

« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*BAIL D'HABITATION - IRRECEVABILITÉ DE LA CONTESTATION DU MONTANT  
DU LOYER EN L'ABSENCE DE SAISINE PRÉALABLE DE LA COMMISSION DE  
CONCILIATION*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 90, 1er février 2001

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

**BAIL D'HABITATION - IRRECEVABILITÉ DE LA CONTESTATION DU MONTANT DU LOYER EN  
L'ABSENCE DE SAISINE PRÉALABLE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION**

*Observations : Une société bailleuse d'un appartement avait adressé à un locataire des commandements de payer des loyers, puis lui avait fait délivrer un congé pour motif légitime et sérieux. Elle l'avait enfin assigné pour faire déclarer le congé valable et ordonner son expulsion. Le preneur contesta alors le montant du loyer et la bailleuse souleva l'irrecevabilité d'une telle contestation, irrecevabilité que déclara la cour de Versailles. Le pourvoi formé contre son arrêt est rejeté par la troisième chambre civile de la Cour de cassation par un arrêt du 31 octobre 2000.*

Le preneur doit saisir la commission de conciliation en cas de contestation portant sur le montant du loyer d'un local vacant, à peine d'irrecevabilité de sa demande.

[Cass. 3ème civ., 31 octobre 2000, n° G 98-20.754, n° 1401 FS + P + B, A. Lebeau c/ Société Union de gestion immobilière civile, rejet, CA Versailles, 26 juin 1998]

Observations :

Le locataire qui entend contester la hausse du loyer, pratiquée ici en application des articles 17 b et 19 de la loi du 6 juillet 1989 par le bailleur remplissant les conditions exigées par l'article 2 du décret du 28 août 1989, doit nécessairement et préalablement avoir saisi la commission de conciliation dans le délai de deux mois prévu par la loi. À défaut, sa contestation en justice est irrecevable.

Telle est la solution très fermement affirmée par le présent arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 31 octobre 2000, solution exactement contraire à celle posée par la même formation dans un arrêt du 4 janvier 1995 (Cass. 3ème civ., 4 janv. 1995, Bull. civ III, n° 3, D. 1995, I.R., p. 34). Cette dernière décision nous paraît justifiée par les termes de l'article 17 b, alinéa 5 de la loi qui envisage la saisine du juge aux fins de fixation du loyer « à défaut d'accord constaté par la commission ».

Le loyer contesté concernait la relocation d'un local visé par l'article 2 *in fine* du décret du 28 août 1989. Il s'agissait d'un logement dont le loyer antérieur était manifestement sous-évalué, le contrat du précédent locataire n'ayant pas été reconduit ou renouvelé entre le 26 décembre 1986 et la date d'entrée en vigueur du décret et avait été conclu, selon les cas, soit avant le 1er janvier 1985, soit avant le 1er janvier

1986, soit avant le 1er janvier 1984. Pour ce logement, ne s'appliquait pas le régime dérogatoire posé par les dispositions des alinéas 1er et 2 de l'article 1er du décret. Pour la fixation du loyer, le bailleur pouvait donc faire application des articles 17 b et 19 de la loi, c'est-à-dire du régime ordinaire, selon lequel le loyer doit être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, le bailleur étant tenu de fournir des références. En l'espèce, de telles références avaient été fournies. La contestation du loyer fixé conformément aux prescriptions de l'article 17 b devait obéir aux règles posées par cette même disposition.

En faisant de la saisine de la commission de conciliation le préalable obligatoire de la contestation, le présent arrêt renforce le rôle de celle-ci, solution qui tranche avec celles appliquées en matière de baux commerciaux (v. nos obs. sous Cass. 3ème civ., 18 févr. 1998, Dr. & patr. 1998, n° 63, chr. n° 2028, p. 71).