2021, n°163*

## Congé reprise pour habiter et usufruitier

- Les conditions de validité du congé pour reprise d'un logement ne peuvent être appréciées qu'au regard du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et le bailleur, c'est-à-dire l'usufruitier.
- Le congé délivré au bénéfice de la belle-fille du nu propriétaire n'est pas valable.
- *Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 26 janvier 2022, n°20-20223, FS-B, L et C avril 2022, n°57 et RL 3827, mars 2022*

## Congé pour reprise : contrôle des motifs de la reprise

- Le congé reprise doit être clairement justifié.
- Le bailleur ne démontrant pas la nécessité pour sa fille de venir s'installer dans un logement plus spacieux, le congé est annulé.
- Le second congé délivré pour motif légitime et sérieux aux motifs d'impayés et d'usage non conforme à la destination des lieux est quant à lui validé.
- *CA Toulouse, 14 juin 2021, n°20/02954, L et C sept. 2021, n°128, RL 3721, juill.août.sept 2021*

## **Congé du bailleur pour « reprise » d'une commune : choix du motif**

- La reprise au sens de l'article 15 s'entend exclusivement d'une reprise pour habiter ou faire habiter au profit d'une personne physique.
- Le bailleur ne pouvait donc utilement invoquer ce motif.
- Le bailleur invoquait une « reprise » pour réaliser un projet d'aménagement alors qu'il aurait dû invoquer un congé pour motif légitime et sérieux. Le congé n'est pas validé.
- La Cour précise au surplus que le projet était illégitime.
- *CA Agen, 3 novembre 2021, n°20/00743, L et C janvier 2022, n°2*

## **Congé : prescription de l'action en annulation**

- Lorsque le délai de prescription d'une action en annulation d'un congé a commencé à courir avant l'entrée en vigueur de l'article 7-1, c'est en faisant application de l'article 2222 du Code civil qu'il y a lieu de vérifier la recevabilité de l'action.

*Cass. civ. 3<sup>e</sup> , 9 mars 2022, n°21-13565, RL 3880, mai 2022*



## **V – ASPECTS FINANCIERS – RÉSILIATION**

- L'encadrement des loyers
- Le blocage des loyers
- La prescription
- L'indexation
- Le cautionnement
- La solidarité
- La clause résolutoire



**Adoption de la loi n° 2022- 217 du 21 février 2022 (JO du 22 février) relative à Différenciation, Décentralisation, Déconcentration dite 3 DS dont les apports en matière de baux d'habitation sont concentrés aux articles 85 à 89:**

- Prolongation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers en zone tendue de trois ans, soit jusqu'au 23 novembre 2026 (article 85 – 1° de la loi)
- Prorogation du délai de dépôt des candidatures des collectivités (article 85-2°),
- Saisine de la CDC par le locataire pour tout différend relatif à la fixation du loyer d'un logement vide à un montant supérieur au loyer de référence majoré alors qu'aucun complément de loyer n'a été précisé dans le bail (article 85-3°)

- 
- Délégation des pouvoirs détenus par le préfet pour assurer le respect de l'encadrement en zone tendue: transmission au maire de Paris, aux présidentes des EPT du Grand Paris, métropole LYON ou métropole Aix Marseille Provence (article 85-4°)
  - Régime unique pour la colocation en zone tendue: alignement du régime de la colocation à baux multiples sur la colocation à bail unique au regard de l'encadrement des loyers en zone tendue (article 85-3° b)
  - Intégration d'un nouvel article 2-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au contenu des informations locatives, que le bien soit soumis ou non à l'encadrement des loyers (article 86). Une analyse rapide du texte conduit à se demander si ce nouvel article 2-1 serait applicable à tous les baux de la loi du 6 juillet 1989 (baux vides, meublés, mobilité et étudiants) mais les dispositions visant les baux meublés n'ont pas été modifiées suite à cette nouveauté. L'objectif du nouveau texte est de fixer le contenu des annonces locatives en général,

- 
- Actuellement, l'encadrement des loyers a été mis en place sur les territoires suivants :
  - - Paris, depuis le 1er juillet 2019 (en application de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2019);
  - - Lille, Hellemmes et Lomme depuis le 1er mars 2020 (en application de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2020) ;
  - - Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse (EPCI « Plaine commune », en Seine-Saint-Denis, depuis le 1er juin 2021 (en application de l'arrêté préfectoral du 1er avril 2021) ;

- 
- - Lyon et Villeurbanne depuis le 1er novembre 2021 (en application de l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2021) ;
  - - Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville (EPCI « Est ensemble », en Seine-Saint-Denis) depuis le 1er décembre 2021 (en application de l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2021) ;
  - - Montpellier, à compter du 1er juillet 2022 (D. n° 2021-1144 du 2 septembre 2021) ;
  - - Bordeaux, à partir de 2022 (D. n° 2021-1145 du 2 septembre 2021).

- 
- **3 ans de plus pour expérimenter l'encadrement des loyers, 2 ans de plus pour déposer une candidature**
  - La durée initiale de l'expérimentation était de 5 ans et devait prendre fin le 24 novembre 2023.
  - Cependant, compte tenu des délais nécessaires pour que les plafonds de loyer puissent être respectés par les contrats de location (candidature, approbation du périmètre par décret, transmission des loyers par un OLL agréé, fixation des loyers de référence et période COVID), le législateur a choisi de l'allonger de 3 ans, reportant sa date d'expiration au 24 novembre 2026.

- 
- **Un même plafond pour les baux uniques ou les colocations à baux multiples**
  - Dans sa version ALUR, l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 consacré à la colocation à baux multiple a pris soin d'indiquer que le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement dans le cadre d'un bail unique, y compris lorsque l'encadrement des loyers s'appliquait.

- 
- Le changement de fondement législatif de l'encadrement des loyers par la loi ELAN n'a pas été retranscrit dans l'article 8-1 (art. 17 de loi de 1989 sous l'empire de la loi ALUR, article 140 de la loi ELAN ensuite).
  - Cette lacune pouvait permettre à des bailleurs trop gourmands de consentir des colocations à baux multiples pour des loyers « dont la somme excéderait le loyer de référence majoré » (Étude d'impact ; Rapp. AN, 4721).
  - La nouvelle rédaction de l'article 140 par la loi 3DS prévoit, de façon générale, qu'en cas de colocation le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable en application de l'encadrement des loyers.

## **Compétence de la CDC pour l'action en diminution du loyer lors de la mise en location**

- La loi 3DS rend les CDC compétentes pour connaître de l'action en diminution du loyer qui peut être engagée par le preneur lors de la mise en location du logement (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 140, III, A, mod. par L. n° 2022-217, 21 févr. 2022, art. 85, 3°, a).
- L'article 25-11 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la compétence de les CDC pour les locations en meublé à usage de résidence principale par sa formulation générale, quasiment sans référence textuelle, permettait déjà la saisine des CDC dans une telle situation.
- Locations vides et locations meublées sont ainsi soumises au même régime sur ce point.

## **Délégation du pouvoir de sanctionner les infractions à l'encadrement des loyers**

- Pour permettre aux collectivités ayant choisi de mettre en place l'encadrement des loyers sur leur territoire d'aller jusqu'au bout de sa mise en œuvre, la loi 3DS leur permet d'obtenir une délégation du pouvoir de sanctionner les infractions au dispositif que pourraient contenir les baux conclus (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 140, VII, in fine, créé par L. n° 2022-217, 21 févr. 2022, art. 85, 4°).
- Sur délégation du représentant de l'État, les présidents des EPCI compétents en matière d'habitat, le maire de Paris, les présidents des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence pourront faire respecter l'application du loyer de référence.

- 
- **Le décret annuel de blocage des loyers est paru**
  - Le blocage de l'évolution des loyers en zones tendues, dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, est reconduit et la prise en compte des passoires énergétiques remaniée.
  - Reconduction du blocage des loyers
  - Exclusion des passoires énergétiques des hausses de loyer
  - D. n° 2022-1079, 29 juill. 2022 : JO, 30 juill.

- 
- **Prescription triennale et loi Macron : application transitoire**
  - La nouvelle prescription triennale de l'article 7-I s'applique aux baux en cours au 7 août 2015.
  - La loi Macron ne contenant pas de disposition rétroactive, la prescription triennale n'est pas applicable depuis le 27 mars 2014.
  - La demande en paiement formée en avril 2018 relative à des loyers de 2014 et 2015 n'est pas prescrite.
  - CA Paris, 4e ch., 18 janv. 2022, n° 19/10266 : JurisData n° 2022- 001682 – L. et C. 2022 n°39

## **Loyer : application transitoire de la prescription triennale**

- Si la nouvelle prescription triennale instaurée par la loi du 24 mars 2014 s'applique aux situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, elle ne peut avoir d'effet rétroactif.
- Les loyers échus après l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 sont donc soumis à la prescription triennale.
- Les loyers échus avant le 27 mars 2014 relèvent de la prescription quinquennale.
- CA Metz, 26 juill. 2022, n° 21/00428 : JurisData n° 2022-012459 – L et C. 2022 n° 156

## **Indexation du loyer : automaticité ou pas ?**

- Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, la clause d'indexation ne joue plus automatiquement.
- Le nouvel article 17-1 de la loi de 1989 subordonne la révision du loyer à une manifestation de volonté expresse du bailleur.
- Cette décision critiquable admet la révision du loyer sans manifestation de volonté du bailleur en ce sens, en se fondant sur une clause du bail qui prévoyait la révision automatique du loyer.
- CA Bastia, 9 mars 2022, n° 21/002671 : JurisData n° 2022-006281 L. et C. 2022 n°78



- **La réforme du cautionnement dans le cadre de la gestion immobilière**
- Depuis le 1er janvier 2022, les nouveaux contrats de cautionnement conclus en matière de baux (commerciaux, professionnels ou d'habitation) sont soumis aux dispositions issues de la réforme des sûretés.
- Nouvelles règles de formation du cautionnement quelle que soit la qualité du créancier
- Recours possible à un acte électronique pour tous les cautionnements
- Mention identique pour les cautions par des personnes physiques
- ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021



- Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989
- La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.



## **Les règles sur le cautionnement disproportionné ne s'appliquent pas en matière de bail d'habitation**

- Contrairement à l'article L. 332-I du Code de la consommation, qui s'applique d'ailleurs uniquement au créancier professionnel, l'article 22-I de la loi du 6 juillet 1989 ne pose aucune exigence de validité de l'acte en lien avec la disproportion de l'engagement de la caution à ses revenus.
- Le tiers garant, confronté en l'occurrence à un bailleur personne physique non professionnel, ne peut se prévaloir d'une disproportion du cautionnement pour échapper à son engagement.
- CA Pau, 2e ch., 22 juill. 2021, n° 19/02884 : JurisData n° 2021-014391 – L. et C. 2021 n° 149

## **Bail loi de 1989 : le régime de protection de la caution est exclusif**

- Le cautionnement donné dans le cadre d'un bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 fait l'objet d'un régime propre, exclusif de celui mis en place pour la protection de la caution à l'égard des créanciers professionnels.
- Le cautionnement relatif à un bail d'habitation étant spécifiquement régi par les dispositions de l'article 22-1 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les hauts magistrats ont estimé que les articles L. 341-1 à L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6 du code de la consommation, alors en vigueur, ne lui sont pas applicables.
- Cass. 3e civ., 7 févr. 2022, n° 21-12.934, n° 189 FS-B – L. et C. 2022 n°56

## Quel est le délai de prescription du recours subrogatoire intenté par une caution contre le locataire ?

- Le délai de prescription des actions dérivant d'un contrat de bail d'habitation étant spécifiquement fixé à 3 ans par les dispositions de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, la prescription biennale prévue par l'article L. 137-2 du Code de la consommation, devenu L. 218-2, n'est pas applicable au recours subrogatoire intentée par une caution contre le locataire.
- La solution se justifie également au regard de l'article 2306 du Code civil, dans sa version applicable du 24 mars 2006 au 1er janvier 2022, devenu l'article 2309, qui dispose que l'action subrogatoire de la caution contre le débiteur est soumise à la même prescription que celle applicable à l'action du créancier contre le débiteur.
- Cass. 3e civ., 11 mai 2022, n° 20-23.335 : JurisData n° 2022-00747 L et C juillet 2022 n°115

- 
- **Cautionnement du bail d'habitation : vérification de l'auteur de la mention manuscrite**
  - Lorsque la caution d'un bail d'habitation, à laquelle on oppose son engagement, ne conteste pas sa signature mais prétend ne pas être le scripteur de la mention manuscrite, le juge ne peut la condamner au paiement sans vérifier l'écriture désavouée.
  - Cass. 3e civ., 9 mars 2022, n° 21-10.619, n° 232 B (DPGI)

## **Solidarité et logement familial : l'indemnité d'occupation est-elle une dette ménagère ?**

- La solidarité des époux au paiement des dettes ménagères s'applique aux loyers.
- Elle concerne aussi l'indemnité d'occupation dans la mesure où cette dernière a la nature d'une dette ménagère.
- Tel n'est pas le cas lorsque le logement dans lequel s'est maintenu le mari ne constitue plus le logement de la famille, l'enfant du couple ayant sa résidence fixée chez le conjoint qui a loué un autre appartement.
- CA Colmar, 3e ch.A, 8 nov. 2021, n° 21/01197 : JurisData n° 2021-018250 – L. et C. 2022 n° 19



## **Logement d'un couple marié : qui paie les arriérés et les indemnités d'occupation en cas de séparation ?**

- Les époux sont solidairement tenus des dettes ménagères en application de l'article 220 du Code civil.
- Liée au mariage, la solidarité ne cesse pas en cas de séparation des époux.
- L'indemnité d'occupation ne peut être qualifiée de dette ménagère alors qu'elle n'est pas destinée à l'entretien et à l'éducation des enfants, l'épouse demeurant seule dans le logement loué.
- Même si le couple avait eu quatre enfants, ils étaient tous majeurs et indépendants financièrement à la date de la résiliation du bail.
- CA Nîmes, 2e ch., sect. B, 21 mars 2022, n° 21/03090 : JurisData n° 2022- 006279 – L. et C. 2022 n°75

## **Cessation de la solidarité en cas de violences au sein d'un couple : à quelles conditions ?**

- L'article 8-2 de la loi du 6 juillet 1989, entré en vigueur le 25 novembre 2018, permet sous certaines conditions, de mettre fin à la solidarité du locataire qui quitte les lieux suite à des violences conjugales commises à son encontre ou sur un enfant résidant avec le couple.
- Pour que la solidarité cesse, le locataire victime de violences doit informer le bailleur de son départ et lui fournir une copie d'une ordonnance de protection rendue en sa faveur ou d'une condamnation pénale pour des faits de violence commis à son encontre.
- À défaut, la solidarité est maintenue.
- CA Versailles, 16e ch., 19 mai 2022, n° 21/02922 : JurisData n° 2022- 009289 – L. et C. 2022 n°113



## **Loyer de renouvellement : comment les juges apprécient-ils les références comparatives de loyer ?**

- L'article 17-2 de la loi de 1989 autorise le bailleur à augmenter le loyer lors d'un renouvellement en cas de sous-évaluation manifeste du loyer.
- Les références comparatives, appréciées par le juge, doivent porter sur des logements comparables, c'est-à-dire similaires, mais non nécessairement identiques.
- Peu importe que certains logements aient une surface et un nombre de pièces différents du logement loué dès lors qu'ils présentent d'autres critères communs.
- CA Paris, 3e ch., 19 nov. 2021, n° 19/06145 : JurisData n° 2021-019690 – L. et C. 2022 n°5



La loi pour la protection du pouvoir d'achat met en place le « bouclier loyers »

loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, publiée au JO du 17 août 2022.

- la loi nouvelle plafonne la hausse de l'indice à :
- 3,50 % en France métropolitaine ;
- 3,50 % en Corse mais ce taux pourra y être baissé jusqu'à 2 % près consultation pour avis de l'assemblée de Corse ;
- 2,50 % en Outre-mer

- 
- Ce plafonnement s'appliquera lors de la parution de l'indice du 3ème trimestre 2022 (autour du 16 octobre 2022) et prendra fin lors de la parution de l'indice du 2ème trimestre 2023 (autour du 15 juillet 2023)
  - Cette mesure est générale et s'applique aussi bien dans les zones tendues, c'est-à-dire les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, que dans les autres zones.

- 
- **Pas de complément de loyer pour les logements privés de confort**
  - La loi "pouvoir d'achat" énumère les caractéristiques du logement qui excluent l'application d'un complément de loyer pouvant être convenu à l'occasion de l'application du dispositif d'encadrement des loyers.

- 
- Il est donc désormais précisé qu'aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :
  - - des sanitaires sur le palier ;
  - - des signes d'humidité sur certains murs ;
  - - un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH ;
  - - des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation ;

- 
- - un vis-à-vis à moins de 10 mètres ;
  - - des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement;
  - - des problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois ;
  - - une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.
  - L. n° 2022-1158, 16 août 2022, art. 13 : JO, 17 août

## CLAUSE RESOLUTOIRE

- Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'article 24 VIII de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si la commission de surendettement impose un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge des loyers doit suspendre les effets de la clause résolutoire pendant 2 ans.
- Sous réserve bien sûr que le locataire ait repris le paiement de ses loyers au jour où le juge statue.
- Ces nouvelles dispositions protectrices des locataires ne s'appliquent pas en l'espèce: la clause résolutoire était acquise avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN.
- Cour d'appel de Nîmes – 2<sup>ème</sup> ch. 16 décembre 2021 n°20/00649 – L et C février 2022 – n°20

## **Clause résolutoire : peut-elle jouer pour une dette correspondant aux frais de désinfection et nettoyage du logement ?**

- Le domaine des clauses résolutoire est limité par la loi du 6 juillet 1989.
- Il n'y a pas lieu de constater l'acquisition de la clause résolutoire dès lors que la dette visée au commandement ne correspond pas à une dette de loyers, de charges ou de dépôt de garantie telle que définie par l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- Une clause résolutoire ne peut venir sanctionner des frais de désinfection et de nettoyage du logement, qui constituent des frais de réparation locative.
- Par conséquent, les demandes tendant à l'expulsion du locataire et à sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation sont rejetées.
- CA Douai, 8e ch., 14 oct. 2021, n° 20/02762 : JurisData n° 2021-016033 – L. et C. 2021 – n° 176

## **Clause résolutoire: nature de la nullité en cas de commandement incomplet**

- Le commandement de payer prévu par l'article 24 de la loi de 1989 doit contenir certaines mentions obligatoires, à peine de nullité de l'acte.
- Il s'agit d'une nullité de forme, subordonnée à la preuve d'un grief.
- Le locataire ne démontre pas avoir été lésé par l'absence de mention visant à avertir le locataire des suites possible de la procédure à défaut de paiement.
- Le juge des référés a jugé la contestation du locataire peu sérieuse pour faire obstacle à la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire.

CA Paris, 8e ch., 26 nov. 2021, n° 21/07903 : JurisData n° 2021-019989 – L et C février 2022 n°21

## **Clause résolutoire : de quelques irrégularités prétendues...**

- Le commandement de payer doit contenir certaines mentions énumérées par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.
- L'obligation de reproduire intégralement la clause résolutoire ne figure pas dans cette liste limitative.
- Le commandement de payer n'est pas nul pour absence de notification à la Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- La notification par l'huissier à la CCAPEX de la délivrance d'un commandement de payer n'est exigée que pour certaines dettes dont le montant et l'ancienneté sont fixés par arrêté préfectoral.
- CA Agen, Ire ch., 21 mars 2022, n° 21/00097 : JurisData n° 2022-007378 – L. et C. 2022 n°96

## **Commandement de payer signifié à un locataire marié : interprétation de l'article 9-I de la loi du 6 juillet 1989**

- Le principe des doubles notifications suppose que le bailleur ait été informé du mariage du locataire, ce qui suppose une démarche positive de la part de ce dernier.
- Le locataire ne démontrant pas que le livret de famille, les avis d'imposition et les lettres de la Caisse d'allocations familiales indiquant le nom du conjoint aient été fournis au bailleur lors de la signature du bail, le commandement de payer adressé au seul signataire du bail est opposable à son conjoint.
- CA Aix-en-Provence, Ire et 7e ch. réunies, 19 mai 2022, n° 20/07920 : JurisData n° 2022-009292 – L. et C. 2022 n° 116

## **Computation des délais en matière de clause résolutoire : une résiliation évitée... à un jour près !**

- En application des articles 641 et 642 du Code de procédure civile, lorsque le délai à observer est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois portant le même quantième que le jour de l'acte.
- En présence d'un commandement délivré le 28 août, le délai pour justifier de la souscription de l'assurance expirait non pas le 29 septembre à 23h59, mais le 28 septembre 2020 à 24h00.
- Le courrier recommandé expédié par le locataire le 28 septembre est valable même si le bailleur l'a reçu le 20 août.
- CA Dijon, 19-juill.-2022, n° 21/00992 – L. et C. 2022 n° 154



## **Baux d'habitation : conditions de la notification de l'action en résiliation**

Le défaut de notification de l'assignation au représentant de l'État plus de 2 mois avant la date d'audience est une fin de non-recevoir qui ne peut pas faire l'objet d'une régularisation en cours d'instance.

- 
- En l'espèce, une assignation en résiliation de bail avait été délivrée le 2 mars 2016 pour l'audience du 2 juin 2016 et la notification à la préfecture avait été effectuée le 5 septembre 2016.
  - La cour d'appel avait rejeté la fin de non-recevoir, aux motifs que l'audience avait eu lieu le 9 mars 2017, et qu'en conséquence un délai de plus de 6 mois s'était écoulé entre la signification de l'assignation et l'audience à laquelle l'affaire a été finalement retenue.

- 
- Les juges du fond ont considéré que ce délai avait largement permis au représentant de l'État de saisir l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).
  - La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel estimant que le délai de 2 mois n'avait pas été respecté dès lors que l'assignation avait été délivrée pour l'audience du 2 juin 2016, et que la notification au préfet était intervenue le 5 septembre 2016.
  - Cass. 3e civ., 9 févr. 2022, n° 20-16.769, n° 136 F - D



## **Avocat : modalités d'exercice d'une activité de gestion locative et d'administration de biens**

Source : Rép. min. n° 36241 : JOAN 20 juill. 2021, p. 5851

- Un parlementaire demande au garde des Sceaux de bien vouloir lui préciser si un avocat peut être mandataire en transactions immobilières et également exercer une activité de gestion locative et d'administration de biens et, dans l'affirmative, sous quelles conditions.
- Le garde des Sceaux répond par l'affirmative et apporte les précisions suivantes :



- Concernant les modalités d'exercice de l'activité de mandataire en transaction immobilière Le ministère confirme que l'avocat peut exercer l'activité de mandataire en transaction immobilière dans les limites fixées par la loi.
- Il n'est alors pas soumis à la réglementation professionnelle propre aux agents immobiliers.
- Il exerce dans le cadre d'un mandat civil au nom et pour le compte de son client.



- Cette activité doit être exercée de manière accessoire, occasionnelle et dans le respect des principes essentiels de la profession d'avocat (dignité, conscience, indépendance, probité et humanité).
- L'avocat doit en faire la déclaration auprès du conseil de l'ordre auquel il appartient, par courrier adressé au bâtonnier.
- Il lui appartient de déposer à la caisse des règlements pécuniaires des avocats (CARPA) les fonds, effets ou valeurs reçus dans le cadre de sa mission de « mandataire de transactions immobilières » soumis au contrôle de l'ordre.



- Concernant les modalités d'exercice de gestion de portefeuille ou d'immeuble le ministère précise que l'avocat peut également accepter un mandat de gestion de portefeuille ou d'immeuble (sans que cette seconde mission ne soit dépendante de la première), à la condition expresse que cette activité soit aussi exercée à titre accessoire et occasionnel.
- Il doit également en faire la déclaration auprès de l'ordre.
- L'avocat peut ainsi se voir confier un mandat de gestion immobilière afin de délivrer des quittances de loyer, percevoir des chèques pour les déposer sur le compte du propriétaire de l'immeuble.



- Il peut aussi procéder à des réévaluations de loyers ou à la réalisation de travaux, soit, par exemple, dans le cadre d'un mandat spécial de gestion au nom de son client propriétaire d'un immeuble qui a révoqué le mandat donné à son administrateur de biens, soit d'un mandat pour représenter le gérant de plusieurs SCI lors d'assemblées générales et exercer à son profit les missions nécessaires à la défense de ses intérêts.

