



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

BAIL D'HABITATION - CONTESTATION DU LOYER

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

BAIL D'HABITATION - CONTESTATION DU LOYER

Observations : Le litige soumis à la troisième chambre civile, le 19 février 2003, opposait une SCI bailleuse à une locataire contestant la fixation du loyer du bail conclu en janvier 1990 relativement à un logement vacant. Cette dernière soutenait qu'à défaut pour la SCI de justifier de l'accomplissement des travaux d'amélioration dans les lieux loués, le loyer du bail n'était pas libre mais devait être fixé par référence au loyer acquitté par l'ancien locataire et plafonné conformément au décret du 28 août 1989, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989. La cour d'appel de Paris fit droit à la demande introduite en ce sens par la locataire le 16 décembre 1998 et condamna la SCI à verser à cette dernière les loyers versés en trop. Son arrêt est cassé, sans renvoi, par la troisième chambre civile sous le visa des articles 17 b) et 18 de la loi du 6 juillet 1989.

Saisine obligatoire de la commission de conciliation.

[Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, n° 00-22.194, n° 270, SCI Wagram Alphonse de Neuville c/ T. Luong Ying Kwan, cassation sans renvoi, CA Paris, 6e ch. civ., sect. B., 26 oct. 2000.]

Observations :

Une nouvelle fois, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient affirmer le caractère obligatoire de la saisine de la commission de conciliation, avant toute assignation en justice relative à la contestation de la fixation du loyer du bail d'un logement vacant soumis à l'article 17 b) de la loi du 6 juillet 1989, ici pour n'avoir pas fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de six mois.

La fixation du loyer de ces logements échappe en effet au principe de liberté édicté par l'article 17 a) de la même disposition et ce, selon l'article 17 b), alinéa 2, jusqu'au 31 juillet 1997.

Ces loyers doivent être déterminés par référence aux loyers représentatifs habituellement constatés dans le voisinage, conformément à l'article 19 de la loi si le loyer fixé est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire, la variation du loyer étant plafonnée en application des dispositions de l'article 18 de la loi de 1989 et du décret d'application de ce texte du 28 août 1989.

À défaut d'avoir été établi conformément aux précédentes règles, le loyer peut être contesté par le locataire dans un délai de deux mois auprès de la commission de conciliation, ainsi que le précise l'article 17 b), alinéa 4, de la loi du

6 juillet 1989, l'alinéa 5 ajoutant « *qu'à défaut d'accord constaté par la commission, le juge saisi par l'une ou l'autre des parties fixe le loyer* ».

L'interprétation de ces dispositions, en jurisprudence, a donné lieu à des solutions divergentes. Certaines décisions, y compris de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, avaient considéré que la saisine de la commission de conciliation n'était pas un préalable obligatoire à la saisine du juge (Cass. 3e civ., 4 janv. 1995, Bull. civ. III, n° 3). La troisième chambre civile opéra cependant ultérieurement un revirement de sa jurisprudence (Cass. 3e civ., 31 oct. 2000, Dr. & patr. 2001, n° 90, chr. n° 2766, note F. Macorig-Venier). Par le présent arrêt, elle vient solennellement réaffirmer cette dernière solution, qui n'est pas toujours rigoureusement appliquée par les juges du fond. Les magistrats parisiens avaient en l'espèce admis les prétentions de la locataire, réputant non écrite la stipulation du bail relative au montant du loyer et fixant à un montant inférieur celui-ci, condamnant enfin le bailleur au remboursement du trop-perçu. Pour cela, ils avaient retenu que la SCI bailleresse ne fournissait aucun élément sur le loyer du précédent locataire, ni sur les caractéristiques du contrat de bail antérieur, de telle sorte que le loyer apparaissait illicite au regard des dispositions du décret du 18 août 1989. À aucun moment les juges du fond ne s'étaient interrogés sur l'existence d'une saisine préalable de la commission dans les délais fixés par la loi. Or, dans la présente affaire, la locataire avait directement saisi le juge, l'assignation ayant été délivré plus de huit ans après la conclusion du bail !

Les magistrats parisiens sont rappelés à l'ordre par la Cour de cassation qui, cassant leur décision pour violation de la loi, précise que « (la locataire) *ne disposait que d'un délai de deux mois à compter de la conclusion du bail pour saisir la commission de conciliation et contester le montant du loyer au regard des dispositions du décret du 28 août 1989 pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989* ». La solution, quoique conforme à la lettre de la loi, qui n'envisage la saisine du juge qu'à défaut d'accord constaté par la commission, peut paraître rigoureuse, car elle est susceptible de conduire, faute de saisine de la commission de conciliation, dans un délai au demeurant fort bref, à l'application d'un loyer illicite (en ce sens, v. F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 6e éd., 2002, n° 579). Le règlement négocié des litiges qu'a souhaité le législateur en instaurant cette commission, de même sans doute que le désengorgement des juridictions, toujours d'actualité, est ainsi assuré.