

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°610 du 23 avril 2015

[Copropriété] Événement

Loi "ALUR" : parution des décrets d'application et actualités jurisprudentielles — Compte-rendu du 11 mars 2015 de la sous-commission "Baux d'habitation" du barreau de Paris

N° Lexbase : N7026BUR



par *Samantha Rosala* — Rédactrice droit privé

La sous-commission "Baux d'habitation" de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 11 mars 2015, une réunion portant sur l'actualité législative et jurisprudentielle entourant le bail d'habitation à la suite de l'adoption de la loi "ALUR" (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové N° Lexbase : L8342IZY), animée par Vincent Canu, avocat au barreau de Paris. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion. Un an après sa publication, l'actualité entourant la loi "ALUR" est florissante, tant s'agissant de l'actualité réglementaire et de la parution d'un certain nombre de décrets d'application (I), que de l'actualité jurisprudentielle (II).

I — Actualité relative à la parution des décrets d'application

1. Application de la loi nouvelle dans le temps

Quelques décisions des juridictions du fond ont été rendues concernant l'épineuse question des dispositions transitoires. C'est dans ce contexte, qu'un jugement du tribunal d'instance de Vanves du 11 juillet 2014 (TI Vanves, 11 juillet 2014, n° 11-13-000 972 N° Lexbase : A5588MWU) a pu décider que les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi "ALUR" demeuraient soumis aux dispositions qui leur étaient applicables antérieurement. Il a ainsi

été jugé qu'en : "*application de l'article 14 alinéa 1^{er} de la loi du 24 mars 2014, les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de cette loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. L'alinéa 2 du même article prévoit que par exception, certaines dispositions de la loi nouvelle sont d'application immédiates*".

Dans un arrêt du 1^{er} juillet 2014 (CA Paris, 1er juillet 2014, n°12/23 120 N° Lexbase : A3465MS7), la cour d'appel de Paris en vient à la même conclusion dans un contentieux portant sur l'application de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L8461AGH) relatif à la prescription. Elle considère que ledit article n'est pas applicable aux baux en cours, faute de précisions de la loi nouvelle en ce sens. Il en résulte que, "*l'action en paiement de l'arriéré de charges locatives n'est pas soumise au nouveau délai de prescription triennale, mais à un délai de cinq ans*".

L'alinéa 2 de l'article 14 précité, prévoyait que par exception, certaines dispositions de la loi "ALUR" seraient d'application immédiate. Néanmoins, les dispositions relatives aux congés donnés par le bailleur ne figurent pas parmi ces exceptions. Ces derniers demeurent donc soumis aux dispositions antérieures de la loi nouvelle.

Dans la mesure où la loi "Macron" n'a pas encore été publiée ni même adoptée, cette jurisprudence conserve une certaine actualité.

2. L'échéancier de parution des décrets

L'échéancier de parution des décrets est publié sur le site de Légifrance et, fait l'objet de mises à jour régulières. Néanmoins, le calendrier n'est pas respecté, et un certain nombre de décrets devraient être publiés et ne le sont pas. Il s'agit, notamment, des dispositions relatives à l'état des lieux, aux contrats de location-type, ou encore des règles relatives à la fixation du loyer de référence.

Sont, en revanche, entrés en vigueur, le décret relatif au contrat-type de syndic et aux prestations particulières des syndics ouvrant droit à une rémunération spécifique complémentaire (décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 N° Lexbase : L2475I88), et le décret relatif à l'installation obligatoire de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation (décret n° 2015-114 du 2 février 2015 N° Lexbase : L8185I7B).

3. Le blocage des loyers

Sur le fondement de l'article 18, le blocage des loyers donnait lieu tous les ans à l'adoption d'un décret. Depuis l'adoption de la loi "ALUR", le blocage des loyers devient la règle, alors que sous l'empire du droit antérieur, il ne s'agissait que d'une possibilité. Désormais, la règle s'applique dans 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, autrement dit dans les "zones tendues".

Un décret du 30 juillet 2014 (décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail pris en application des articles 17 et 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 N° Lexbase : L8480I3H) fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. En cas de litige, la Commission départementale de conciliation est compétente. Sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge. Le décret a pour objet de reconduire les dispositifs d'évolution des loyers des logements faisant l'objet d'une relocation ou d'un renouvellement du bail dans les zones tendues depuis le 1^{er} août 2014.

La nouveauté par rapport aux décrets antérieurs, c'est que sont visées non seulement les locations nues mais aussi les locations meublées à usage de résidence principale. Ces règles sont applicables aux locaux vacants. Sont exclus les logements faisant l'objet d'une première location et les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois.

Sont, en revanche, concernés les locations et les reconductions des baux intervenues après le 1^{er} août 2014 et jusqu'au 31 juillet 2015. Jusqu'au 31 juillet 2015 les loyers sont bloqués, mais cette mesure existait déjà avant la loi "ALUR".

4. Les honoraires

Le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014, relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier (N° Lexbase : L9465I3X), est paru. L'article 5 fixe les nouvelles règles applicables à propos des honoraires des mandataires immobiliers.

Ainsi, "*la rémunération des personnes mandatées pour prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, nu ou meublé, à usage d'habitation principale, est à la charge exclusive du bailleur,*

à l'exception des prestations mentionnées ci-après [...]. En effet, "les honoraires relatifs à la visite et à la constitution du dossier du preneur, ainsi qu'à la rédaction du bail, et à la réalisation de l'état des lieux sont partagés par moitié entre bailleur et preneur, et ne peuvent excéder un plafond par mètre carré de surface habitable, fixée par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret".

Ces honoraires sont dus à la signature du bail, et lors de la réalisation de l'état des lieux.

Alors que la loi elle-même ne parle pas de zones très tendues, le décret du 1^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier (décret n° 2014-890 N° Lexbase : L9465I3X) distingue les zones tendues définies par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 des zones très tendues définies par l'article R.304-1 du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L0407IPR).

Le plafond fixé par la loi est de :

- 12 euros par mètre carré de surface habitable en zone très tendue,
- 10 euros par mètre carré de surface habitable en zone tendue,
- 8 euros par mètre carré de surface habitable partout ailleurs.

Le plafond relatif à la réalisation de l'état des lieux s'élève à 3 euros le mètre carré. Ces dispositions sont en vigueur depuis le 15 septembre 2014. Force est de constater que pour les petites surfaces, les honoraires sont très modérés et très faibles.

5. Les obligations des professionnels

En vertu de l'article 5 du décret du 1^{er} août 2014 précité, les professionnels qui interviennent lors de la conclusion d'un bail d'habitation, ou à l'occasion de la gestion de la location doivent communiquer à l'observatoire local des loyers compétent, des informations relatives au logement et au bail. Les observatoires des loyers ont été organisés par la loi "ALUR" et par l'article 5 du décret qui prévoient l'intervention des professionnels.

En cas de manquement à cette obligation, l'observatoire local des loyers saisit la Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière compétente en matière disciplinaire.

L'arrêté du 29 août 2014 pris en application de l'article 4 du décret du 1^{er} août 2014 (N° Lexbase : L3722I4M), précise la nature et les conditions de transmission par les professionnels de l'immobilier des données relatives aux contrats de location. Cette transmission doit s'effectuer au plus tard le 31 mars de chaque année et doit porter sur les logements mis en location au cours de l'année précédente ou gérés au 1^{er} janvier (1).

Ces obligations sont assez lourdes vis-à-vis des professionnels de l'immobilier et sont assorties de sanctions en cas de manquements.

6. Les détecteurs de fumée

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 (N° Lexbase : L6233IGX) imposant à chaque occupant d'équiper son logement d'un détecteur de fumée a été codifiée sous les articles L. 129-8 (N° Lexbase : L7087IGL) et L. 129-9 (N° Lexbase : L7043IGX) du Code de la construction et de l'habitation. Ces décrets sont entrés en vigueur le 8 mars 2015. Pour les logements occupés par un locataire à cette date, l'obligation incombant au bailleur sera satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur de fumée. Lorsque le locataire aura installé un détecteur de fumée, le bailleur sera tenu de le rembourser. A l'inverse, lorsque le locataire n'aura rien installé, le propriétaire devra lui fournir un détecteur.

Depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2015-114 du 2 février 2015 (N° Lexbase : L3957IZL) modifiant l'article R. 129-13 (N° Lexbase : L8265I7A) du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8185I7B), cette obligation revient au propriétaire du logement. C'est à lui de s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux. L'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire veille à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Il est tenu de rappeler au bailleur qu'il se doit de signaler cette obligation à son locataire, même si l'installation du dispositif revient au locataire.

7. Installation de bornes de recharges de véhicules électriques

Depuis le 1^{er} octobre 2014, dans les bâtiments d'habitation d'au moins deux logements dotés d'un parc de station-

nement bâti, clos et couvert, les locataires peuvent demander l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides selon les modalités prévues à l'article R.136-2 du Code de construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8259IQX). Ces modalités et le délai de réponse du syndic sont précisés par le décret n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 (N° Lexbase : L6765I4C),

8. L'encadrement des loyers

8.1. Les observatoires locaux des loyers (art. 16)

La loi du 6 juillet 1989 avait créé des observatoires des loyers, et la loi nouvelle les a remplacé par des observatoires locaux des loyers, sur lesquels repose l'encadrement des loyers. Ces observatoires peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale ou de l'Etat. Ils ont notamment, pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée. Hormis l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, il existe aujourd'hui environ 25 observatoires expérimentaux non agréés par l'Etat.

Le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 (N° Lexbase : L7309I4H) fixe les conditions d'agrément des observatoires locaux des loyers par le ministre chargé du logement, la diffusion et la communication des résultats produits par les observatoires et il crée le comité scientifique de l'observation des loyers.

Ce décret est complété par un arrêté ministériel du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données (N° Lexbase : L8232I4N).

Cet arrêté détermine :

- la liste des pièces constitutives du dossier d'agrément des observatoires locaux des loyers ;
- les règles de diffusion des résultats constitués du niveau de loyer médian et moyen, à l'échelle de l'agglomération et par zone géographique ;
- le contenu du rapport que les observatoires doivent transmettre au ministre chargé du logement avant le 31 mars de chaque année.

Avant l'adoption des arrêtés afférents aux observatoires locaux des loyers, il aurait fallu au préalable observer le montant des loyers qui pourront être imposés.

8.2. Augmentation des loyers

La loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel (N° Lexbase : L4772AGT), est toujours applicable.

La loi de 1948 prévoyait une augmentation annuelle des loyers au 1^{er} juillet. Le décret qui fixait le montant des loyers exigibles paraissait habituellement avant la fin du mois de juillet. Depuis le 1^{er} juillet 2014, les loyers des locaux classés en catégorie III-A, III-B, II-B, II-C et II-A restant soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 peuvent être augmentés au maximum de 0,60 % (décret n° 2014-1516 du 15 décembre 2014 N° Lexbase : L0356I7C)

8.3. Congé délivré par le bailleur aux locataires âgés

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, relatif au congé donné par le bailleur en raison d'une décision de reprise, de vendre, ou d'un motif légitime et sérieux, protège les locataires âgés. Initialement, le bailleur n'était pas en mesure de s'opposer au renouvellement du bail d'un locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles étaient inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans lui proposer de relogement.

Dans une décision du 20 mars 2014, le Conseil constitutionnel (Cons. const., décision n° 2014-691 DC, du 20 mars 2014 N° Lexbase : A1554MHZ) a été amené à se prononcer sur la modification de cette disposition par l'article 5 de la loi "ALUR" ayant abaissé le seuil des personnes protégées à l'âge de soixante-cinq ans. Le Conseil a décidé que la protection accrue des locataires âgés, disposant de faibles ressources, n'est pas contraire à la Constitution. Ainsi, la condition relative aux ressources annuelles est maintenue. Par ailleurs, le plafond de ressources de référence change, puisque la référence à un montant d'une fois et demi le SMIC est abandonnée au profit du plafond défini pour logements locatifs conventionnés.

Le plafond des conventions à loyer social diverge en fonction des communes et se détermine en fonction du nombre de personnes composant le ménage. Ainsi, pour un ménage composé d'une personne, le plafond correspond à

23 127 euros pour un logement situé en Ile-de-France et 20 107 euros pour un logement situé dans les autres régions. Pour un ménage composé de deux personnes le plafond passe à 34 565 euros pour un logement situé en Ile-de-France et à 26 851 euros pour les autres régions.

9. Résiliation du contrat d'assurance

Les articles R. 113-11 (N° Lexbase : L481517H) et R. 113-12 (N° Lexbase : L481617I) du Code des assurances modifié par le décret n° 2014-1685 du 29 décembre 2014 (N° Lexbase : L502517A) permet à l'assuré de résilier son contrat d'assurance à tout moment après un an de souscription, sans frais ni pénalités. Cette disposition concerne également les contrats d'assurance habitation. L'assuré doit informer son assureur de sa volonté de résilier son contrat par lettre ou tout support durable, la lettre recommandée n'étant plus obligatoire.

La définition du support durable est donnée par l'article L.121-16 du Code de la consommation (N° Lexbase : L87591ZG). Il s'agit de tout instrument permettant au consommateur ou au professionnel de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement afin de pouvoir s'y reporter ultérieurement pendant un laps de temps adapté et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées (courriels et clés USB).

10. Règles de changement d'usage d'un local d'habitation

Pour changer l'usage d'un local d'habitation en local professionnel, il faut solliciter une autorisation. Applicable depuis le 1^{er} janvier 2015, un nouveau règlement municipal de la ville de Paris fixe les règles de changement d'usage des locaux d'habitation.

Ainsi,

- les logements offerts en compensation doivent répondre à des normes de décence ;
- sont soumises à autorisation, les locations en meublé de courte durée ;
- sous les mêmes conditions que dans le régime antérieur, les personnes physiques peuvent obtenir, sans qu'il leur soit demandé de compensation, une autorisation de changement d'usage pour les locaux destinés à accueillir l'exercice d'une profession libérale réglementée ;
- les autorisations concernant les rez-de-chaussée peuvent être octroyées aux professions libérales, sans limite de surface, sauf dans le 8^{me} arrondissement, où elles ne peuvent être accordées que pour des locaux de 50 mètres carrés maximum.

11. La répartition des charges de réseaux de chaleur

Dans une décision du 23 janvier 2015 (2) (Cons. const., décision n° 2014-441/442/443, QPC, du 23 janvier 2015 N° Lexbase : A8045M9T), le Conseil constitutionnel s'est prononcé sur la conformité à la Constitution de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L88251N8) relatif à la récupération des charges locatives relatives aux énergies de réseaux.

Les dispositions contestées permettent au bailleur de récupérer auprès de son locataire l'intégralité des sommes versées dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribués par réseaux. Pour les autres modes de chauffage collectif, le propriétaire ne peut récupérer que les dépenses relatives au combustible, à la fourniture d'énergie et aux dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations. Le Conseil a déclaré conforme à la Constitution la répartition des charges de réseaux de chaleur. En effet, il a été jugé que le principe d'égalité devant la loi n'impose pas que les règles de récupération des charges locatives pour les dépenses liées au chauffage soient identiques, et ce quel que soit le mode de chauffage retenu.

12. Indécence du logement et versement des allocations familiales

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 (N° Lexbase : L9638174) prévoit qu'en cas d'indécence du logement, les allocations logements sont conservées par l'organisme payeur pendant une durée limitée dans le temps afin que le propriétaire puisse effectuer les travaux de mise en conformité.

13. Application de la loi dans le temps selon la Cour de cassation

13.1. Avis n° 15 002 du 16 février 2015 (N° Lexbase : A6002NBW)

Dans la mesure où la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, 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.

Bien que la note explicative de l'avis ait une portée plus générale, la Cour de cassation se borne à statuer sur l'application de l'article 24.

13.2. Dispositions modificatives du projet de loi "Macron"

13.2.2. Dispositions modificatives

En raison des difficultés rencontrées s'agissant des mesures transitoires de la loi "ALUR", le projet de loi pour la croissance et l'activité dit projet de loi "Macron" vient modifier quelques aspects du texte. Adopté par l'Assemblée nationale, le projet de loi est examiné par le Sénat depuis le 7 avril 2015.

– L'état des lieux (art. 3-2)

Dans sa version initiale, la loi "ALUR" prévoit que le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Le projet de loi "Macron" modifie l'article 3-2 et vient préciser qu'il s'agit de l'état des lieux d'entrée.

– La colocation (art. 8-1)

Initialement l'article 8-1 de la loi "ALUR" étendait le bénéfice de l'article relatif à la colocation aux époux et aux partenaires pacsés. Le projet de loi "Macron" considère que la location à des époux ou à des partenaires pacsés n'est pas régie par cet article.

En outre, la rédaction des paragraphes relatifs à la solidarité des colocataires est modifiée. Si la solidarité d'un des colocataires et de sa caution prend fin à la date du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail, le projet de loi "Macron" prévoit qu'à "défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé."

S'agissant du cautionnement des colocataires, il est prévu que : "*l'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution*"

– Immeubles de cinq logements ou plus (art. 11-2)

L'article 11-2 est dorénavant rédigé ainsi : *lorsqu'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de cinq logements ou plus, situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17, est mis en copropriété : 1°) Les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans ; 2°) les autres baux en cours sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété*".

Est ainsi supprimée la référence à un immeuble indivis, qui n'était pas justifiée, ainsi que la situation de l'immeuble en zone tendue.

– Le congé pour vente (art. 15)

L'article 15 contient trois nouveaux alinéas ainsi rédigés :

- "*en cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, tout congé pour vente est autorisé à compter du terme du contrat de location en cours ;*
- "*en cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;*
- "*en cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, tout congé pour reprise délivré par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition*".

Concernant le premier alinéa précité, il est prévu que son application s'étend au locataire ayant à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources déterminé par l'arrêté ministériel mentionné au premier alinéa. Etant précisé que l'âge de la personne à charge est apprécié à la date d'échéance du contrat.

A défaut de précision du texte, il convient de s'interroger sur le statut juridique de la personne à charge et qui n'est

pas locataire.

– **La clause de résiliation de plein droit (art. 24)**

Les formalités organisées par les paragraphes II et III de l'article 24 sont également applicables en cas de demande additionnelle formée par le bailleur devant le juge.

– **Loyer du bail renouvelé (art. 17-2)**

L'article 17-2 modifié prévoit que la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Néanmoins, il est prévu à l'article 25-9 que si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

13.2.3. Les nouvelles dispositions transitoires

Jusqu'à leur renouvellement ou leur reconduction tacite, les contrats de locations en cours et mentionnées au deuxième alinéa de l'article 2 et au premier alinéa de l'article 25-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L8461AGH) demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Il s'agit de la reprise de l'article 14 de la loi "ALUR", mais des ajouts y sont apportées.

Ainsi, les articles 22 et 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée leur sont applicables, de même que l'article 7-1 dans les conditions fixées à l'article 2222 du Code civil (N° Lexbase : L7186IAE).

Les articles 1724 (N° Lexbase : L8981IZN), 1751 (N° Lexbase : L8983IZQ) et 1751-1 (N° Lexbase : L8792IZN) du Code civil sont également applicables aux contrats en cours, et viennent dire que le droit au bail est commun aux personnes mariées et aux partenaires pacsés.

En outre, les dispositions relatives au dépôt de garantie et au congé sont applicables aux contrats en cours. Pour des raisons de sécurité juridique, les articles 15 et 24 de la loi "ALUR" n'étaient pas applicables aux contrats en cours. Désormais pour les congés, l'article 15 est d'application immédiate bien que l'article 14 ne soit pas abrogé.

L'article 25-8 instaurant le droit pour le locataire de résilier son bail à tout moment est applicable aux contrats de locations meublés en cours et mentionnés à l'article 25-3. A la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats sont régis par les dispositions en vigueur au jour du renouvellement ou de la reconduction.

L'article 3 relatif au contrat-type de location, l'article 22 sur le dépôt de garantie et l'article 25-9 relatif à la fixation du loyer de référence par arrêté, ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux ou aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

Les contrats portant sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte visés à l'article 2 de la loi de 1989 sont régis par les dispositions en vigueur au jour de leur renouvellement ou de leur reconduction. Seuls les articles 3, 17 et 17-2 s'appliquent aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

II — Actualités jurisprudentielles

1. Délivrance d'un logement décent

– **Obligation de délivrer un logement décent**

Cass. civ. 3, 4 juin 2014, n° 13-12.314, FS-P+B (3) (N° Lexbase : A2765MQH)

L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis en raison du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur. Dès lors qu'un manquement à cette obligation est constaté et qu'il existe des risques tenant à la sécurité et à la santé du locataire, le bailleur est tenu de payer des dommages-intérêts.

– **Caractéristiques du logement décent**

Cass. civ. 3, 4 juin 2014, n° 13-17.289, FS-P+B+I (N° Lexbase : A0185MQW)

L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, la cour d'appel, qui n'était pas tenue

de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit, a condamné à bon droit la bailleuse à mettre en place une installation de chauffage.

Le logement décent est un logement dans lequel on peut se chauffer normalement. Tout ce qui a trait à la santé, ne peut faire l'objet d'une dérogation et relève de l'obligation de délivrer un logement décent.

– Sanction de l'obligation de délivrer un logement décent

CA Versailles, 11 septembre 2014, n° 13/07 256 (N° Lexbase : A3277MWB)

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet au juge de suspendre le paiement du loyer en tout ou en partie pendant la réalisation des travaux de mise en conformité aux normes de décence. Ainsi, il lui est possible de réduire le montant du loyer ou suspendre avec ou sans consignation son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

En l'espèce, compte-tenu de l'importance des désordres constatés sur une longue durée et du trouble de jouissance en résultant, mais également des tentatives d'exécution de travaux de la part des bailleurs, la demande de réduction des loyers est justifiée à hauteur de 50 %.

2. Les logements conventionnés

Cass. civ. 3, 18 juin 2014, n° 13-15.049, FS-P+B (N° Lexbase : A5948MRQ)

Toute assignation tendant à la résiliation du bail doit être notifiée au préalable à la Commission départementale des aides publiques au logement, peu important qu'elle ait été antérieurement saisie dans le cadre d'une précédente procédure.

3. Résiliation du bail

– Le locataire est tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail

Cass. civ. 3, 2 juillet 2014, n° 13-18.731, FS-D (N° Lexbase : A2755MT9)

En l'espèce, la locataire du 1^{er} étage épouse le locataire du 7^{me} étage résidant dans le même immeuble. Après le décès de l'époux, les bailleurs font constater que l'appartement du 1^{er} étage ne contient que des livres à l'exclusion de tout meuble meublant. Ils assignent la veuve en résiliation du bail pour défaut d'occupation des lieux à usage d'habitation.

La cour d'appel rejette la demande de résiliation au motif que "la clause destinant les lieux à un usage exclusif d'habitation principale doit être interprétée comme excluant leur usage à titre professionnel, commercial ou à titre de résidence secondaire, mais que la loi n'interdit pas l'usage d'habitation à titre principal de deux appartements". Elle ajoute que si les lieux sont uniquement garnis de livres, cette circonstance ne caractérise pas un usage professionnel ou commercial, peu important l'absence de meubles destinés aux actes de la vie courante.

L'arrêt est cassé par la Cour de cassation qui reproche à la cour d'appel d'avoir statué par des motifs impropres à caractériser l'occupation des lieux à titre d'habitation, alors même que l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que ses dispositions s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale (voir, Cass. civ. 3, 16 juillet 1997, n° 95-16.174, F-D N° Lexbase : A3322CUL). Ne remplit pas cet usage un appartement rempli de livres !

La même solution s'appliquera sous l'empire du nouvel article 2 de la loi "ALUR" en ce qu'il protège la résidence principale du preneur, soit le logement occupé au moins 8 mois par an.

– Expulsion et responsabilité de l'Etat pour refus de concours de la force publique

CE, 5° s-s-r., 9 juillet 2014, n° 358 130 (5) (N° Lexbase : A3106MUL)

La responsabilité de l'Etat pour refus de concours de la force publique nécessite de rechercher si, au moment du refus, il existe ou non des occupants dans l'immeuble et si le propriétaire est muni d'un titre exécutoire permettant leur expulsion.

Le juge doit vérifier s'il y a des personnes dans l'immeuble et si le jugement d'expulsion s'applique à eux. A défaut, la décision d'expulsion ne permet pas d'expulser les squatteurs et la responsabilité de l'Etat ne peut être engagée. Etant précisé, qu'il faut distinguer l'occupant sans titre du squatteur. En effet, à la différence du second, le premier ne s'est pas introduit par effraction dans le logement.

– **Le juge doit prendre en compte le comportement du locataire jusqu'au moment où il statue**

Cass. civ. 3, 9 juillet 2014, n° 13-14.802, FS-P+B+I (6) (N° Lexbase : A1885MUD)

En l'espèce, les locataires avaient continué d'occuper les lieux après avoir fait l'objet d'une mesure d'expulsion. Il a été décidé dans un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 9 juillet 2014, que le juge d'appel saisi d'une demande en résiliation du bail pour manquement du locataire à son obligation de jouissance paisible, ne doit pas se limiter aux faits visés dans l'assignation.

Il doit également prendre en compte les faits intervenus jusqu'au moment où il statue, même après l'expulsion ordonnée par le juge de première instance. Autrement dit le juge peut tenir compte des faits intervenus après l'instance d'appel.

– **Une clause résolutoire doit être expressément stipulée**

Cass. civ. 3, 23 septembre 2014, n° 13-15.713, F-D (7) (N° Lexbase : A3352MXG)

En l'espèce, les parties étaient liées par un bail verbal. Les locataires ayant cessé de régler leur loyer, un commandement de payer leur avait été délivré par le bailleur. La cour d'appel avait retenu que faute de régularisation de l'arriéré locatif dans les deux mois suivant la signification du commandement de payer visant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le bail s'était trouvé de plein droit résilié.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation qui relève qu'aucune clause résolutoire n'avait été stipulée par les parties au bail verbal. En effet, la clause résolutoire doit avoir été convenue entre les parties, et être rédigée sans équivoque (voir, Cass. civ. 3, 7 décembre 1988, n° 87-11.892 N° Lexbase : A2708AHR, Bull. civ. III, n° 176). Dans le cadre d'un bail verbal, le bailleur ne peut rapporter la preuve de l'accord des parties sur cette clause, il doit donc agir en résiliation.

4. Congé pour reprise

– **Congé frauduleux**

CA Paris, 11 septembre 2014, n° 12/14 349 (8) (N° Lexbase : A3030MW7)

Le congé pour reprise avec offre de relogement est frauduleux lorsque le propriétaire disposait d'un autre appartement dans le même immeuble que le bien loué. Les juges du fond reprochent au bailleur de reprendre le logement occupé pour s'y installer alors qu'un autre appartement du même immeuble aurait pu lui convenir.

Cette jurisprudence fait écho à l'article 23 de la loi du 1er septembre 1948 qui prévoit qu'en "*cas de pluralité de locaux loués ou occupés dans le même immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, le propriétaire est tenu d'exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes*".

CA Aix-en-Provence, 4 novembre 2014, n° 13/02 413 (N° Lexbase : A6287MZU)

Le congé est invalide lorsque les faits établissent l'absence d'intention de la bailleuse d'occuper la maison louée (9). Si la fraude ne se présume pas et que la validité du congé n'est pas subordonnée à un contrôle *a priori*, encore faut-il que la bailleuse réponde utilement aux critiques argumentées qui lui sont faites et justifiées aux débats par la topographie des lieux, l'attestation d'un tiers, ainsi que les correspondances faisant état de ses démarches récurrentes engagées depuis 2009-2010 pour récupérer les lieux en vue non de les habiter mais de les vendre.

– **Validité du congé pour reprise**

CA Paris, 18 décembre 2014, n° 12/23 024 (N° Lexbase : A1159M8G)

En l'espèce, la bailleuse avait délivré un congé dans l'optique que sa fille occupe le logement. En raison du licenciement de cette dernière survenu au cours de la période de préavis, le logement a été reloué à un tiers.

La cour d'appel considère que la bailleuse justifie d'un motif légitime au défaut d'occupation du logement et qu'aucune intention frauduleuse n'est établie. Ainsi, le congé pour reprise délivré par la bailleuse au bénéfice de sa fille est valable (10).

– Seconde offre de congé pour vendre

Cass. civ. 3, 15 janvier 2015, n° 14-11.019, FS-P+B (N° Lexbase : A4596M94)

En l'espèce, le locataire avait accepté la nouvelle offre de vente du bailleur et avait revendu le bien immédiatement après. Le premier acquéreur évincé a alors entamé une procédure en nullité. A tort selon la Cour de cassation qui estime que seul le bailleur peut se prévaloir de la nullité de l'acceptation de l'offre de vente qu'édicte l'article 15, II, alinéa 5, de la loi du 6 juillet 1989.

– Mention du lot et des tantièmes de copropriété dans le congé pour vendre

CA Paris, 11 décembre 2014 n° 13/05 962 (N° Lexbase : A0590M8D)

L'absence de la mention du lot et des tantièmes de copropriété dans le congé pour vendre n'entraîne pas la nullité de l'offre de vente. En effet, dans la mesure où elle comporte les conditions de la vente soit la référence des lieux et le prix, l'offre satisfait aux exigences posées à l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

Le locataire doit ainsi pouvoir identifier de manière claire et précise l'objet du bien sur lequel il va pouvoir exercer son droit de préemption.

4. Novation d'un logement de fonction en bail d'habitation

Cass. civ. 3, 23 septembre 2014, n° 13-14.958, F-D (11) (N° Lexbase : A3078MXB)

En l'espèce, un salarié bénéficiait d'un logement de fonction. Son contrat de travail étant expiré depuis plus de dix ans, il s'est acquitté de loyers et bénéficiaient de quittances. Recherchant la commune intention des parties, les juges retiennent que "*dès lors qu'est constatée l'existence d'un accord sur une mise à disposition d'un logement moyennant le règlement d'un certain prix, les occupants sont titulaires d'un bail d'habitation principale sur leur logement, soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989*".

5. Le logement familial

CA Paris, 2 octobre 2014, n° 12/01 590 (N° Lexbase : A5829MX8)

Un congé délivré par un époux, une autorisation de résidence séparée ne mettent pas fin à la solidarité qui ne cesse que par le divorce. En cas de résiliation du bail, la solidarité ne s'applique pas à l'indemnité d'occupation sauf si elle a un caractère ménager (12).

6. Résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire

Cass. civ. 3, 15 octobre 2014, n° 13-16.990, FS-P+B (N° Lexbase : A6572MY3)

En l'espèce, le locataire soutenait qu'étant malade, âgé et pratiquement sans ressources, il devait bénéficier des dispositions destinées à protéger les personnes âgées aux ressources modestes recevant un congé. Or, au titre de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1728 du Code civil (N° Lexbase : L9302I3W), le locataire a l'obligation de payer son loyer. Conséquemment, le manquement du locataire à son obligation de payer le loyer justifie la résiliation du bail à ses torts (13).

7. Renonciation à la tacite reconduction

CA Paris, 23 octobre 2014, n° 12-02 153 (N° Lexbase : A9686MYE)

La tacite-reconduction étant d'ordre public, il n'est pas possible d'y renoncer en cours de bail par la signature d'un nouveau contrat prévoyant un loyer majoré. Un tel bail enfreint la loi prévoyant une réévaluation du loyer uniquement en cas de sous-évaluation manifeste (14).

En outre, le paiement du nouveau loyer pendant plusieurs années ne peut valoir renonciation à se prévaloir de la législation précitée. En conséquence, le nouveau bail, établi en contravention avec la loi du 6 juillet 1989, doit être déclaré nul, le bail du 23 décembre 2001 s'étant à son terme, poursuivi par tacite reconduction par périodes de 3 ans. Le commandement délivré sur le fondement d'un bail irrégulier est nul. Refus d'appliquer la théorie de la renonciation du locataire.

8. Débiteur de la restitution du dépôt de garantie

Cass. civ. 3, 26 novembre 2014, n° 13-24.351, F-D (N° Lexbase : A5310M4G)

Le dépôt de garantie incombe au seul bailleur et non au professionnel de l'immobilier qui lui a servi d'intermédiaire. "Viole les articles 1998 (N° Lexbase : L2221ABU) et 1984 (N° Lexbase : L2207ABD) du Code civil, le tribunal d'instance qui, pour condamner le mandataire du bailleur à restituer aux locataires le solde dû au titre du dépôt de garantie retient que ces derniers ont eu comme seul interlocuteur ce mandataire auquel le dépôt de garantie avait été versé et qui a commencé à le restituer".

Cette solution paraît évidente puisque l'administrateur de bien est transparent, c'est au bailleur qu'il revient de restituer le dépôt de garantie.

9. Rappel de charges

Cass. civ. 3, 2 décembre 2014, n° 13-23.988, F-D (N° Lexbase : A0682M7E)

En l'espèce, la juridiction de proximité avait retenu que le fait d'asséner au locataire un rappel de charges brutal et des réparations démesurées, caractérisait une faute dans l'exécution du contrat de bail. La Cour de cassation censure cette décision, et rappelle que si la bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle lorsque le contrat n'est pas exécuté loyalement, elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenues entre les parties.

Ainsi, ne caractérise pas une faute dans l'exécution du contrat le fait de réclamer en fin de bail un arriéré de taxe d'enlèvement d'ordures ménagères et d'indexation de loyer (16).

10. Cautionnement du locataire

CA Aix-en-Provence, 9 décembre 2014, n° 11/14 318 (N° Lexbase : A1144M7I)

Le formalisme de l'écrit est une condition de la validité de l'acte et ne saurait être palliée par la présence, dans les locaux de l'agence, des cautions, même lorsque la portée de leur engagement leur a été expliqué verbalement et dans leur langue. Par conséquent, est nulle la lettre de caution écrite par le locataire à la place de ses parents tiers garants.

11. Loyer manifestement sous-évalué

Cass. civ. 3, 17 décembre 2014, n° 13-24.360, FS-P+B (N° Lexbase : A2869M8R)

Lorsque les références de la bailleuse concernent des appartements lui appartenant, et sont représentatives des loyers habituellement pratiqués dans le voisinage immédiat, elles peuvent être prises en compte.

(1) DPGI, Bull. n° 473 p. 10.

(2) DPGI février 2015 p. 7.

(3) S. Benilsi, *Indécente mise en demeure !*, Revue des loyers, juillet 2014, p. 356.

- (4) B. Humblot-Catheland, *Partage des charges de gardiennage : quelles règles applicables ?*, Revue des loyers, juillet 2014, p. 359.
- (5) V. Canu, *Refus du concours de la force publique et responsabilité de l'Etat*, Revue des loyers, 1er décembre 2014, p. 507.
- (6) B. Humblot-Catheland, *Le juge doit prendre en compte le comportement du locataire jusqu'au moment où il statue*.
- (7) B. Vial-Pedroletti, *Conclusion du bail : inconvénient du bail verbal*, Loyers et copropriété n° 12, décembre 2014, comm. 292.
- (8) B. Vial-Pedroletti, *Reprise avec offre de relogement : reprise frauduleuse*, Loyers et copropriété, 1er novembre 2014, n° 292 p. 18-19.
- (9) B. Vial-Pedroletti, *Reprise pour habiter : contrôle a priori des juges*, Loyers et copropriété, 1er janvier 2015, n° 1, comm. 11.
- (10) B. Vial-Pedroletti, *Reprise pour habiter. Motif légitime d'inoccupation*, Loyers et copropriété, février 2015, n° 2, comm. 38.
- (11) B. Vial-Pedroletti, *Domaine d'application : novation d'un logement de fonction en bail d'habitation*, Loyers et copropriété, 11 novembre 2014, n° 266.
- (12) B. Humblot-Catheland, *Sur l'étendu de la solidarité des époux aux dettes ménagères*, Revue loyers et copropriété, 1er janvier 2015, n° 4.
- (13) B. Humblot-Catheland, *Résiliation judiciaire : absence de protection des locataires âgés*, Revue loyers et copropriété, décembre 2014, n° 12.
- (14) B. Vial-Pedroletti, *Tacite reconduction : renonciation par la conclusion d'un nouveau bail*, Revue loyers et copropriété, janvier 2015, n° 1.
- (15) B. Vial-Pedroletti, *Débiteur de la restitution du dépôt de garantie*, Revue loyers et copropriété, janvier 2015, n° 1, comm. 9.
- (16) B. Vial-Pedroletti, *Dépôt de garantie : justification légitime de non-restitution*, Revue Loyers et copropriété, février 2015, n° 2, comm. 33.