



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

*BAIL D'HABITATION - FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELÉ*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 117, 1er juillet 2003

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

## BAIL D'HABITATION - FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUELÉ

*Observations : Une société immobilière bailleuse d'un appartement avait notifié aux preneurs une proposition de renouvellement, puis leur avait fait délivrer une assignation pour faire fixer judiciairement le loyer du bail renouvelé. La cour d'appel de Paris déclara recevable leur action en se fondant sur le fait que le tribunal d'instance, en l'absence d'accord des preneurs, avait été valablement saisi avant la date d'effet du renouvellement. Visant l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989, la troisième chambre civile, dans un arrêt du 19 février 2003, casse leur décision.*

Saisine obligatoire de la commission de conciliation.

[Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, n° 01-15.813, n° 278, SIIHP c/ Brachemi, cassation, CA Paris, 6e ch. civ., sect. C., 28 nov. 2000.]

Observations :

*En statuant ainsi, sans rechercher si la commission départementale de conciliation avait été saisie avant le tribunal, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à la décision », énonce la Cour de cassation avec la même fermeté que l'arrêt du même jour relatif à la contestation du loyer initialement fixé. La saisine préalable de la commission de conciliation est en effet également obligatoire en cas de contestation du loyer du bail renouvelé (en ce sens, v. J. et F. Lafond, Les baux d'habitation, Litec, 4e éd., 2000, n°s 689 et 693).*

À l'occasion du renouvellement du bail, la loi permet en effet d'opérer une réévaluation du loyer s'il est manifestement sous-évalué (une proposition en ce sens doit être faite par le bailleur au locataire dans les conditions de forme prescrites à l'article 15 de la loi, le nouveau loyer devant être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, la notification adressée au preneur mentionnant, notamment, le montant du loyer et la liste des références). Le locataire peut accepter, ou non, le loyer ainsi déterminé. La loi prévoit alors qu'en cas de désaccord, ou de défaut de réponse de celui-ci quatre mois avant le terme du contrat, défaut de réponse assimilé ici à un désaccord, l'une ou l'autre partie saisit la commission de conciliation (art. 17 c), al. 5), puis, « à défaut d'accord constaté par la commission », elle précise que « le juge est saisi avant le terme du contrat » (art. 17 c), al. 6), sinon « le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé ».

La cour d'appel s'était bornée simplement à vérifier que le tribunal avait été saisi dans le délai ainsi fixé par la loi. Compte tenu du caractère obligatoire de la saisine de la commission, elle aurait dû rechercher si celle-ci avait été préalablement saisie. En l'absence d'une telle recherche, la décision des juges du fond manque de base légale et encourt la censure.

La Cour de cassation entend manifestement asseoir le rôle de la commission départementale de conciliation, quelque peu méconnu par les juges du fond, rôle qui, au demeurant, a été récemment renforcé par la loi SRU du 13 décembre, celle-ci ayant étendu sa compétence notamment aux « *litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations* ». Or, si l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, tel que modifié par la loi SRU, dispose que « *pour le règlement de ces litiges la commission peut être saisie par le bailleur ou le locataire* », le verbe « pouvoir » ne semble pas conférer pour autant à la saisine de la commission un caractère facultatif. Il entend seulement signifier que cette saisine est possible pour chacune des parties au contrat. Le texte poursuit, en effet, en précisant que, « *à défaut de conciliation, elle peut rendre un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties* ». La rédaction de cette disposition est comparable à celle de l'article 17 b) de la loi, dont la Cour de cassation considère qu'elle institue un cas de saisine obligatoire de la commission (v. Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, *supra* n° 3321 ; en ce sens, v. F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 6e éd., 2002, n° 589).