C N F P T

3e CONCOURS D'ADMINISTRATEUR TERRITORIAL

SESSION 2010

Note de synthèse, à partir d'un dossier, permettant de vérifier l'aptitude du candidat à faire l'analyse et la synthèse d'un problème et d'apprécier les connaissances acquises ayant trait, au choix du candidat, sur:

Le droit civil

ÉPREUVE N° 17

Durée: 4 h
Coefficient: 5

SUJET:

À partir des documents fournis, établir une synthèse des éléments autorisant l'affirmation de ce que le droit du logement débouche sur un droit au logement.

DOCUMENTS JOINTS

Document n° 1	Déclaration universelle des droits de l'Homme adoptée par l'assemblée générale des Nations Unies le 10 décembre 1948 à Paris [en ligne]. UNESCO. http://www.unesco.org/education/nfsunesco/doc/droits_homme.htm	**Page 4**
Document n° 2	Loi n° 89-462 (6 juillet 1989), tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 (23 décembre 1986), articles 1, 2 et 4 [en ligne]. Légifrance. — Version consolidée au 26 novembre 2009. http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsession	**Page 10**
Document n° 3	Code de la construction et de l'habitation, article L300-1 [en ligne]. Légifrance. — Version en vigueur au 6 mars 2007. http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006824680&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20100421&oldAction=rechCodeArticle	**Page 14**

Document n° 4	Droit au logement opposable (DALO): recours amiable [en ligne]. Gouvernement. Direction de l'information légale et administrative. — Mise à jour du 22 février 2010. http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F18005.xhtml	Page 15
Document n° 5	Délibération n° 2009-385 (30 novembre 2009), relative aux conditions d'accès des ressortissants non communautaires à la procédure dite du droit au logement opposable (DALO) [en ligne]. HALDE. http://www.halde.fr/IMG/alexandrie/5004.PDF	Page 20
Document n° 6	«La protection du locataire de locaux à usage d'habitation» / par Bernard Toitot. Rapport annuel [en ligne]. Cour de cassation, 2000. http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/rapport_annuel_36/rapport_2000_98/deuxieme_partie_etudes_documents_100/etudes_theme_protection_personne_102/locaux_usage_5855.html	Page 26
Document n° 7	«Les critères du logement décent (D. 30 janvier 2002)» / étude par Jacques Lafond. JCPN = La semaine juridique notariale et immobilière, 8 mars 2002, n° 61.10, pages 393-396.	Page 34
Document n° 8	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 20 janvier 2004, sur le pourvoi n° 2002-12130 [en ligne]. Légifrance. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007045905&fastReqId=367977353&fastPos=1	Page 38
Document n° 9	Décret n° 2009-1042 (27 août 2009), relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 (6 juillet 1989) [en ligne]. Légifrance. — Version consolidée au 30 août 2009. http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=39C97B8C4CEC9ED58ABA1D8923DFFF44.tpdjo14v_1?cidTexte=JORFTEXT000021005799&dateTexte=20100422	Page 40
Document n° 10	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 3, du 1er avril 2009, sur le pourvoi n° 2008-11305 [en ligne]. Légifrance. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020483693&fastReqId=1337435965&fastPos=1	Page 41
Document n° 11	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 1, du 1er avril 2009, sur le pourvoi n° 2008-15929 [en ligne]. Légifrance. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000020483891&fastReqId=524588326&fastPos=1	Page 43
Document n° 12	Arrêt de la Cour de cassation, chambre civile 3, du 20 mars 1996, sur le pourvoi n° 1994-13489 [en ligne]. Légifrance. http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007034481&fastReqId=1708944966&fastPos=1	Page 47

Document n° 13 « Le logement de la famille en période de crise » 95e congrès des notaires de France: demain la famille: Marseille 9-12 mai 1999 / étude par Gérard Crémont. JCPN = La semaine juridique notariale et immobilière, 5 février 1999, n° 58.05, pages 271-279.

NOTA :

- 2 points seront retirés au total de la note sur 20 si la copie contient plus de 10 fautes d'orthographe ou de syntaxe.
- **Les candidats ne doivent porter aucun signe distinctif sur les copies** : pas de signature (signature à apposer uniquement dans le coin gommé de la copie à rabattre) ou nom, grade, même fictifs. Seuls la date du concours et le destinataire, (celui-ci est clairement identifié dans l'énoncé du sujet) sont à porter sur la copie.
- Les épreuves sont d'une durée limitée. Aucun brouillon ne sera accepté, la gestion du temps faisant partie intégrante des épreuves.
- Lorsque les renvois et annotations en bas d'une page ou à la fin d'un document ne sont pas joints au sujet, c'est qu'ils ne sont pas indispensables.

DOCUMENT n° 1

4

Déclaration Universelle des Droits de l'Homme

(adoptée par l'assemblée générale des Nations Unies le 10 décembre 1948 à Paris)

Préambule

Considérant que la reconnaissance de la dignité inhérente à tous les membres de la famille humaine et de leurs droits égaux et inaliénables constitue le fondement de la liberté, de la justice et de la paix dans le monde,

Considérant que la méconnaisance et le mépris des droits de l'homme ont conduit à des actes de barbarie qui révoltent la conscience de l'humanité et que l'avènement d'un monde où les êtres humains seront libres de parler et de croire, libérés de la terreur et de la misère, a été proclamé comme la plus haute aspiration de l'homme,

Considérant qu'il est essentiel que les droits de l'homme soient protégés par un régime de droit pour que l'homme ne soit pas contraint, en suprême recours, à la révolte contre la tyrannie et l'oppression,

Considérant qu'il est essentiel d'encourager le développement de relations amicales entre nations,

Considérant que dans la Charte les peuples des Nations Unies ont proclamé à nouveau leur foi dans les droits fondamentaux de l'homme, dans la dignité et la valeur de la personne humaine, dans l'égalité des droits des hommes et des femmes, et qu'ils se sont déclarés résolus à favoriser le progrès social et à instaurer de meilleures conditions de vie dans une liberté plus grande,

Considérant que les états membres se sont engagés à assurer, en coopération avec l'Organisation des Nations Unies, le respect universel et effectif des droits de l'homme et des libertés fondamentales,

Considérant qu'une conception commune de ces droits et libertés est de la plus haute importance pour remplir pleinement cet engagement,

L'Assemblée générale proclame

La Présente Déclaration Universelle des Droits de l'Homme comme l'idéal commun à atteindre par tous les peuples et toutes les nations afin que tous les individus et tous les organes de la société, ayant cette Déclaration constamment à l'esprit, s'efforcent, par l'enseignement et l'éducation, de développer le respect de ces droits et libertés et d'en assurer, par des mesures progressives d'ordre national et international, la reconnaissance et l'application universelles et effectives, tant parmi les populations des États membres eux-mêmes que parmi celles des territoires placés sous leur juridiction.

Article premier

Tous les êtres humains naissent libres et égaux en dignité et en droits. Ils sont doués de raison et de conscience et doivent agir les uns envers les autres dans un esprit de fraternité.

Article 2

Chacun peut se prévaloir de tous les droits et de toutes les libertés proclamés dans la présente Déclaration, sans distinction aucune, notamment de race, de couleur, de sexe, de langue, de religion, d'opinion politique ou de toute autre opinion, d'origine nationale ou sociale, de fortune, de naissance ou de toute autre situation.

De plus, il ne sera fait aucune distinction fondée sur le statut politique, juridique ou international du pays ou du territoire dont une personne est ressortissante, que ce pays ou territoire soit indépendant, sous tutelle, non autonome ou soumis à une limitation quelconque de souveraineté.

Article 3

Tout individu a droit à la vie, à la liberté et à la sûreté de sa personne.

Article 4

Nul ne sera tenu en esclavage ni en servitude; l'esclavage et la traite des esclaves sont interdits sous toutes leurs formes.

Article 5

Nul ne sera soumis à la torture, ni à des peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants.

Article 6

Chacun a le droit à la reconnaissance en tous lieux de sa personnalité juridique.

Article 7

Tous sont égaux devant la loi et ont droit sans distinction à une égale protection de la loi. Tous ont droit à une protection égale contre toute discrimination qui violerait la présente Déclaration ou contre toute provocation à une telle discrimination.

Article 8

Toute personne a droit à un recours effectif devant les juridictions nationales compétentes contre les actes violant les droits fondamentaux qui lui sont reconnus par la constitution ou par la loi.

Article 9

Nul ne peut être arbitrairement arrêté, détenu ou exilé.

Article 10

Toute personne a le droit, en pleine égalité, à ce que sa cause soit entendue équitablement et publiquement par un tribunal indépendant et impartial, qui décidera, soit de ses droits et obligations, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle.

Article 11

1. Toute personne accusée d'un acte délictueux est présumée innocente jusqu'à ce que sa culpabilité ait été légalement établie au cours d'un procès public où toutes les garanties nécessaires à sa défense lui auront été assurées.
2. Nul ne sera condamné pour des actions ou omissions qui, au moment où elles ont été commises, ne constituaient pas un acte délictueux d'après le droit national ou international. De même, il ne sera infligé aucune peine plus forte que celle qui était applicable au moment où l'acte délictueux a été commis.

Article 12

Nul ne sera l'objet d'immixtions arbitraires dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance, ni d'atteintes à son honneur et à sa réputation. Toute personne a droit à la protection de la loi contre de telles immixtions ou de telles atteintes.

Article 13

1. Toute personne a le droit de circuler librement et de choisir sa résidence à l'intérieur d'un état.
2. Toute personne a le droit de quitter tout pays, y compris le sien, et de revenir dans son pays.

Article 14

1. Devant la persécution, toute personne a le droit de chercher asile et de bénéficier de l'asile en d'autres pays.
2. Ce droit ne peut être invoqué dans le cas de poursuites réellement fondées sur un crime de droit commun ou sur des agissements contraires aux buts et aux principes des Nations Unies.

Article 15

1. Tout individu a droit à une nationalité.
2. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa nationalité, ni du droit de changer de nationalité.

Article 16

1. A partir de l'age nubile, l'homme et la femme, sans aucune restriction quant à la race, la nationalité ou la religion, ont le droit de se marier et de fonder une famille. Ils ont des droits égaux au regard du mariage, durant le mariage, et lors de sa dissolution.
2. Le mariage ne peut être conclu qu'avec le libre et plein consentement des futurs époux.
3. La famille est l'élément naturel et fondamental de la société et a droit à la protection de la société et de l'Etat.

Article 17

1. Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété.
2. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété.

Article 18

Toute personne a droit à la liberté de pensée, de conscience et de religion; ce droit implique la liberté de changer de religion ou de conviction ainsi que la liberté de manifester sa religion ou sa conviction seule ou en commun, tant en public qu'en privé, par l'enseignement, les pratiques, le culte et l'accomplissement des rites.

Article 19

Tout individu a droit à la liberté d'opinion et d'expression, ce qui implique le droit de ne pas être inquiété pour ses opinions et celui de chercher, de recevoir et de répandre, sans considérations de frontières, les informations et les idées par quelque moyen d'expression que ce soit.

Article 20

1. Toute personne a droit à la liberté de réunion et d'association pacifiques.
2. Nul ne peut être obligé de faire partie d'une association.

Article 21

1. Toute personne a le droit de prendre part à la direction des affaires publiques de son pays, soit directement, soit par l'intermédiaire de représentants librement choisis.
2. Toute personne a droit à accéder, dans des conditions d'égalité, aux fonctions publiques de son pays.
3. La volonté du peuple est le fondement de l'autorité des pouvoirs publics; cette volonté doit s'exprimer par des élections honnêtes qui doivent avoir lieu périodiquement, au suffrage universel égal et au vote secret ou suivant une procédure équivalente assurant la liberté du vote.

Article 22

Toute personne, en tant que membre de la société, a droit à la sécurité sociale; elle est fondée à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personnalité, grâce à l'effort national et à la coopération internationale, compte tenu de l'organisation et des ressources de chaque pays.

Article 23

1. Toute personne a droit au travail, au libre choix de son travail, à des conditions équitables et satisfaisantes de travail et à la protection contre le chômage.
2. Tous ont droit, sans aucune discrimination, à un salaire égal pour un travail égal.
3. Quiconque travaille a droit à une rémunération équitable et satisfaisante lui assurant ainsi qu'à sa famille une existence conforme à la dignité humaine, et complétée, s'il y a lieu, par tous autres moyens de protection sociale.
4. Toute personne a le droit de fonder avec d'autres des syndicats et de s'affilier à des syndicats pour la défense de ses intérêts.

Article 24

Toute personne a droit au repos et aux loisirs et notamment à une limitation raisonnable de la durée du travail et à des congés payés périodiques.

Article 25

1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.
2. La maternité et l'enfance ont droit à une aide et à une assistance spéciales. Tous les enfants, qu'ils soient nés dans le mariage ou hors mariage, jouissent de la même protection sociale.

Article 26

1. Toute personne a droit à l'éducation. L'éducation doit être gratuite, au moins en ce qui concerne l'enseignement élémentaire et fondamental. L'enseignement élémentaire est obligatoire. L'enseignement technique et professionnel doit être généralisé; l'accès aux études supérieures doit être ouvert en pleine égalité à tous en fonction de leur mérite.
2. L'éducation doit viser au plein épanouissement de la personnalité humaine et au renforcement du respect des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Elle doit favoriser la compréhension, la

tolérance et l'amitié entre toutes les nations et tous les groupes raciaux ou religieux, ainsi que le développement des activités des Nations Unies pour le maintien de la paix.

3. Les parents ont, par priorité, le droit de choisir le genre d'éducation à donner à leurs enfants.

Article 27

1. Toute personne a le droit de prendre part librement à la vie culturelle de la communauté, de jouir des arts et de participer au progrès scientifique et aux bienfaits qui en résultent.
2. Chacun a droit à la protection des intérêts moraux et matériels découlant de toute production scientifique, littéraire ou artistique dont il est l'auteur.

Article 28

Toute personne a droit à ce que règne, sur le plan social et sur le plan international, un ordre tel que les droits et libertés énoncés dans la présente Déclaration puissent y trouver plein effet.

Article 29

1. L'individu a des devoirs envers la communauté dans laquelle seule le libre et plein développement de sa personnalité est possible.
2. Dans l'exercice de ses droits et dans la jouissance de ses libertés, chacun n'est soumis qu'aux limitations établies par la loi exclusivement en vue d'assurer la reconnaissance et le respect des droits et libertés d'autrui et afin de satisfaire aux justes exigences de la morale, de l'ordre public et du bien-être général dans une société démocratique.
3. Ces droits et libertés ne pourront, en aucun cas, s'exercer contrairement aux buts et aux principes des Nations Unies.

Article 30

Aucune disposition de la présente Déclaration ne peut être interprétée comme impliquant pour un État, un groupement ou un individu un droit quelconque de se livrer à une activité ou d'accomplir un acte visant à la destruction des droits et libertés qui y sont énoncés.

DOCUMENT n° 2 10

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

- Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
  - Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 1

Modifié par Loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 - art. 158 JORF 18 janvier 2002

Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses moeurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

11

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

- Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
  - Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 2

Modifié par Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 - art. 22 JORF 9 juin 2005

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Cite:

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 20-1 (M)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 3-1 (V)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6 (M)

Cité par:

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 24-1 (M)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 24-1 (M)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 24-1 (V)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 24-1 (V)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 24-1 (V)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 5 (V)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6 (M)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6 (M)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6 (M)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 6 (V)
- Décret n°2005-253 du 17 mars 2005 - art. 9 (Ab)
- Décret n°2005-253 du 17 mars 2005 - art. 9 (M)

12

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance .gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

- Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
  - Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 4

Modifié par LOI n°2007-1787 du 20 décembre 2007 - art. 26 (V)

Est réputée non écrite toute clause :

a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;

h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;

k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;

l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;

m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;

n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;

o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

13

p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;

q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;

r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;

s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

Cite:

Code de procédure civile - art. 700 (V)

Cité par:

LOI n°2007-1774 du 17 décembre 2007 - art. 13, v. init.
Code de la consommation - art. L141-1 (V)

DOCUMENT n° 3 14

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance .gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Code de la construction et de l'habitation

- Partie législative
  - Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement
    - Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.
      - Chapitre préliminaire : Droit au logement.

Article L300-1

Créé par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007

Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1.

Cite:

Loi 90-449 1990-05-31 art. 1
Code de la construction et de l'habitation. - art. L441-2-3 (M)
Code de la construction et de l'habitation. - art. L441-2-3-1 (V)

Cité par:

Arrêté du 2 juin 2009, v. init.
Code de la construction et de l'habitation. - art. R*441-13-1 (V)
Code de la construction et de l'habitation. - art. R300-1 (V)
Code de la construction et de l'habitation. - art. R300-2 (V)

DOCUMENT n° 4

15

Droit au logement opposable (DALO) : recours amiable

Mis à jour le 22.02.2010 par Direction de l'information légale et administrative

Précisions sur le droit au logement opposable - 26.04.2010

Un décret du 22 avril apporte quelques précisions notamment quant à la saisine et à l'examen des demandes par les commissions de médiation.

Notre page est actuellement en cours de mise à jour.

Principe

Rôle de la commission de médiation

Conditions pour saisir la commission

Critères d'éligibilité

Mise en oeuvre de la saisine

Réception du dossier

Instruction des demandes

Possibilité de se faire assister

Délais de réponse de la commission

Notification

Intervention du préfet

Rôle du préfet

16

Principe

Toute personne qui demande à être logée ou accueillie dans une structure d'hébergement, peut, si elle n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande, saisir une commission de médiation instituée dans chaque département.

Rôle de la commission de médiation

La commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaire et auxquels un logement doit être attribué en urgence, en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées (demande de logement social, par exemple).

Conditions pour saisir la commission

L'auteur de la saisine doit :

- être de nationalité française, ou résider sur le territoire français de façon régulière et permanente. Cette condition ne concerne que les demandeurs de logement ; elle ne s'applique pas aux demandeurs d'hébergement,
- ne pas être en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant et de s'y maintenir,
- satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social. Cette condition ne s'applique pas aux demandeurs d'hébergement.

Critères d'éligibilité

Peuvent être désignées par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logées d'urgence les personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- ne pas avoir reçu, dans les délais fixés par chaque préfet de département, de proposition adaptée à une demande de logement social,
- être dépourvues de logement,
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, sans relogement,
- être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ainsi qu'en logement-foyer ou en résidence hôtelière à vocation sociale,
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou au moins un enfant mineur, et occuper un logement :
  - ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (notamment absence de chauffage, d'eau potable),
  - ou présentant une surface habitable globale au plus égale à 16m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9m² par personne en plus dans la limite de 70m² pour huit personnes et plus.

La situation personnelle du demandeur peut justifier que la commission, par une décision spécialement motivée, le désigne comme prioritaire alors que sa situation ne répond pas précisément aux critères définis ci-dessus.

Mise en oeuvre de la saisine

La saisine de la commission de médiation doit être réalisée au moyen d'un formulaire retiré en préfecture ou

17

téléchargeable en ligne :

- demande de logement,
- demande d'hébergement .

Le formulaire doit être accompagné de toutes les pièces justificatives de la situation du demandeur et mentionner, en particulier, les différentes demandes de logement ou d'hébergement engagées antérieurement ainsi que, le cas échéant, l'existence d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de fermeture administrative affectant le logement ou d'une procédure engagée à cet effet.

Réception du dossier

La date de réception du dossier constitue le point de départ du délai dont la commission de médiation dispose pour se prononcer sur le caractère prioritaire ou non de la demande.

Instruction des demandes

La commission de médiation peut entendre toute personne dont elle juge l'audition utile.

Elle peut également demander au préfet de faire appel aux services compétents susceptibles de l'assister dans l'instruction du dossier. Par exemple, les services de l'Etat ou des collectivités territoriales peuvent effectuer des constatations sur place ou analyser la situation sociale du demandeur. La commission peut également recevoir tous les éléments d'information des bailleurs ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du locataire.

Possibilité de se faire assister

Le demandeur peut être assisté, devant la commission de médiation, notamment par les services sociaux, une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion. Il convient de se renseigner auprès de la préfecture pour connaître la liste des associations agréées dans son département.

Délais de réponse de la commission

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de **logement** , la commission de médiation dispose d'un délai de 3 mois (ou 6 mois dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1er janvier 2011, dans les départements comportant une agglomération ou une partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants), pour rendre sa décision.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande d' **accueil** dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale , la commission de médiation dispose d'un délai de 6 semaines pour rendre sa décision.

Notification

Quelle que soit la demande de l'intéressé (logement ou hébergement), la décision de la commission de médiation lui est notifiée par écrit, dans un document exposant les motifs de refus ou d'attribution.

Lorsque la commission de médiation reconnaît que le demandeur est prioritaire, elle indique dans la notification :

- le délai dans lequel une proposition de logement adaptée ou une proposition d'accueil doit lui être faite,

18

le délai dans lequel le demandeur pourra exercer un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent ainsi que l'obligation de joindre au recours la décision de la commission.

Intervention du préfet

A compter de la décision de la commission de médiation, le préfet dispose d'un délai de :

3 mois (ou 6 mois dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1er janvier 2011, dans les départements comportant une agglomération ou une partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants), pour proposer un **logement** à la personne reconnue prioritaire par la commission de médiation,

6 semaines pour proposer une place dans une **structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale .**

Passé ces délais, l'intéressé qui n'a pas reçu de proposition de logement ou d'hébergement dans l'une de ces structures peut introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Rôle du préfet

Le préfet :

détermine le périmètre au sein duquel les logements doivent être situés et qui, en Ile-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région,

fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé,

désigne chaque demandeur à un bailleur disposant de logements correspondant à la demande. En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet du département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

Où s'adresser ?

Ville ou code postal : ☐ Mémoriser ce lieu

Afficher les services associés

- 3939 - Allô service public

Par téléphone :

3939 (coût d'un appel local depuis un poste fixe)
du lundi au vendredi de 8h à 20h et le samedi de 8h30 à 18h.
Répond aux demandes de renseignement administratif concernant les droits et démarches.
+33 (0) 1 73 60 39 39 depuis l'étranger ou hors métropole (coût d'une communication locale depuis un poste fixe + coût de l'appel international variable selon les pays).

- Mairie
- Préfecture

- Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL)

Références

Code de la construction et de l'habitation : Articles à consulter : L441-2-3 à L441-2-3-2 et R441-13 à R441-18-3

Code de justice administrative : articles R778-1 à R778-7

Décret n°2008-908 du 8 septembre 2008 relatif aux conditions de permanence de la résidence des bénéficiaires du droit à un logement décent et indépendant

Compléments

Actualités

- Droit au logement opposable : mode d'emploi - 22.09.2009

La Documentation française

Services en ligne et formulaires

Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement *[Formulaire - Cerfa n°13940*01]*

Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale *[Formulaire - Cerfa n°13941*01]*

Pour en savoir plus

Guide pratique sur le droit au logement opposable

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer

 Direction de l'information légale et administrative © 2010 - Tous droits réservés

DOCUMENT n° 5

20

Délibération n°2009-385 du 30 novembre 2009

Nationalité – droit au logement opposable – restriction imposée aux seuls ressortissants non communautaires – discrimination - recommandation

Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation imposent aux ressortissants non communautaires titulaires d'un titre de séjour d'une année une condition de résidence sur le territoire national supérieure à 2 ans avant de pouvoir engager une procédure de droit au logement opposable, y compris lorsqu'ils se trouvent dans l'une des situations d'urgence. A l'inverse, aucun délai n'est imposé aux ressortissants de l'Union européenne. Cette restriction caractérise une discrimination fondée sur la nationalité contraire aux dispositions nationales et internationales. La HALDE en recommande l'abrogation.

Le Collège :

Vu la Convention européenne des Droits de l'Homme ;

Vu la Charte sociale européenne ;

Vu le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels ;

Vu la convention C97 révisée de l'OIT relative aux travailleurs migrants ;

Vu la Constitution de la Vème République du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité ;

Vu le décret n°2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité ;

Sur proposition du Président,

Décide :

La HALDE a été saisie par courrier du 23 janvier 2009 par la FAPIL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement), le GISTI, le DAL, l'AFVS (association des Familles Victimes du Saturnisme) et la FNARS (Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale) d'une réclamation relative aux conditions d'accès des ressortissants non communautaires à la procédure dite du droit au logement opposable (DALO).

Elles mettent en cause le délai de résidence préalable imposé aux seuls ressortissants non communautaires pour pouvoir saisir la commission du DALO en application de l'article R300-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 institue un droit au logement opposable. L'article L300-1 CCH prévoit désormais que :

« Le droit à un logement décent et indépendant [...] est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.
Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux ».

La loi distingue entre certaines situations particulières d'urgence, qui permettent d'engager une procédure DALO sans délai, c'est-à-dire dès le dépôt de la demande de logement social, et les autres situations qui ne permettent de l'engager qu'au terme du « *délai anormalement long* » d'examen de la demande.

la commission peut être saisie sans délai dans les situations d'urgence suivantes :

« le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap ».

Si la demande est reconnue comme correspondant à l'une de ces situations d'urgence par la commission, le préfet est en principe tenu de faire une proposition adaptée au demandeur dans un délai de 6 mois. Passé ce délai et faute de proposition adaptée, la personne peut, depuis le 1er décembre 2008, saisir le tribunal administratif.

La seconde hypothèse de recours à la procédure DALO est fondée sur le dépassement du délai anormalement long.

Dans chaque département, un arrêté préfectoral fixe en fonction des circonstances locales ce délai qui court à compter du dépôt de la demande et au-delà duquel on considère que la demande aurait normalement dû être examinée.

Passé ce délai, le demandeur qui n'a reçu aucune proposition adaptée à sa situation peut saisir la commission de médiation du DALO qui examinera sa demande et se prononcera sur son caractère prioritaire ou non (article L441-2-3 CCH).

Si la demande est reconnue comme prioritaire par la commission, la procédure décrite précédemment s'appliquera de la même manière. Les recours contentieux ne pourront être engagés qu'à compter du 1er janvier 2012.

Pour les ressortissants de l'Union européenne, la procédure DALO est ouverte dans les mêmes conditions que pour les nationaux.

La réclamation soumise à la HALDE concerne les ressortissants non communautaires, pour lesquels l'article R300-2 du CCH prévoit que la procédure DALO n'est ouverte qu'aux :

> titulaires d'une carte de résident ou d'un titre équivalent (réfugiés, personnes justifiant d'une résidence continue et régulière d'au moins 5 ans en France, etc.) dans les mêmes conditions que pour les nationaux et ressortissants communautaires ;
> personnes justifiant d'au moins deux années de résidence ininterrompue en France sous couvert d'un titre de séjour d'1 an renouvelé au moins deux fois.

Les étrangers relevant de cette seconde catégorie doivent donc impérativement attendre 2 ans au moins après la première délivrance d'un titre de séjour avant de pouvoir saisir la commission de médiation, et ce quels que soient l'urgence de leur situation ou le délai anormalement long fixé dans le département concerné.

Les associations réclamantes estiment que ce dispositif, qui exclut les ressortissants non communautaires, caractérise une discrimination fondée sur la nationalité dans l'accès à un logement décent.

La problématique soulevée par cette réclamation a été soumise à l'appréciation du ministère du Logement et de la Ville par courrier du 19 mai 2009, resté sans réponse.

Elle a également été soumise au Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme par lettre recommandée du 22 juillet 2009, restée sans réponse également.

La conformité du dispositif excluant certains ressortissants non communautaires du recours DALO, pendant au minimum deux années après la première délivrance d'un titre de séjour, doit être appréciée au regard du principe d'égalité et de non-discrimination tel qu'énoncé par les textes nationaux et internationaux.

En premier lieu, le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995, a érigé en objectif à valeur constitutionnelle le droit de disposer d'un logement décent, dont il ne limite pas la portée à l'égard de l'étranger en situation régulière.

Dans sa décision n°93-325 DC du 13 août 1993, le Conseil a affirmé que « *si le législateur peut prendre à l'égard des étrangers des dispositions spécifiques, il lui appartient de respecter les libertés et droits fondamentaux de valeur constitutionnelle reconnus à tous ceux qui résident sur le territoire de la République* », parmi lesquels figure donc le droit à un logement décent, et le Conseil de préciser « *qu'ils doivent bénéficier de l'exercice de recours assurant la garantie de ces droits et libertés* ».

Or, l'article L300-1 CCH définit justement la procédure DALO comme un « *recours amiable puis, le cas échéant, [...] contentieux* » visant à garantir le « *droit à un logement décent et indépendant* ».

Dès lors, le dispositif critiqué apparaît comme une exclusion discriminatoire du bénéfice de l'exercice du recours instauré par la loi pour garantir ce droit, contraire à la jurisprudence précitée du Conseil constitutionnel.

En second lieu, les dispositions litigieuses doivent également être appréciées au regard de leur conformité aux normes internationales.

L'article 31 de la Charte sociale européenne du Conseil de l'Europe relatif au droit au logement prévoit qu'« *en vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées :*

à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ;
à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive ;
à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes ».

L'article E relatif à la non-discrimination prévoit de plus que « *la jouissance des droits reconnus dans la présente Charte doit être assurée sans distinction aucune fondée notamment sur [...] l'ascendance nationale ou l'origine sociale, la santé, l'appartenance à une minorité nationale, la naissance ou toute autre situation.* »

Le Comité européen des droits sociaux a précisé, dans sa décision n°39-2006 FEANTSA c. France, du 5 décembre 2007 « *que tous les droits énoncés dans la Charte, y compris le droit à un logement d'un niveau suffisant, doivent être garantis sans discrimination d'aucune sorte. S'agissant du logement social, les Etats doivent s'assurer que les immigrés bénéficient d'un accès à des conditions « non moins favorables » que les nationaux.* ».

La Charte sociale européenne, qui a été ratifiée par la France, n'a pas d'effet direct, mais constitue un engagement pour les Etats qui l'ont ratifiée de prendre des mesures qui y sont conformes, à l'instar des directives de l'Union européenne. La mise en place du DALO relevant des mesures prises par la France pour se conformer à la Charte, cette réglementation se doit en conséquence de ne pas comporter de dispositions discriminantes, toute autre interprétation revenant à vider de tout sens la ratification par la France de la Charte.

Or, la condition de résidence préalable critiquée caractérise manifestement un accès moins favorable et discriminatoire à la procédure d'examen des demandes de DALO émanant de ressortissants non communautaires.

Selon la même logique, l'article 6 de la convention C97 révisée de l'OIT du 1er juillet 1949 relative aux travailleurs migrants prévoit *que « tout Membre pour lequel la présente convention est en vigueur s'engage à appliquer, sans discrimination de nationalité, [...] aux immigrants qui se trouvent légalement dans les limites de son territoire, un traitement qui ne soit pas moins favorable que celui qu'il applique à ses propres ressortissants en ce qui concerne [...] le logement* ».

Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIDESC) de 1966, entré en vigueur le 3 janvier 1976, prévoit dans son article 11-1 que « *les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris [...] un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit* ».

L'article 2-2 du PIDESC précise que « *les États parties au présent pacte s'engagent à garantir que les droits qui y sont énoncés seront exercés sans discrimination aucune fondée*

sur la race, la couleur [...], la langue, la religion, [...], l'origine nationale, [...] la naissance ou toute autre situation. »

Si certains articles du PIDESC ont d'ores et déjà été reconnus comme étant d'effet direct, l'article 11 qui vise le droit au logement, qui renvoie aux mesures devant être prises par les Etats, pourrait a priori être considéré comme ne bénéficiant pas d'un tel effet direct.

Cependant, la Cour de cassation dans un arrêt du 16 décembre 2008 a reconnu un effet direct à l'article 6-1 du PIDESC, relatif au droit au travail, alors même qu'il comporte également une référence aux mesures étatiques.

La HALDE s'est déjà appuyée sur le « *droit à la santé* » proclamé par l'article 12 du PIDESC dans ses recommandations pour constater le caractère discriminatoire de refus de soins opposés par des médecins aux bénéficiaires de la CMU (délibération n°2006-232 du 6 novembre 2006) ou de l'AME (délibération n°2007-40 du 5 mars 2007).

Enfin, la mise en œuvre individuelle de ce dispositif aboutit concrètement à refuser l'accès à la procédure DALO à un ressortissant non communautaire en situation d'urgence, notamment du fait de son handicap ou du fait qu'il a la charge d'une personne présentant un tel handicap. Il faut souligner que cette procédure ne donne pas accès automatiquement à un logement mais permet l'examen de la demande par la commission du DALO.

Or une telle exclusion refus est susceptible de constituer une atteinte discriminatoire au droit de chacun au respect d'une vie familiale normale au sens des articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'Homme.

La Cour a en effet estimé sur ce fondement que les Etats pouvaient avoir l'obligation de prendre des mesures appropriées en faveur des personnes handicapées lorsque ces mesures ont un lien direct avec le droit au respect de la vie privée et familiale (CEDH 24 février 1998 Botta c/ Italie).

La HALDE a également eu l'occasion de souligner, s'agissant de l'absence d'accès à un logement social d'une personne handicapée d'origine étrangère, que la situation caractérisait une discrimination prohibée au sens des articles 8 et 14 de la CEDH (délibération n° 2007-162 du 18 juin 2007).

La Cour européenne des droits de l'Homme a précisé que « *l'article 8 de la Convention ne saurait s'appliquer en règle générale et chaque fois que la vie quotidienne de la requérante est en cause, mais seulement dans les cas exceptionnels où un manque d'accès aux établissements publics et ouverts au public empêcherait la requérante de mener sa vie de façon telle que le droit à son développement personnel et son droit d'établir et d'entretenir des rapports avec d'autres êtres humains et le monde extérieur soient mis en cause* » (CEDH 14 mai 2002 Zehnalova et Zehnal c/ République tchèque).

Or le DALO vise justement les situations les plus graves dans lesquelles l'intervention de l'Etat est nécessaire pour garantir le droit à un logement décent, du fait que la personne est dépourvue de logement, menacée d'expulsion sans relogement, hébergée ou logée dans un dispositif précaire ou dans des locaux manifestement sur occupés, insalubres ou dangereux, etc.

Il s'agit donc bien de cas exceptionnels au sens de la jurisprudence précitée, dans lesquels le risque d'une atteinte au droit à son développement personnel et d'établir et d'entretenir des rapports sociaux se trouve de fait fortement renforcé.

En conséquence, et alors qu'il faut souligner que le DALO vise par hypothèse des situations d'urgence et des demandes reconnues prioritaires au terme du délai anormalement long, le dispositif litigieux est porteur d'un risque très élevé d'atteinte discriminatoire au droit à une vie familiale normale au sens des articles 8 et 14 de la CEDH.

Au regard de l'ensemble des dispositions précitées, la condition d'une résidence préalable de 2 ans au moins pour pouvoir soumettre un dossier à la commission chargée de la procédure DALO, condition de résidence préalable imposée aux seuls ressortissants non communautaires, apparaît comme un traitement défavorable fondé sur la nationalité qui n'apparaît pas justifié et proportionné à l'objectif poursuivi par la loi DALO qui est de garantir le droit à un logement décent pour les personnes les plus démunies.

Le Collège recommande au Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme l'abrogation de cette restriction, et demande à être informé dans un délai de 4 mois des suites données à sa recommandation.

Le Président

Louis SCHWEITZER

26

DOCUMENT n° 6

Imprimer la page

COUR DE CASSATION

Fermer la fenêtre

La protection du locataire de locaux à usage d'habitation (par M. Bernard Toitot, conseiller à la Cour de cassation)

Le droit commun du bail d'habitation, après les lois du 22 juin 1982 et du 23 décembre 1986 est actuellement régi surtout par la loi du 6 juillet 1989 qui a reçu quelques retouches par la loi du 21 juillet 1994. Il reste un domaine où s'appliquent encore les dispositions générales de la loi du 1er septembre 1948. Une place importante est laissée au secteur social avec certaines règles particulières. Le Code civil ne trouve plus à s'appliquer que dans des cas limités.

La loi de 1982 avait proclamé le droit à l'habitat, notion reprise par la loi de 1989 sous la forme du droit au logement, considéré comme un objectif à valeur constitutionnelle(1).

Le législateur a aussi affirmé le principe de base selon lequel les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires devaient s'équilibrer dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

La loi de 1989 a pour souci dominant la protection du locataire. Les déclarations d'intention du législateur sur l'intérêt porté au preneur et la notion d'un équilibre à réaliser dans les relations contractuelles des parties doivent servir de guide pour l'interprétation des textes, face aux cas concrets soumis aux juridictions.

Nous nous proposons de rechercher les différents cas dans lesquels notre Chambre a été conduite ces dernières années à prendre en compte l'intérêt du preneur. La liste retenue n'a pas la prétention d'être exhaustive. Ainsi, nous passerons en revue :

I- pour les locaux soumis à la loi de 1948 : 1) le droit au maintien dans les lieux pour les personnes âgées ; 2) la clause résolutoire et le loyer illicite ; 3) la reprise frauduleuse,

II- pour ceux régis par la loi de 1989 : 1) le transfert de bail ; 2) le congé pour vendre ; 3) le congé tardif ; 4) la notification de la proposition d'un nouveau loyer ; 5) la protection particulière du locataire âgé ; 6) le montant du

loyer et les travaux d'amélioration ; 7) les charges locatives ; 8) la clause de résiliation et les délais de paiement ; 9) la reprise frauduleuse,

III- puis, en considération d'autres textes : 1) les époux locataires ; 2) la sous-location et l'hébergement de tiers ; 3) la vente ou l'adjudication de la chose louée ; 4) la mention du nom du bailleur dans le congé ; 5) la résiliation du bail.

I. LA LOI DU 1er SEPTEMBRE 1948

1. Le maintien dans les lieux au profit de la personne âgée

L'application de la loi de 1948 peut encore soulever des questions nouvelles. A titre d'exemple on peut citer le cas du droit au maintien dans les lieux au profit d'une personne âgée, malgré l'insuffisance d'occupation du local.

Un occupant perd le bénéfice du maintien dans les lieux, s'il ne les occupe pas suffisamment (article 10.7e de la loi de 1948). Le bailleur peut donc les reprendre. Il peut aussi exiger de l'occupant une majoration de loyer (article 27, alinéa 5). Mais dans ce cas, il n'aura plus la possibilité d'exercer la reprise du logement.

Mais, le texte dispense de cette majoration la personne âgée de plus de 70 ans.

C'est ainsi que s'est posée la question de savoir si l'occupant remplissant cette condition d'âge, et donc n'ayant rien de plus à payer, pouvait, pour cette raison, être déchu du droit au maintien dans les lieux.

Notre Chambre a décidé (Civ. 3, 20 mars 1996, Bull. n° 72) que l'exonération légale ne pouvait priver les personnes âgées de plus de 70 ans, du droit au maintien dans les lieux résultant de cette majoration.

Ainsi l'occupant âgé est protégé.

Nous avons voulu éviter l'effet pervers d'une lecture littérale des textes, ce qui est conforme à l'esprit de la loi de 1948.

2) La clause résolutoire et le loyer illicite

La jurisprudence classique précise qu'en cas de contestation sur le montant du loyer, le locataire doit régler le loyer contractuellement prévu, tant qu'une décision de justice ne l'a pas modifié.

En cas de commandement de payer, non respecté par le locataire, visant la clause résolutoire du bail, le contrat

27

de location peut ainsi être résilié.

Mais nous n'appliquons pas cette règle, déjà depuis longtemps, si le loyer est considéré comme illicite au regard de la loi de 1948 (Civ. 3, 23 juillet 1986, Bull. n° 130 ; 22 novembre 1989, Bull. n° 216).

Notre Chambre a eu l'occasion récemment de confirmer cette jurisprudence permettant au preneur, en conflit avec son cocontractant, d'échapper à la résiliation du contrat en cas de non-paiement du prix du bail convenu (Civ. 3, 11 mai 1995, Bull. n° 115 ; 10 décembre 1997, Bull. n° 217).

3) La reprise frauduleuse

En cas de reprise des lieux par le propriétaire, non suivie de leur occupation par celui-ci ou le bénéficiaire, selon les règles prévues par l'article 60 de la loi de 1948 : habitation des locaux dans un délai de 3 mois à dater du départ du locataire, pendant une durée minimum de 3 ans, l'ancien locataire pourra bénéficier d'une indemnisation, outre les pénalités légales, en l'absence de force majeure.

Nous avons eu l'occasion d'appliquer ce texte (Civ. 3, 10 janvier 1996, Bull. n° 4).

Nous avons ainsi rappelé que le délai de 3 ans ne commençait à courir que du jour du départ effectif des locataires et que la cour d'appel pouvait retenir que les difficultés du propriétaire et de ses enfants ne présentaient pas les caractères de la force majeure.

II. LA LOI DU 6 JUILLET 1989

1) Le transfert de bail

L'article 14 de la loi de 1989 indique qu'en cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le bail est transféré au profit de ses proches, selon certaines modalités. Le législateur a ainsi prévu une transmission légale du contrat opérant substitution de bénéficiaire. Le nouveau titulaire du contrat de location acquiert la qualité de preneur de plein droit.

Une difficulté d'application du texte s'est présenté, concernant la prise en charge des loyers impayés par le précédent preneur.

On pouvait soutenir que le nouveau locataire devait apurer le passé, étant intégré à une situation juridique préexistante(2). Il était possible aussi de considérer qu'une telle prise en charge ne s'imposait pas par le mécanisme de transfert de la location.

Notre Chambre, par l'arrêt Civ. 3, 16 février 2000, Bull. n° 32, a décidé que le bénéficiaire du transfert du bail ne pouvait pas, en tant que tel, être reconnu débiteur de l'arriéré de loyer du locataire décédé.

Nous avons ainsi fait prévaloir la conception personnelle du lien obligataire : c'est donc à l'auteur du manquement et à ses héritiers de répondre des dettes, dans le silence des textes sur ce point.

Le nouveau preneur se voit ainsi protégé en présence d'un passif locatif.

2) Le congé pour vendre

L'article 15 II de la loi de 1989 permet au bailleur de donner congé pour vendre. Cet acte vaut offre de vente au profit du locataire et devra mentionner le prix et les conditions de l'aliénation.

Le législateur, qui a réglementé avec précision ce type de congé, n'a pourtant pas prévu le cas de la mise en vente d'un bien immobilier dont une partie seulement était mise en location.

Deux raisonnements sont possibles : le bailleur qui se propose de vendre son bien en totalité, a la seule obligation de faire connaître au preneur le prix de l'immeuble entier, en l'absence de précisions sur ce point(3) ; on peut aussi, au contraire, estimer que le vendeur doit limiter son offre destinée au locataire à la seule partie louée(4).

On est en présence ici de deux intérêts respectables : celui du propriétaire de vendre un bien dans les meilleures conditions en évitant toute division de la propriété et celui du preneur, bénéficiaire d'un droit de préemption, de devenir propriétaire des locaux qu'il occupe.

Nous avons estimé, par l'arrêt Civ. 3, 13 juillet 1999, Bull. n° 168, qu'il appartenait au bailleur de faire connaître à son locataire les conditions et le prix de la vente pour le local qu'il occupait.

Nous avons pris en considération le droit de préemption dont bénéficie le preneur découlant du bail. Accepter la validité de l'offre globale sur la propriété revenait, le plus souvent, à priver le locataire de la possibilité d'acquérir les lieux alors que ce droit lui était reconnu par la loi.

Nous avions pris une position voisine en application de la loi de 1982 (Civ. 3, 29 juin 1994, pourvoi n° Y 92-11.521, arrêt n° 1234 D).

On ajoutera que l'offre doit viser tous les locaux loués comme le note l'arrêt Civ. 3, 21 juin 2000 (Bull. n° 121). Le propriétaire ayant omis dans le congé, la cave louée, a échoué dans sa demande tendant à faire déclarer valable le congé.

Nous avons eu aussi l'occasion d'apporter des précisions sur les règles de l'article 15 II de la loi de 1989.

Par la décision Civ. 3, 7 octobre 1998 (Bull. n° 189), nous avons précisé que le délai de deux mois compris dans le préavis ne concernait que l'acceptation de l'offre de vente et n'interdisait pas, ce délai écoulé, au locataire

d'invoquer les irrégularités susceptibles d'affecter le congé. Le droit de contester la validité de cet acte a été ainsi reconnu sans limitations particulières.

En outre, l'arrêt Civ. 3, 1er mars 2000 (Bull. n° 44), a approuvé une cour d'appel qui avait sanctionné un bailleur ayant imposé au preneur la consignation de 10 % du prix, en cas d'acceptation de l'offre de vente, à titre d'indemnité d'immobilisation.

Cette clause revenait à abréger, en partie, les délais légaux accordés au locataire pour réunir les fonds nécessaires à l'achat (2 mois, voir 4 mois en cas de recours à l'emprunt). Elle se trouvait incompatible avec les dispositions de la loi d'ordre public qui, en tant que de besoins, proroge la durée de la location.

Là encore, la situation du preneur a été prise en considération.

3) Le congé tardif

Lorsque le congé émane du bailleur, le délai de préavis est de six mois (article 15. I de la loi de 1989). Ce délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte par huissier de justice. Etant exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois portant le même quantième que le jour de la notification.

Nous avons dû nous prononcer sur les conséquences d'un congé tardif, délivré moins de 6 mois à l'avance. Deux façons de voir peuvent être exprimées. Il est possible d'estimer que le congé, inefficace pour la date prévue, sera valable pour l'échéance suivante du bail renouvelé. On peut aussi considérer que le congé non conforme est nul.

C'est la seconde solution qui a été choisie par notre Chambre (Civ. 3, 12 avril 1995, Bull. n° 104).

Le congé tardif n'a pu empêcher le reconduction du bail. Il est donc difficile de reconnaître au congé une simple inefficacité temporaire, tandis que le bailleur est tenu de motiver son acte, en visant des cas précis, correspondant à une situation, à un moment donné, qui ne sera pas nécessairement le même des années plus tard.

Même en cas de congé délivré pour le lendemain du jour de l'expiration du bail, nous avons confirmé cette position (Civ. 3, 8 avril 1998, Bull. n° 82).

Un contrat de location prenant fin le 31 décembre 1994 à 24 h, le congé donné pour le 1er janvier 1995 n'avait pu paralyser la reconduction légale (Cf. article 10 de la loi de 1989).

La sanction de la nullité apporte une sécurité au locataire plus grande que celle de l'inefficacité temporaire. Le bailleur devra délivrer un nouveau congé motivé, le moment venu, s'il entend toujours mettre un terme aux relations contractuelles.

4) La notification de la proposition d'un nouveau loyer

En cas de renouvellement du bail, le bailleur peut obtenir la réévaluation du loyer, lorsque son montant est manifestement sous-évalué (article 17 C de la loi de 1989).

Des litiges portant sur la notification de la proposition d'un nouveau loyer, nous ont permis de confirmer ou de préciser certaines règles.

Par l'arrêt Civ. 3, 10 janvier 1996 (Bull. n° 5), nous avons suivi le raisonnement de la cour d'appel ayant considéré que pour calculer le délai de 6 mois de la notification, prévu par le texte légal, il convenait de tenir compte non de la date d'arrivée du courrier au bureau de poste, mais celle de sa remise au destinataire.

Pour être régulière, en effet, la lettre de notification doit être effectivement reçue par le locataire dans les délais légaux.

C'est la même position qui a été prise par notre décision Civ. 3, 19 janvier 2000 (Bull. n° 10).

La lettre recommandée adressée au preneur non distribuée avait été renvoyée à la bailleresse avec la mention "n'habite pas à l'adresse indiquée" et aucune démarche n'avait été effectuée par la suite.

Nous exigeons donc que le locataire ait bien entre les mains la notification de la proposition d'augmentation, dans les délais prévus, afin qu'il puisse faire valoir utilement ses droits en présence de la partie adverse.

Cette jurisprudence correspond à celle qui s'est développée en matière de congé, destinée à protéger le destinataire de l'acte qu'il soit d'ailleurs un locataire ou un bailleur.

Nous avons condamné la théorie de la "notification par lettre recommandée à domicile". La seule présentation du courrier au domicile du destinataire non suivie d'une remise du document est ainsi sans effet (Civ. 3, 14 décembre 1994, Bull. n° 216 ; 5 juillet 1995, Bull. n° 171).

C'est l'application de l'article 670 du nouveau Code de procédure civile.

5) Le congé et la protection particulière du locataire âgé aux ressources limitées

Cette protection est prévue par l'article 15 III de la loi de 1989. Ainsi, le bailleur ne peut pas s'opposer au renouvellement du contrat, en donnant congé à un locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert, dans certaines limites géographiques.

Le calcul du montant des ressources à prendre en considération en présence de colocataires ou occupants des

29

lieux loués n'a pas été envisagé par le législateur, à la différence de textes antérieurs (articles 22 bis, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1948 et 29 de la loi du 23 décembre 1986).

On pensait donc hésiter sur le choix de la règle : ou bien s'inspirer des dispositions des lois précédentes prenant en compte les personnes présentes dans le logement et leurs ressources, ou bien exclure tout cumul des revenus en s'intéressant aux seules ressources du locataire âgé concerné.

Par notre arrêt Civ. 3, 15 juin 1994 (Bull. n° 121), nous avons adopté la seconde solution.

Nous avons procédé à une lecture précise de l'article 15 III, faisant référence à tout locataire âgé, insistant sur le caractère individuel de sa situation, alors qu'en même temps, la loi de 1989 modifiait l'article 29 de la loi du 23 décembre 1986, prévoyant, pour la proposition d'un bail "de sortie de la loi de 1948" au locataire âgé peu fortuné, un calcul des ressources prenant en compte les autres occupants des lieux.

Cette règle, certes sévère pour le bailleur, a le mérite de la clarté et de la simplicité : elle prend en considération la situation du preneur lui-même, partie au contrat, dès qu'il remplit les conditions exigées par le législateur. Elle est approuvée par une partie de la doctrine.Nous venons d'étendre cette jurisprudence aux locataires mariés (Civ. 3, 19 juillet 2000, Bull. n° 146).

Donc, seules sont prises en compte les ressources du conjoint âgé.

Nous avons aussi précisé ce qu'il fallait entendre par ressources du preneur. Seuls les revenus réguliers doivent être retenus. Nous l'avons décidé par l'arrêt Civ. 3, 28 mai 1997 (Bull. n° 117).

Pour faire face au paiement des loyers, un locataire avait vendu des fonds de placement. Nous avons approuvé la cour d'appel qui avait considéré non valable le congé, en écartant le produit de cette vente du calcul des ressources régulières de l'intéressé qui étaient inférieures au seuil légal.

Nous avons écarté toute notion large des ressources, ce, au bénéfice du preneur.

La protection particulière du locataire âgé soulève d'autres difficultés. La loi ne nous renseigne pas sur les modalités de l'offre du logement de remplacement : aucun délai n'est prévu pour l'accomplissement de cette condition.

Par notre arrêt Civ. 3, 26 juin 1996 (Bull. n° 158), nous avons précisé que, pour être valable, la proposition de relogement devait avoir un lien avec le congé délivré.

Un bailleur avait offert à ses locataires un logement en contrepartie d'un départ anticipé. Après le refus des preneurs, il leur a délivré un congé pour vendre, estimant avoir remplit ses obligations légales.

Nous avons admis la position de la cour d'appel ayant refusé de déclarer valable le congé, la proposition de relogement étant sans lien avec celui-ci.

L'une des conditions est donc l'existence d'un lien suffisant entre congé et offre d'un local d'habitation.

La proposition de relogement doit-elle pour autant être formulée en même temps que la notification du congé ?

Comme le signale la doctrine(5), le bailleur ne peut pas toujours savoir, au moment où il délivre le congé, si son locataire remplit les conditions pour bénéficier de la protection spéciale. Aussi un tel congé sans offre de relogement ne doit pas être considéré comme nul. Il appartiendra au preneur de prévenir le bailleur, s'il estime remplir les conditions de ressources et d'âge. Dès lors, l'obligation d'offrir un relogement s'imposera.

Nous avons déjà eu l'occasion de préciser que la proposition de relogement présentée après la fin du bail n'était pas valable (Civ. 3, 1er juillet 1998, Bull. n° 146).

Nous avons censuré une cour d'appel qui avait considéré que le congé était inopposable au preneur tant qu'un logement ne lui était pas offert et qu'une proposition, postérieure au terme du bail en cours, pouvait être prise en considération.

En effet, ce raisonnement néglige la règle selon laquelle, en l'absence d'un congé régulier à la fin de la location, le bail est reconduit.

Une régularisation tardive du congé se heurte à ces dispositions légales.

Voici donc l'état de notre jurisprudence que l'avenir devra compléter...dans ce domaine.

6) Le montant du loyer et les travaux d'amélioration

L'article 17 a et b de la loi de 1989 avait organisé, pour la fixation du loyer initial, un régime de liberté, pour certaines catégories de logements et un régime de fixation du prix du bail par référence aux loyers du voisinage pour les autres.

Lorsque l'appartement vacant, conforme aux normes de confort et d'habitabilité définies par le décret du 6 mars 1987, avait fait l'objet, depuis moins de 6 mois, de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, le prix de la location était laissé à l'appréciation libre des parties.

Le législateur entendait favoriser l'amélioration des locaux d'habitation par l'attrait d'un loyer plus élevé.

Les travaux à prendre en compte devaient être récents, bien sûr, mais surtout leur exécution devait être effective avant la conclusion du contrat.

C'est ce que nous avons exigé, dans l'arrêt de la 3ème Chambre civile du 3 avril 1997 (Bull. n° 78).

Une cour d'appel avait considéré que la pose de radiateurs, prévue dans l'état des lieux annexé à l'acte locatif, au titre des travaux d'amélioration, suffisait pour l'application du texte.

Elle a été censurée : la fixation libre du loyer ne pouvait être justifiée que par la réalisation préalable de tels travaux, ce dans l'intérêt du preneur.

Cette décision n'a plus qu'une valeur historique, puisque, depuis août 1997, la fixation du loyer initial est, dans tous les cas, entièrement libre. Il n'en n'est pas de même lors du renouvellement de la location.

L'article 18 de la loi de 1989 a prévu, en cas de situation anormale du marché locatif, la fixation par décret en Conseil d'Etat du montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

Dans ce cadre, le décret du 28 août 1989 avait prévu, par son article 3, alinéa 2, visant le bail renouvelé, une majoration du loyer, selon certaines conditions, égale ou plus à 10 p. 100 du coût réel des travaux, si ceux-ci étaient d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer...

Par l'arrêt de la 3ème Chambre civile du 11 mai 1995 (Bull. n° 116), nous avons précisé que les travaux réalisés dans les parties privatives d'autres locaux que ceux objet du bail, ne pouvaient justifier une telle augmentation.

Nous avons noté l'adéquation nécessaire entre améliorations et locaux loués par le preneur qui devait en profiter directement.

7) Les charges locatives

L'article 23 de la loi de 1989 a prévu la récupération des charges par le bailleur, sur justification, en contrepartie de services rendus, de dépenses d'entretien courant, de menues réparations et d'impositions correspondant aux services, selon une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

Actuellement cette liste est donnée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, pris en application de la loi de 1986.

Il est admis que cette liste, inspirée des accords "Delmas" entre représentants de bailleurs et de preneurs de septembre 1974, est limitative. C'est la position de la doctrine majoritaire(6).

C'est aussi la position de notre Chambre qui a ainsi décidé que ne faisaient pas partie des charges locatives :

- les frais de location d'une poubelle (Civ. 3, 5 octobre 1994 - Rev. Loyers et copr. déc. 1994 n° 462 ; M. Tordjmann c/ M. Vincent) ;

- les dépenses de modernisation d'une chaufferie (Civ. 3, 6 décembre 1995, Bull. n° 251) ;

- les travaux de nettoyage des graffitis apposés sur les parties communes (Civ. 3, 17 juillet 1997, Bull. n° 165) ;

- les frais de gardiennage de nuit de l'aire de stationnement des véhicules (Civ. 3, 8 octobre 1997, Bull. n° 186) ;

- le coût de la main-d'oeuvre pour déboucher des vide ordures (Civ. 3, 10 mars 1999, Bull. n° 61).

La loi exige du bailleur qu'il justifie du paiement des charges dont il sollicite le remboursement. C'est à ce titre qu'a été écartée la demande de règlement, par le locataire, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dès lors que celle-ci n'apparaissait pas dans le budget communal de façon indépendante et qu'aucun taux d'imposition n'avait été établi pour le calcul de cette taxe, ne donnant lieu à aucun produit (Civ. 3, 10 juin 1998, Bull. n° 122).

Ainsi, là encore, les intérêts du preneur sont sauvegardés.

8) Le délai de paiement accordé par le juge

Le législateur a donné au juge de larges pouvoirs d'accorder des délais de paiement au preneur (article 24 de la loi de 1989, modifié par la loi du 29 juillet 1998).

Notre Chambre, de son côté, a précisé quel était le jour d'échéance du délai de paiement ainsi accordé, expirant un samedi ou un dimanche... (Civ. 3, 17 juillet 1996, Bull. n° 185).

Un tribunal d'instance avait accordé au locataire un délai d'un mois, à compter de la signification de la décision, pour régler sa dette, qui se terminait un samedi. Nous avons estimé que le terme devait être prorogé au lundi suivant.

Notre arrêt s'inspire des dispositions de l'article 642 du nouveau Code de procédure civile applicable à la computation des délais de procédure, qui expriment un principe général. Cette position s'explique aussi par des considérations d'ordre pratique, pour favoriser la régularisation de la dette.

9) La reprise frauduleuse

La loi du 22 juin 1982 avait prévu que le bénéficiaire de la reprise du logement devait l'occuper dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant, au minimum, une durée de deux ans (article 9 de la loi).

L'exercice frauduleux du droit de mettre fin au contrat ou d'empêcher son renouvellement était sanctionné par une amende pénale (article 68 de la loi).

Un bailleur n'ayant jamais occupé le pavillon loué, objet de la reprise, a été ainsi condamné à des dommages-intérêts au profit de l'ancien locataire qui avait subi un préjudice en raison d'un changement prématuré d'habitation, à la suite du manquement du bailleur à ses obligations (Civ. 3, 24 juin 1992, Bull. n° 220 ; à rappr. Civ. 3, 19 juin 1991, Bull. n° 179).

La loi de 1989 ne s'est pas exprimée sur l'obligation du bénéficiaire de la reprise, d'occuper les lieux. Aucune sanction n'est prévue en cas de non-occupation des locaux repris.

Cependant cette obligation d'habiter les locaux découle de l'esprit de la loi qui a organisé de façon précise les cas permettant au bailleur de donner congé. Le locataire évincé irrégulièrement pourra contester la reprise et solliciter la réparation de son préjudice découlant de son départ prématuré.

Nous avons ainsi approuvé une cour d'appel ayant condamné un propriétaire à indemniser son ancien locataire, parce qu'il avait reloué les lieux libérés à la suite d'un congé aux fins de reprise (Civ. 3, 29 mars 2000, Bull. n° 70).

Mais nous avons sanctionné une autre juridiction qui avait rejeté une demande de dommages-intérêts formée par un ancien preneur, tout en constatant que le bailleur n'avait jamais occupé l'appartement à la suite du départ du locataire, sans caractériser l'existence d'une cause légitime justifiant l'absence de reprise (Civ. 3, 19 avril 2000, Bull. n° 80).

Ainsi les droits du preneur sont reconnus en cas de congés frauduleux(7).

III. LES AUTRES TEXTES

1) Les époux locataires

Selon l'article 1751 du Code civil, le droit au bail du local servant affectivement à l'habitation de deux époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre de ceux-ci. Mari et femme sont donc chacun titulaires du contrat de location.

Notre jurisprudence en a tiré les conséquences au profit des époux locataires.

Dans différents actes, le bailleur devra s'adresser personnellement à chacun deux.

Il en sera ainsi en cas de congé (Civ. 3, 2 février 1982, Bull. n° 29 ; 23 janvier 1985, Bull. n° 16 ; 10 mai 1989, Bull. n° 103).

Plus récemment nous avons étendu la règle pour la proposition d'un nouveau loyer, en application de l'article 17 C de la loi de 1989 (Civ. 3, 27 janvier 1993 - 2 arrêts, Bull. n° 11), et pour la proposition d'un contrat de location conformément aux dispositions des articles 28 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 (Civ. 3, 20 juillet 1994, Bull. n° 149).

Nous venons de préciser qu'une notification, à l'initiative du bailleur, était valable, dès lors que l'accusé de réception de la lettre recommandée adressée au mari et à la femme, portait la signature de l'un et de l'autre (Civ. 3, 2 février 2000, Bull. n° 19).

Ce qui importe, c'est que chaque titulaire du bail soit personnellement destinataire de l'acte, même s'il n'y a qu'un seul support matériel.

Les conjoints preneurs bénéficient donc d'une protection efficace. Un acte adressé à l'un d'eux seulement est inopposable à l'autre et, en définitive, inefficace à l'égard des époux, en raison de l'indivisibilité du contrat de location (20 juillet 1994, Bull. n° 149 ; 27 janvier 1993, Bull. n° 11, déjà cité).

Notre position a été tempérée par la loi du 21 juillet 1994 qui a inséré un article 9-1 dans la loi de 1989. Désormais les notifications du bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été portée à la connaissance de l'autre partie au contrat.

La règle de la cotitularité du bail nous a conduit à considérer qu'une conciliation intervenue entre le bailleur et l'un des époux, devant la Commission de conciliation n'engageait pas l'autre conjoint (Civ. 3, 6 mars 1996, Rev. loy. 1996, p. 254 et s.).

Nous avons aussi décidé que la renonciation d'un époux à l'application au bail des dispositions générales de la loi de 1948, ne liait pas l'autre (Civ. 3, 29 novembre 2000, pourvoi n° Y 98-23.068 Arrêt n° 1601).

2) La sous-location et l'hébergement de tiers

L'article 8 de la loi de 1989 prohibe la sous-location. Par ailleurs, certains contrats interdisent l'hébergement de tiers ou l'exercice d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales.

Différents dossiers nous ont permis de préciser les droits des locataires en face de ces restrictions légales ou conventionnelles.

Une jurisprudence assez ancienne qualifiait de sous-location la mise à disposition gratuite et prolongée des lieux à des personnes, sans lien de parenté ou d'alliance avec le preneur (Soc. 8 juillet 1955, Bull. n° 610).

Nous avons rappelé que la sous-location supposait nécessairement une contrepartie à la charge du bénéficiaire, le bailleur devant établir le caractère onéreux de l'occupation des lieux par le tiers, s'il voulait obtenir la condamnation du locataire.

Plus précisément, cette contrepartie doit se présenter comme obligatoire pour l'occupant (Civ. 3, 5 juillet 1995, Bull. n° 164) mais nous avons indiqué qu'un hébergement familial ne pouvait constituer une sous-location interdite (Civ. 3, 14 décembre 1994, Bull. n° 210).

Le preneur qui héberge chez lui des membres de sa famille, sans cesser d'habiter sur place, ne fait qu'exercer l'une des prérogatives que lui confère le bail.

32

Ce droit d'hébergement nous l'avons reconnu à l'occasion d'un litige portant sur une clause interdisant au locataire d'héberger des tiers (Civ. 3, 6 mars 1996, Bull. n° 60).

Nous nous sommes appuyés sur l'article 8-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales prévoyant que toute personne a droit notamment au respect de sa vie privée et familiale ainsi que de son domicile.

Nous avons considéré que le preneur ne pouvait pas être privé de la possibilité d'héberger ses proches. Cette notion de proche comprend les membres de la famille avec un lien de parenté ou d'alliance mais ne saurait exclure des situations de fait en fonction de l'évolution des moeurs.

Une autre stipulation interdisant au preneur toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale, nous a conduit à dire que la profession d'assistante maternelle n'était pas pour autant prohibée dans les lieux (Civ. 3, 14 mai 1997, Bull. n° 100).

Selon la bailleresse, la garde d'enfants moyennant une rémunération en qualité d'assistante maternelle constituait une violation de cette clause du bail.

Nous avons suivi la cour d'appel qui avait noté que l'activité de cette personne n'entraînait pas un changement d'affectation des lieux. L'interprétation restrictive de la stipulation limitant les droits de la locataire, a permis cette réponse.

3) La vente ou l'adjudication de la chose louée

L'acquéreur d'un bien loué ne peut en expulser le locataire ayant un bail authentique ou dont la date est certaine (article 1743 du Code civil). En cas d'adjudication, les contrats de location qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés...(article 684 du nouveau Code de procédure civile).

La rigueur de ces textes a été assouplie par la jurisprudence au profit du preneur, aussi bien en cas de vente que d'adjudication : le bail sera opposable à l'acheteur ou à l'adjudicataire ayant connaissance de son existence (Civ. 3, 20 juillet 1989, Bull. n° 169 - vente ; 15 janvier 1976, Bull. n° 18 - adjudication).

Récemment nous avons rappelé la règle (Civ. 3, 29 septembre 1999, Bull. n° 188).

A la demande de l'adjudicataire d'un local loué, une cour d'appel avait annulé le bail qui n'avait pas date certaine. Sa décision a été censurée parce qu'elle n'avait pas recherché, comme il le lui était demandé, si le nouveau propriétaire avait connaissance du contrat de location, avant l'adjudication.

4) La mention du nom du bailleur dans le congé

L'article 22 de la loi du 23 décembre 1986 sur le congé, visant les baux en cours, a été l'occasion pour la Cour de cassation, de dégager le principe selon lequel un congé doit indiquer le nom ou la dénomination sociale du bailleur.

Un locataire ayant reçu un congé pour vendre "au nom et pour le compte du propriétaire" a contesté la validité de cet acte. Les juges du fond ont estimé le congé valable mais notre Chambre a sanctionné la cour d'appel en énonçant que tout congé délivré en application de cet article 22 devait comporter le nom du bailleur lui-même (Civ. 3, 27 janvier 1993, Bull. n° 12).

La cour de renvoi a refusé cette analyse et la locataire a formé un nouveau pourvoi soumis à l'Assemblée plénière. Par l'arrêt : Ass.Plén. du 13 février 1998 (Bull. n° 1). La Cour de cassation a censuré cette décision et décidé que le congé donné par un mandataire, ne comportant pas la dénomination sociale du bailleur, ne respectait pas le texte légal.

C'est le principe d'équilibre entre droits du bailleur et ceux du preneur qui a servi de guide à la décision. On ne peut pas permettre au bailleur de taire son nom alors que le locataire ne peut dissimuler le sien. Si le nom des parties figure dans le bail, le propriétaire peut changer et au moment du congé, il est très important pour le preneur de connaître l'identité de l'autre partie pour exercer ses droits et éventuellement agir en justice.

La loi du 21 juillet 1994, qui a modifié la loi de 1989, a prévu désormais l'obligation, pour le bailleur, d'indiquer dans le contrat de bail son nom et son domicile et pour le nouveau propriétaire de notifier au preneur son domicile ou son siège social et, le cas échéant, ceux de son mandataire (article 3 de la loi de 1989).

Quoiqu'il en soit, la jurisprudence de l'Assemblée plénière reste d'actualité.

5) La résiliation du bail

La bail, comme tout contrat à effets successifs, peut faire l'objet d'une résiliation judiciaire, si l'une des parties ne remplit pas ses obligations.

Notre Chambre considère que la résiliation prend effet au jour de la décision (Civ. 3, 26 juin 1991, Bull. n° 188).

Elle exige aussi que les juges du fond examinent la situation au moment où ils statuent (Civ. 3, 4 janvier 1995, Bull. n° 1).

Une cour d'appel avait résilié un bail au vu d'un procès-verbal de constat produit par le bailleur. Mais le locataire avait invoqué un autre constat pour s'opposer à la demande de résiliation.

Nous avons sanctionné les juges du fond qui n'avaient pas procédé à l'examen de ce document avant de statuer.

L'analyse des faits au moment de la décision, permet au débiteur de l'obligation de faire valoir tous les éléments

en sa faveur, pour l'appréciation de la gravité du manquement.

*

* *

Les différents cas que nous venons d'examiner démontrent l'intérêt que nous portons à la situation du locataire. Mais il serait erroné d'en déduire pour autant que nous ne prenons en considération que la protection du preneur.

Notre Chambre a affirmé à plusieurs reprises que l'ordre public de la loi de 1989, comme celui des lois qui l'ont précédée de 1982 et de 1986 pouvait aussi profiter au bailleur (Civ. 3, 20 mars 1996, Bull. n° 73 ; 2 juin 1999, Bull. n° 123 ; 16 février 2000, Bull. n° 31).

Nous avons ainsi tenu compte de l'intérêt du bailleur :

- par l'interprétation stricte des cas permettant au preneur de réduire de 3 mois à 1 mois le délai de préavis mettant fin à la location (Civ. 3, 16 mars 1994, Bull. n° 51) ;

- pour déclarer valable les congés aux fins de reprise pour habiter ou vendre le local loué, en refusant d'exiger du bailleur la justification du besoin de logement du bénéficiaire (Civ. 3, 6 novembre 1986, Bull. n° 146, (loi de 1982) ; 24 janvier 1996, Bull. n° 20) ou de contrôler, à priori, le congé, sauf fraude dont la preuve incombe au preneur (Civ. 3, 5 juillet 1995, 2 arrêts, Bull. n° 169 ; 3 avril 1997, Bull. n° 77 ; 19 avril 2000, Bull. n° 81).

Nous avons écarté le droit au renouvellement du contrat au profit du titulaire d'un bail à usage mixte professionnel et d'habitation, qui n'occupe pas les lieux, au moins partiellement, pour son habitation principale. Dans ce cas, celui-ci ne pourra se prévaloir d'un tel droit (Civ. 3, 2 décembre 1998, Bull. n° 227).

Nous avons suivi la doctrine de l'arrêt de l'Assemblée plénière (Ass. Plén. 2 février 1996, Bull. n° 1) subordonnant le droit au renouvellement à l'habitation des lieux.

Nous avons appliqué immédiatement et de façon large les dispositions de l'article 20 de la loi du 27 juillet 1994 empêchant le retour à l'application des dispositions générales de la loi de 1948, en cas d'irrégularités affectant certains baux "de sortie" de cette loi (Civ. 3, 3 avril 1997, Bull. n° 81 ; 7 octobre 1998, Bull. n° 198 ; 18 novembre 1998, Bull. n° 215 ; 24 février 1999, Bull. n° 46 ; 13 juillet 1999, Bull n° 165).

Ainsi, notre Chambre porte ses efforts sur la réalisation d'un difficile équilibre entre droits et obligations respectifs du locataire et du bailleur ainsi qu'entre le droit de propriété et le droit au logement.

1. Décision du Conseil Constitutionnel du 27 juillet 1994 - JO 29 juill. 1994 p. 11024

2. Cf - Aubert et Bihr - La location d'habitation n° 237

- JF Lafont - Les baux d'habitation n° 381

Contra : - Blatter - Jurisclasseur Civil - Bail à loyer - Fasc. 137 n° 58 et s.

3. - Aubert et Bihr- La location d'habitation n° 301

- Nefussy Lerol - vente d'immeuble JCP (N) 1994, n° 3049 p. 469 - (93)

4. - Giverdon - Jurisclasseur Civil - Bail à loyer Fasc. 134 n° 26

JF Lafond - Les baux habitation'habitation n° 466

5. - Porte - Fau - Debeaurain - Ann. des loyers bailleurs et locataires - art 15 n° 166.I

-Aubert - La protection du locataire âgé - Administrer oct. 1990 p. 6

- Giverdon - Jurisc. Civ. Bail à loyer Fasc. 133 n° 19

6. - Aubert et Bihr - La location d'habitation n° 143

- Porte - Fau - Debeaurain - Ann. des loyers - Bailleurs et locataires - article 23 n° 188 et s.

- JF Lafond - Les baux d'habitation n° 248 et s.

- Cartérade - Charges - Rev. des loyers. 1992 p. 225

- Vial Pedroletti Jurisc. Civ. Bail à loyer Fasc. 250 n° 10 et s.

7. En ce sens la doctrine :

- Aubert et Bihr - La location d'habitation n° 287

- JF Lafond - Les baux d'habitation n° 522

- Giverdou Jurisc. Civ. - Bail à loyer - Fasc. 133 n° 26

* Haut de page

© Copyright Cour de cassation

DOCUMENT n° 7 34

1177 Bail d'habitation
LES CRITÈRES DU « LOGEMENT DÉCENT » (D. 30 janvier 2002)



Étude
par Jacques LAFOND,
Docteur en droit,
Avocat au Barreau de Paris

Le décret du 30 janvier 2002 vient de fixer les critères du « logement décent » : les bailleurs (et leurs conseils) ont tout intérêt à en faire une lecture attentive car la méconnaissance de ces dispositions est lourde de risques.

Le décret d'application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » [V. *JCP N 2001, n° 7, p. 338 et s.*]) est paru (*D. n° 2002-120, 30 janv. 2002 : JO 31 janv. 2002 ; JCP N 2002, n° 7, en bref 37 et 1150*).

Après quelques observations préliminaires (**1**) nous en ferons une présentation ordonnée, en l'accompagnant de quelques observations, qui permettront de faire ressortir les divers points sur lesquels peut venir se greffer un contentieux d'ores et déjà prévisible (**2**).

1 Observations préliminaires

Nous rappellerons brièvement le champ d'application de l'obligation faite aux bailleurs de délivrer à leurs locataires un logement « décent » (A) avant de tirer les conséquences du nouveau texte en ce qui concerne le devoir de conseil (B).

A - Champ d'application de l'obligation légale (rappel)

1 - Locations concernées

L'obligation de remettre au locataire un logement décent s'applique au premier chef aux locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 et également, en vertu de l'article 2, alinéa 2, nouveau de cette loi à diverses catégories de locations qui relèvent par ailleurs du « secteur libre » ou de régimes locatifs autres :

- les locations en meublé ;
- les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ;
- les locations consenties aux travailleurs saisonniers ;
- les logements foyers.

Par contre l'obligation légale ne joue pas, en vertu de ce même texte, pour les « locations à caractère saisonnier ».

Il faut rappeler par ailleurs qu'en vertu de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, l'article 6 de la loi est applicable :

- aux locations de logements conventionnés (conventions prévues par l'article L. 351-2 du CCH ou par l'article L. 315-14 du CCH) ;
- aux locations de logements appartenant à des organismes HLM ;
- aux locations de logements ayant bénéficié de primes et prêts spéciaux du Crédit foncier de France et de la Caisse centrale de coopération économique ;
- aux locations consenties à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- aux locations soumises à la loi du 1er septembre 1948.

Enfin, il faut tenir compte de la disposition très générale figurant dans l'article 1719-1 du Code civil selon laquelle le bailleur est obligé de délivrer au preneur un logement décent « s'il s'agit de son habitation principale ».

Le plus souvent les locations visées par ce texte entreront dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, et l'obligation de remettre au locataire un logement décent résultera de l'article 6, alinéas 1er et 2, de cette loi. Mais il peut ne pas en être ainsi, par exemple dans le cas où un artisan ou un commerçant loue un immeuble comportant à la fois des locaux d'activités et un appartement où il fixe son habitation principale. La location relèvera alors en principe pour le tout du statut des baux commerciaux. Mais le locataire sera fondé à exiger la délivrance d'un « logement décent », sur le fondement de l'article 1719-1 du Code civil. La solution serait la même si les locaux à usage d'habitation étaient loués par un agriculteur en même temps que les bâtiments d'exploitation.

35

2 - Articulation avec le décret du 6 mars 1987

Le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixe les normes applicables, en vertu de l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, aux locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 qui, compte tenu de la date de leur construction, relèveraient en principe de la loi du 1er septembre 1948 (sur le champ d'application de ce texte V. *J. et F. Lafond, Les baux d'habitation, éd. Litec, 4e éd., nos 929 et s. ; D. Montoux, J.-Cl. Notarial Formulaire, Vo Bail d'habitation et à usage mixte, Fasc. 30*).

Les normes fixées par ce décret s'appliquent également aux baux conclus en application de l'article 3, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1948 (*D. 6 mars 1987, art. 2*) qui concerne les locaux assimilés à des logements construits ou achevés postérieurement au 1er septembre 1948.

Elles s'appliquent enfin à l'issue des baux conclus en vertu de l'article 3 *ter* de la loi du 1er septembre 1948.

Or sur certains points les normes fixées par le décret du 30 janvier 2002 sont différentes et parfois plus sévères que celles exigées par le décret du 6 mars 1987.

Sans que l'on puisse conclure à une abrogation implicite de ce décret, nous pensons que le locataire aura, en toute hypothèse, le droit d'exiger l'application des normes de « décence » fixées par le décret du 30 janvier 2002 dont on a souligné à juste titre qu'elles relèvent d'un ordre public de direction (*J.-P. Blatter, Modifications apportées par la loi SRU à la loi du 6 juillet 1989 et au droit commun du bail d'habitation et mixte : AJDI 2001, p. 216*).

B - Conséquences en ce qui concerne le devoir de conseil

La loi sur la solidarité et le renouvellement urbains a mis en place des mécanismes incitatifs ou coercitifs, pour obtenir que le logement soit conforme aux exigences de « décence » posées par l'article 6 nouveau de la loi du 6 juillet 1989 :

- en subordonnant le droit à l'allocation-logement (*C. séc. soc., art. L. 542-2-2° et L. 831-3, al. 2*) , ou le versement ou la délégation de l'allocation-logement au bailleur (*C. séc. soc., art. L. 553-4, al. 2 et L. 835-2, al. 2*) au fait que le logement réponde aux caractéristiques définies par le décret du 30 janvier 2002.

Pour éviter l'application de ces sanctions, le locataire doit justifier qu'il a demandé la mise en conformité du logement dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, ou qu'il a engagé une action en justice en application de l'article 6 *c* de cette même loi (*C. séc. soc., art. L. 542-2-2° et L. 831-3, al. 1er*),

ce qui est une incitation à ouvrir un contentieux ;

- en prévoyant que les organismes et services débiteurs des prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place que le logement est conforme aux normes fixées par l'article 6, alinéas 1er et 2, de la loi du 6 juillet 1989.

D'autre part, le maire de la commune ou toute association de défense affiliée à une association siégeant à la Commission nationale de concertation peuvent saisir les organismes et services débiteurs des prestations familiales, s'il apparaît qu'un « immeuble ou un groupe d'immeubles habités » ne satisfait pas aux « exigences de décence... définies par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 » (*C. séc. soc., art. L. 542-6, al. 1er nouv. et art. L. 831-7, al. 1er nouv.*).

- enfin en permettant au locataire de saisir le Tribunal (d'instance) d'une demande de « mise en conformité » (*L. 6 juill. 1989, art. 20-1 nouv.*) étant précisé que cette demande n'est pas enfermée dans un délai (pour plus de détails, V. sur tous ces points notre étude *La loi SRU et les baux d'habitation : JCP N 2001, n° 11, p. 573*).

Qui plus est, les nouvelles exigences concernant la « décence » du logement sont applicables aux baux en cours ! (*L. 6 juill. 1989, art. 40-1*).

L'absence de conformité aux normes de décence rend en définitive le contentieux probable (et même parfois nécessaire pour le locataire, compte tenu du lien établi entre le versement de l'allocation logement et la « décence » du logement). Il sera d'ailleurs facilité par le fait que la procédure est légère et rapide.

Les incidences pour le bailleur (condamnation à faire les travaux de mise en conformité, ou réduction du loyer) risquent d'être lourdes, aussi croyons-nous utile de souligner de nouveau **l'importance du devoir de conseil.**

• Tout d'abord pour les **rédacteurs de baux.** Il est indispensable de conseiller aux bailleurs et aux locataires l'établissement d'un constat, ou à tout le moins, d'un état des lieux contradictoire permettant, en particulier, d'attester que le logement répond aux divers critères de « décence » énoncés par les alinéas 1er et 2 de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Pour le bailleur, cette précaution le mettra à l'abri d'une action ultérieure du locataire (qui cependant pourrait contester l'état des lieux s'il contenait des indications erronées).

Pour le locataire, cette pièce pourra constituer une justification, qui lui permettra d'obtenir l'allocation-logement s'il peut y prétendre.

• Le devoir de conseil doit également s'exercer à l'occasion de la vente d'un immeuble loué, lorsque la location figure au nombre de celles auxquelles le décret du 30 janvier 2002 est susceptible de s'appliquer.

Il faudra inviter le bailleur à justifier que le logement loué répond aux normes de « décence », faute de quoi l'acquéreur peut se trouver exposé à une demande de « mise en conformité » de la part du locataire, dont nous avons vu qu'elle n'était enfermée dans aucun délai.

2 Présentation du décret

Les exigences relatives à la « décence » du logement concernent tout d'abord son état (A) puis ses éléments d'équipement et de confort (B) et enfin sa composition (C).

A - État du logement

1) État d'entretien

Le « clos et le couvert » doivent être assurés.

Le gros-œuvre du logement et de ses accès doivent être en bon état d'entretien et de solidité.

2) Dispositions concernant la santé du locataire

a) Humidité-infiltrations (art. 2-1)

Le gros-œuvre du logement et de ses accès doit protéger le locataire « contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ».

La couverture et ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation (1).

b) Risques divers (art. 2-3)

Il ne doit pas y avoir de « risques manifestes pour la santé du locataire », provenant :

- des matériaux de construction ;

(1) Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer il peut être tenu compte pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements (*D., art. 2-1*).

- des canalisations ;
- des revêtements du logement.

Les risques visés par le décret peuvent tenir :

- à la nature de ces matériaux de construction, des canalisations ou des revêtements ;
- à leur état de conservation ;
- à leur état d'entretien.

c) Ventilation-Aération

• **Logement** *(art. 2-5)* - Les dispositifs d'ouverture et de ventilation du logement doivent permettre un renouvellement de l'air adapté :

- aux besoins d'une occupation normale du logement ;
- et au fonctionnement des équipements.

• **Pièces principales** *(art. 2-6)* - Les pièces principales (V. *infra*) doivent bénéficier d'un ouvrant :

- donnant à l'air libre... ;
- ...ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

• **Évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes** *(art. 3-3)* - Les installations doivent empêcher le refoulement des odeurs.

3) Dispositions concernant la sécurité du locataire

a) Risques provenant de l'état général de l'immeuble

Le gros-oeuvre du logement *et de ses accès* doit être en « bon état de solidité » *(art. 2-1)*.

Le logement ne doit pas présenter de risques provenant de la nature, de l'état de conservation et d'entretien :

- des matériaux de construction ;
- des canalisations ;
- des revêtements *(art. 2-3)*.

b) Risques de chute (art. 2-2)

Les « dispositifs de retenue des personnes » tels que « les garde-corps des fenêtres, des escaliers, des loggias et des balcons » doivent être « dans un état conforme à leur usage ».

Cette disposition vise les dispositifs de retenue du logement *et de ses accès*.

c) Risques provenant des éléments d'équipement

Doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements *(art. 2-2)* :

- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ;
- les équipements de chauffage et de production d'eau chaude.

L'installation de chauffage doit être munie de dispositifs d'évacuation des produits de combustion *(art. 3-1)*.

B - Éléments d'équipement et de confort du logement

1) Chauffage

Les équipements de chauffage doivent être :

- conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements *(art. 2-4)* ;
- en bon état d'usage et de fonctionnement *(art. 2-4)*
- adaptés aux caractéristiques du logement *(art. 3-1)*
- munis de « dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion » *(art. 3-1)*.

L'installation doit « permettre un chauffage normal » *(art. 3-1)*. Question : qu'est ce qu'un chauffage « normal » ? Voici une nouvelle source de contentieux !...

Des dispositions particulières ont été prises pour les départements d'outre-mer (2).

2) Alimentation en eau (chaude et froide)

Le logement doit comporter :

- des équipements de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement *(art. 2-4)* ;
- une « installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires » *(art. 3-2)*.

3) Évacuation des eaux

Le logement doit comporter :

- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes
- ... empêchant le refoulement des odeurs et des effluents...
- ... et munies de siphons.

4) Alimentation en électricité

Les réseaux et branchements d'électricité doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et être « en bon état d'usage et de fonctionnement » *(art. 2-4)*.

En outre, le réseau électrique doit permettre *(art. 3-6)* :

- « l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès » ;
- et « le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne »

(question : peut-on considérer qu'un sèche-serviettes électrique ou un sèche-linge qui créent une surtension sont indispensables à la vie quotidienne ? Beau débat judiciaire en perspective...).

5) Alimentation en gaz

Les réseaux et branchements de gaz doivent être « conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements ».

Ils doivent être également « en bon état d'usage et de fonctionnement » *(art. 2-4)*.

C - Composition minimale du logement

1) Pièce principale

Selon l'article 2-6 du décret, la notion de « pièce principale » doit s'entendre au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation (3).

a) Dimensions

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2 m 20 ;
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m^3.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions de l'article R. 211-2, alinéas 2 et 3, du Code de la construction et de l'habitation (4).

---

(2) En ce qui concerne les dispositions de l'article 3-1 le décret indique que pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas en être fait application « lorsque les conditions climatiques le justifient ».

(3) Ce texte indique dans son alinéa 3 : *« Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances ».*

(4) Ce texte est ainsi rédigé : *« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, (Mot remplacé, D. n° 97-532, 23 mai 1997, art. 2) <embrasures> de portes et de fenêtres : le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

*Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article *R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».*

37

b) Éclairement-Aération

Les pièces principales doivent bénéficier :

- d'un éclairement naturel suffisant ;
- et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre (*art. 2-6*).

2) Cuisine ou coin-cuisine

Le logement comporte une cuisine ou un coin cuisine, qui doivent répondre aux critères suivants :

- être aménagés de manière à recevoir un appareil de cuisson ;
- comprendre un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude (V. les dispositions spéciales concernant les départements d'outre-mer) (5) et en eau froide, ainsi qu'à une installation d'évacuation des eaux usées (*art. 3-4*), qui doit elle-même empêcher le refoulement des odeurs et des effluents et être munie de siphons (*art. 3-3*).

Si l'on prend le texte à la lettre on doit en déduire que tout logement (même s'il ne comprend qu'une seule pièce) doit comporter une cuisine ou un coin-cuisine, et même donc la classique « chambre d'étudiant », ce qui va bouleverser quelque peu les habitudes locatives !

3) Équipements sanitaires

On doit trouver à l'intérieur du logement « un équipement pour la toilette corporelle » constitué d'une baignoire ou d'une douche.

Ces équipements doivent répondre aux critères suivants :

- être aménagés de manière à « garantir l'intimité personnelle » (un simple rideau est-il suffisant ou faut il une paroi ou cloison séparative ?) ;
- être alimentés en eau chaude (V. en note 5 les dispositions spéciales concernant les départements d'outre-mer) et froide et munis d'une évacuation des eaux usées (*art. 3-5*) qui doit elle-même empêcher le refoulement des odeurs et des effluents et être munie de siphons (*art. 3-3*).

4) WC

Le logement doit comporter en principe un WC intérieur. Il doit alors être « séparé de la cuisine ou de la pièce où sont pris les repas ».

Toutefois, lorsque le logement comporte une seule pièce, le WC peut être extérieur à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment (s'il peut être extérieur au logement il ne peut donc être extérieur à l'immeuble) et facilement accessible (*art. 3-5*) ■

(5) Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude (alimentation en eau chaude de l'évier et de la baignoire ou de la douche) ne sont pas applicables (*D., art. 3-6, al. 2*).

DOCUMENT n° 8

38

Legifrance .gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mardi 20 janvier 2004
N° de pourvoi: 02-12130
Publié au bulletin

Cassation.

M. Lemontey., président
Mme Marais., conseiller rapporteur
M. Sainte-Rose., avocat général
la SCP Masse-Dessen et Thouvenin., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIERE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à Mme X..., épouse Y..., du désistement partiel de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Bernard Y... et la SCP Geoffroy-Favre ;

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 215, alinéa 3, du Code civil ;

Attendu que ce texte institue un régime de protection du logement familial visant les droits de toute nature de l'un des conjoints sur le logement de la famille ;

Attendu que, par acte notarié du 22 janvier 1992, Gilberte Z..., depuis décédée, aux droits de laquelle vient M. A..., a prêté à M. Y... une certaine somme garantie par une hypothèque sur un immeuble appartenant en nue-propriété à l'emprunteur sous l'usufruit de sa mère, Mme B..., veuve Y... ; que le 15 juin 1993, faute de paiement des intérêts, Gilberte Z... a fait délivrer à l'emprunteur un commandement de saisie immobilière, la vente judiciaire étant intervenue le 24 février 1994 au profit de M. C... ; que, le 12 septembre 1994, Mme X..., épouse Y... a assigné son mari, Gilberte Z..., et M. C... aux fins d'annulation de l'acte de prêt et de l'adjudication, soutenant que, l'immeuble constituant le domicile de la famille, l'hypothèque ne pouvait être donnée sans son consentement ;

Attendu que pour débouter Mme X..., épouse Y..., de sa demande en nullité de l'hypothèque, l'arrêt attaqué retient que le logement familial était assuré, non par les droits de M. Y... en nue-propriété sur l'immeuble, mais par l'existence de l'usufruit de Mme B..., veuve Y... dont celle-ci prêtait manifestement la jouissance à son fils et à la famille de celui-ci et qu'en conséquence, M. Y... n'avait pas disposé des droits par lesquels était assuré le logement de la famille ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé l'existence d'un droit d'usage de M. Y... sur l'immeuble litigieux, la cour d'appel a violé, par refus d'application, le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 novembre 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, la cause et les parties concernées dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne M. A..., M. C... et M. D..., ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt janvier deux mille quatre.

39

Publication : Bulletin 2004 I N° 21 p. 17

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes, du 20 novembre 2001

Titrages et résumés : MARIAGE - Effets - Logement de la famille - Disposition - Concours nécessaire des deux époux - Article 215, alinéa 3, du Code civil - Application - Droit d'usage conféré à un époux nu-propriétaire et à sa famille.
L'article 215, alinéa 3, du Code civil institue un régime de protection du logement familial visant les droits de toute nature de l'un des conjoints sur le logement de la famille. Le droit d'usage d'un immeuble conféré à un époux nu-propriétaire et à sa famille par l'usufruitier constitue un tel droit.

Textes appliqués :
Code civil 215 al. 3

DOCUMENT n° 9

40

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

DECRET

Décret n° 2009-1042 du 27 août 2009 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

NOR: DEVU0917006D

Version consolidée au 30 août 2009

Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,
Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment ses articles 41 et 42 ;
Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 17 et 18 ;
Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 1er juillet 2009 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,
Décrète :

Article 1 En savoir plus sur cet article...

Le présent décret s'applique à compter du 31 août 2009 dans les communes composant l'agglomération de Paris dont la liste figure en annexe.

Article 2 En savoir plus sur cet article...

Lorsque le contrat de location est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret, il ne peut y avoir de réévaluation du loyer autre que celle résultant de la révision, aux dates et conditions prévues au contrat, ou d'une clause relative à la révision introduite dans le contrat lors de son renouvellement.
Toutefois, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué et que le bailleur fait application du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la hausse de loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites ci-après :
1. La moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer à la date du renouvellement ;
2. Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis le dernier renouvellement ou la dernière reconduction du contrat ou, si le contrat n'a été ni renouvelé ni reconduit, depuis sa date d'effet, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.
La hausse du loyer s'applique dans les conditions prévues au c de l'article 17 précité.

Article 3 En savoir plus sur cet article...

Les dispositions du présent décret ne font pas obstacle à l'application des clauses contractuelles mentionnées au e de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ou des accords collectifs locaux conclus en application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée.

Article 4 En savoir plus sur cet article...

[...]

DOCUMENT n° 10

41

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance .gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 1 avril 2009
N° de pourvoi: 08-11305
Publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats , président
Mme Nési, conseiller rapporteur
M. Gariazzo (premier avocat général), avocat général
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 26 novembre 2007), que Mme X... épouse Y... a signé le 26 novembre 2001 une promesse de vente avec M. Z..., portant sur un lot dont elle est propriétaire dans une maison d'habitation ; que le notaire, ayant procédé à la purge du droit de préemption envers les locataires des deux appartements composant ce lot en application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, M. A..., l'un des locataires, s'est porté acquéreur ; que M. Z... l'a assigné pour obtenir que l'exercice de ce droit soit déclaré abusif ; qu'il a également demandé devant la cour d'appel que Mme X..., intervenue volontairement à l'instance, soit condamnée à exécuter la promesse de vente ;

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes alors, selon le moyen :

1° / que conformément à l'article 10 III de la loi du 31 décembre 1975 tel que modifié par la loi du 22 juin 1982, l'article 10 de la loi précité ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ; qu'en l'espèce, le bailleur vendait son lot et la totalité de celui-ci, sans le diviser en lots distincts ; qu'en se déterminant par le fait que le bailleur vendait son lot pour la première fois après la division du 21 avril 1981, pour décider que le droit de préemption du locataire était ouvert aux deux locataires des deux appartements composant le lot de Mme Trinquier, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme elle y était invitée par les conclusions de M. Z..., acquéreur, si le fait que Mme Y... vendait un seul lot et l'ensemble de celui-ci sans vendre l'immeuble par lots distincts n'excluait pas l'exercice du droit de préemption du locataire d'un des appartements, a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée ;

2° / qu'aux termes de l'article 10 I, 2ème alinéa, de la loi du 31 décembre 1975, la notification par le bailleur au preneur du prix de la vente et de ses conditions qui vaut offre de vente est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception et le locataire dispose d'un délai de deux mois à compter de sa réponse au bailleur pour la réalisation de l'acte de vente, passé ce délai, l'acceptation de l'offre de vente par le locataire est nulle de plein droit ; qu'en l'espèce, M. A..., locataire, a adressé son acceptation de l'offre de vente le 3 mars 2002 mais n'a pas réalisé la vente dans le délai légal ; qu'en énonçant que le seul exercice de son droit de préemption par M. A..., locataire, M. Z... avait été évincé de la vente, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que M. A... avait réalisé la vente dans les délais légaux, a violé le texte susvisé ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté qu'après division de la maison d'habitation en deux lots par acte notarié du 21 avril 1981, Mme X..., propriétaire du lot n° 2, le vendait pour la première fois, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur la vente d'un bâtiment entier que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit qu'en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 le droit de préemption était ouvert aux locataires des deux appartements constituant ce lot et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions d'appel que M. Z..., qui a invoqué la renonciation de M. A... à son acquisition, se soit prévalu du défaut de réalisation de la vente dans les deux mois de la réponse du preneur ; que le moyen est nouveau de ce chef, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

42

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z... à payer à Mme Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Z... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier avril deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils pour M. Z....

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir validé le droit de préemption notifié par Maître B..., notaire, à Monsieur A...,

AUX MOTIFS QUE sur la préemption, il est de principe que la loi du 22 juin 1982 a étendu à toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation consécutive à une première division ou subdivision en lots l'obligation résultant de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, pour le propriétaire qui entend conclure une vente de ces locaux, d'en donner l'information valant offre de vente au locataire ; que dès lors que Madame Y... vendait son lot pour la première fois après la division du 21 avril 1981, le droit de préemption était ouvert aux locataires des deux appartements constituant ce lot et le notaire était tenu de notifier à chacun d'eux la vente projetée et la possibilité d'exercer leur droit de préemption ; que le tribunal a exactement retenu que Monsieur Z... n'était pas fondé à contester le droit de préemption ; du fait de l'exercice de ce droit par le locataire, Monsieur Z... a été évincé de la vente dans des conditions telles qu'elles étaient prévues au compromis de vente du 26 novembre 2001 de sorte qu'il ne peut formuler aucune demande contre Madame Y... et il importe peu que Monsieur A... qui a dû quitter les lieux en avril 2004 ne puisse plus donner suite à l'acquisition ;

1) ALORS QUE conformément à l'article 10 III de la loi du 31 décembre 1975 tel que modifié par la loi du 22 juin 1982, l'article 10 de la loi précité ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ; qu'en l'espèce, le bailleur vendait son lot et la totalité de celui-ci, sans le diviser en lots distincts ; qu'en se déterminant par le fait que le bailleur vendait son lot pour la première fois après la division du 21 avril 1981, pour décider que le droit de préemption du locataire était ouvert aux deux locataires des deux appartements composant le lot de Madame Y..., la cour d'appel qui n'a pas recherché, comme elle y était invitée par les conclusions de Monsieur Z..., acquéreur, si le fait que Madame Y... vendait un seul lot et l'ensemble de celui-ci sans vendre l'immeuble par lots distincts n'excluait pas l'exercice du droit de préemption du locataire d'un des appartements, a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée ;

2) ALORS QUE aux termes de l'article 10 I 2ème alinéa de la loi du 31 décembre 1975, la notification par le bailleur au preneur du prix de la vente et de ses conditions qui vaut offre de vente est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception et le locataire dispose d'un délai de deux mois à compter de sa réponse au bailleur pour la réalisation de l'acte de vente, passé ce délai, l'acceptation de l'offre de vente par le locataire est nulle de plein droit ; qu'en l'espèce, Monsieur A..., locataire, a adressé son acceptation de l'offre de vente le 3 mars 2002 mais n'a pas réalisé la vente dans le délai légal ; qu'en énonçant que par le seul exercice de son droit de préemption par Monsieur A..., locataire, Monsieur Z... avait été évincé de la vente, la cour d'appel qui n'a pas constaté que Monsieur A... avait réalisé la vente dans les délais légaux, a violé le texte susvisé.

Publication : Bulletin 2009, III, n° 79

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble du 26 novembre 2007

Titrages et résumés : VENTE - Immeuble - Droit de préemption de certains locataires ou occupants de logements - Loi du 31 décembre 1975 - Domaine d'application - Première vente consécutive à la division de l'immeuble - Portée

Ayant constaté qu'après division de la maison d'habitation en deux lots, la propriétaire du lot n° 2 le vendait pour la première fois, la cour d'appel en a exactement déduit qu'en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 le droit de préemption était ouvert aux locataires des deux appartements constituant ce lot

DOCUMENT n° 11

43

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance .gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 1 avril 2009
N° de pourvoi: 08-15929
Publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats , président
Mme Monge, conseiller rapporteur
M. Gariazzo (premier avocat général), avocat général
SCP Didier et Pinet, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme Y... ;

Sur les deux premiers moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mars 2008), que, le 22 juillet 1996, M. X... a donné à bail à M. Z... et Mme Y... des locaux à usage d'habitation pour une durée de trois ans ; que les preneurs se sont mariés en 1997 ; que le 7 février 2002, ils ont été autorisés à résider séparément, l'épouse se voyant attribuer la jouissance du domicile conjugal ; que le 26 avril 2002, M. X... a adressé à ses locataires une proposition de nouveau bail que Mme Y... a seule reçue et acceptée ; que le 27 septembre 2003, la locataire a notifié un congé au bailleur ; que par courrier du 27 octobre 2003, M. Z... a écrit à M. X... pour lui rappeler qu'il était cotitulaire du bail et n'entendait pas le résilier ; qu'il a assigné M. X... et Mme Y... aux fins de se faire reconnaître en tant que titulaire du bail tacitement reconduit et obtenir sa réintégration dans les lieux ainsi que la condamnation du bailleur à lui verser des dommages et intérêts ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le droit à la poursuite des relations contractuelles par tacite reconduction ou renouvellement du bail prévu par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, à défaut de congé valablement délivré par le bailleur, ne bénéficie qu'au preneur qui occupe effectivement les lieux loués à l'arrivée du terme du bail initial ; qu'il était constant en l'espèce que le preneur, M. Z..., co-titulaire avec son épouse d'un bail que leur avait consenti le 22 juillet 1996 M. X..., n'occupait plus les lieux loués depuis le mois de juillet 2001 ; qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que ce n'est que postérieurement que, par ordonnance de non-conciliation rendue le 7 février 2002, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Paris l'avait autorisé à résider séparément de son épouse et avait attribué à celle-ci la jouissance du domicile conjugal ; qu'en jugeant néanmoins qu'à défaut d'offre de renouvellement proposée par le bailleur à M. Z... dans les formes requises par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, que le bail s'était, à l'égard de ce dernier, reconduit tacitement le 15 août 2002 lorsqu'à cette date, il n'occupait plus les lieux loués de son propre fait et n'avait pas manifesté l'intention de les occuper à nouveau, après le prononcé du divorce, la cour d'appel a violé les articles 10 de la loi du 6 juillet 1989 et 1738 du code civil ;

2°/ qu'alors que M. X... faisait valoir que si M. Z... avait sollicité la poursuite du bail le 27 octobre 2003, ce n'était nullement pour y habiter mais pour assurer le relogement de son ex-épouse et de ses enfants dans l'hypothèse où cette dernière n'aurait pas retrouvé de logement après avoir délivré son congé, ainsi qu'il ressortait du courrier qu'il avait adressé le même jour à celle-ci et qui était régulièrement versé aux débats ; qu'en relevant que M. Z... n'avait pas donné congé et avait, dans son courrier du 27 octobre 2003, fait part au bailleur de son intention de poursuivre le bail, pour en déduire qu'il était toujours titulaire de son droit au bail qui s'était tacitement reconduit le 15 août 2005, sans cependant rechercher comme elle y était pourtant invitée, si M. Z... avait eu l'intention de poursuivre le bail pour son habitation personnelle, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 de la loi du 6 juillet 1989 et 1738 du code civil ;

3°/ que l'obligation mise à la charge du bailleur, par le juge, de restituer au preneur les lieux loués plus de sept ans après que ce dernier les eut quittés, au motif d'une reconduction tacite du contrat conclu ne peut, en

44

cas d'inexécution, que se résoudre en dommages et intérêts ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1142 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que M. Z..., qui avait signé le bail avec M. X... avant son mariage, était titulaire à titre personnel du droit au bail et que lors du divorce seule la jouissance du domicile conjugal avait été attribuée à Mme Y... à titre provisoire, et exactement retenu que le nouveau bail entre Mme Y... et M. X..., proposé par courrier réceptionné par la locataire seule, était inopposable à M. Z..., la cour d'appel, qui a relevé que ce dernier n'avait jamais donné congé et que, dans son courrier du 27 octobre 2003, il avait fait part au bailleur de son intention de poursuivre le bail, en a, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, exactement déduit que M. Z... était demeuré titulaire du bail auquel il n'avait jamais renoncé, que l'article 1751 du code civil maintenait sa cotitularité, peu important qu'il n'occupât pas le logement en raison de la situation de crise conjugale et que le bail s'était tacitement reconduit le 15 août 2002 et à nouveau le 15 août 2005 à son profit par application de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que M. X... ne faisait pas valoir d'impossibilité matérielle, la cour d'appel a pu le condamner à rétablir M. Z... dans la jouissance paisible des lieux loués et à lui en remettre les clés ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le troisième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à M. Z... la somme de 2 500 euros et rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier avril deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que Monsieur Z... est titulaire d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 d'une durée de trois ans à compter du 15 août 2005, d'avoir condamné Monsieur X... à rétablir Monsieur Z... dans la jouissance paisible dudit logement et à en lui restituer les clés sous astreinte provisoire de 30 euros par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt, ce pendant une durée maximale de 12 mois, passé lequel délai il serait à nouveau statué et à verser à Monsieur Z... 5000 euros à titre de dommages et intérêts et 2000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la poursuite du bail au profit de M. Z... Considérant que M. Z..., qui a signé un bail le 26 juin 1996 avec M. X... avant son mariage, bail reconduit en 1999, est titulaire à titre personnel du droit au bail, et ni Mme Y..., ni M. X... ne pouvaient disposer du droit au bail de M. Z... sans l'accord de celui-ci puisque lors du divorce c'est seulement la jouissance du domicile conjugal qui a été attribuée à Mme Y... à titre de mesure provisoire.
Considérant que c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que les premiers juges ont considéré que le nouveau bail entre Mme Y... et M. X..., proposé par courrier du 26 avril 2002 réceptionné par Mme Y... seule, était inopposable à M. Z... qui aurait dû recevoir à sa dernière adresse connue une proposition de renouvellement ; Considérant que d'autre part, M. Z... n'a jamais donné congé, le fait d'avoir cédé à Mme Y... son droit à obtenir la restitution du dépôt de garantie étant sans effet sur le droit au bail ; qu'enfin M. Z..., dans son courrier du 27 octobre 2003, a fait part au bailleur de son intention de poursuivre le bail ;
Considérant que c'est donc à tort que M. X... lui écrivait le 24 novembre 2003 en ces termes « contrairement à ce que vous indiquez vous n'êtes pas co-titulaire de ce bail, conclu le 29 juin 2002 entre Mme Y... et nous-mêmes après la résiliation qui vous a été régulièrement signifiée à tous les deux » ; Considérant que le jugement sera confirmé en ce qu'il a reconnu que M. Z... était un locataire évincé ; que toutefois, c'est à tort que les premiers juges ont ensuite considéré que rien ne permettait en pareil cas une réintégration forcée, les diverses circonstances de fait de l'espèce, à savoir le délai de 7 mois après avoir appris que son épouse avait

45

donné congé avant d'introduire l'instance le 4 mai 2004, la radiation de l'instance pour défaut de diligences des parties le 2 septembre 2004, sa reprise seulement le 3 novembre 2005, l'absence de manoeuvre frauduleuse ou d'intention de nuire du bailleur, et le fait de ne plus occuper les lieux après la séparation d'avec son épouse, n'étant pas susceptibles de produire des conséquences juridiques sur le droit au bail dont M. Z... est demeuré titulaire et auquel il n'a jamais renoncé ; que le bail tacitement reconduit le 15 août 2002 au profit de M. Z..., et que l'article 1751 du Code Civil maintenait la co-titularité du bail à son profit, peu important qu'il n'occupât pas le logement en raison de la situation de crise conjugale ; Considérant qu'il y a lieu de dire que le bail du 26 juin 1996 : tacitement reconduit le 15 août 1999 et le 15 août 2002, a été à nouveau tacitement reconduit au profit de M. Z... le 15 août 2005, pour une durée de 3 ans, par application de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 ; Considérant que M. X..., qui ne fait pas valoir d'impossibilité matérielle, sera en conséquence condamné à rétablir M. Z... dans la jouissance paisible des lieux loués et à lui en restituer les clés, sous astreinte provisoire de 30 par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt, ce pendant une durée maximale de 12 mois, passé lequel délai il serait à nouveau statué ; Considérant, sur le préjudice subi par M. Z..., qu'il en justifie puisqu'il avait informé son bailleur par courrier du 27 octobre 2003 de ses intentions, le lui confirmant par la délivrance le 6 janvier 2004 d'une sommation, et faisant toujours état de son intention d'habiter, sans autres conditions ; que ce préjudice sera réparé par l'allocation d'une somme de 5000 de dommages et intérêts que devra lui verser M. X..., lequel sera débouté de toutes ses demandes à l'encontre de M. Z... »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Attendu qu'il résulte des éléments versés aux débats que le bail consenti le 22 juillet 1996 par monsieur X... sur les lieux litigieux l'a été au profit de monsieur Serge Z... et madame Laurence Y..., ces derniers n'étant alors pas mariés ; Qu'à supposer que monsieur X... n'a pas eu connaissance du mariage de ses locataires intervenu le 27 juin 1997 comme il le soutient dans ses écritures, il lui appartenait en tout état de cause de délivrer congé ou de faire une proposition d'un nouveau bail à chacun des co-titulaires du contrat ; Que force est de constater que la proposition de renouvellement de bail avec augmentation de loyer, qui au demeurant ne satisfaisait manifestement pas les conditions de délais et de forme fixées par les dispositions d'ordre public de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, a été faite par une seule lettre adressée à monsieur Z... et madame Y... le 26 avril 2002 ; Que seule madame Y... a accusé réception de cette proposition ; Que la rédaction du courrier laisse entendre que monsieur X..., qui certes adresse la lettre à ses deux locataires mais la commence en écrivant chère madame, en utilisant le singulier comme s'il n'avait plus qu'une seule locataire, savait que le couple s'était séparé et que monsieur Z... avait quitté les lieux ; Que ce dernier n'ayant pas donné congé, son défaut d'occupation ne pouvait être considéré comme définitive, monsieur X... avait l'obligation d'adresser la proposition de renouvellement à monsieur Z... à sa dernière adresse connue ; Que la proposition n'a pu donc valablement mettre fin au contrat de bail à l'égard de monsieur Z... ; Que madame Y... et monsieur X... indiquent dans leurs écritures qu'un nouveau bail a pris effet entre eux et à l'exclusion de monsieur Z... à compter du 29 juin 2002 ; Qu'aucun écrit n'est cependant versé aux débats ; Que la circonstance que la jouissance du domicile conjugal lui ait été attribué par l'ordonnance de non-conciliation n'autorisait pas madame Y... à disposer seule du droit au bail ; Qu'elle ne peut se prévaloir des termes du protocole d'accord signé avec son ex-époux en vue des régler les conséquences personnelles et patrimoniales du divorce dès lors que d'une part ce protocole est postérieur à la conclusion du nouveau bail et que d'autre part, il ne règle pas expressément le sort du droit au bail ; Que dès lors, le nouveau bail entre madame Y... et monsieur X... était certes valable mais inopposable à monsieur Z... »

1/ ALORS QUE le droit à la poursuite des relations contractuelles par tacite reconduction ou renouvellement du bail prévu par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, à défaut de congé valablement délivré par le bailleur, ne bénéficie qu'au preneur qui occupe effectivement les lieux loués à l'arrivée du terme du bail initial ; qu'il était constant en l'espèce que le preneur, Monsieur Z..., co-titulaire avec son épouse d'un bail que leur avait consenti le 22 juillet 1996 Monsieur X..., n'occupait plus les lieux loués depuis le mois de juillet 2001 ; qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que ce n'est que postérieurement que, par ordonnance de non-conciliation rendue le 7 février 2002, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Paris l'avait autorisé à résider séparément de son épouse et avait attribué à celle-ci la jouissance du domicile conjugal ; qu'en jugeant néanmoins qu'à défaut d'offre de renouvellement proposée par le bailleur à Monsieur Z... dans les formes requises par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, que le bail s'était, à l'égard de ce dernier, reconduit tacitement le 15 août 2002 lorsqu'à cette date, il n'occupait plus les lieux loués de son propre fait et n'avait pas manifesté l'intention de les occuper à nouveau, après le prononcé du divorce, la Cour d'appel a violé les articles 10 de la loi du 6 juillet 1989 et 1738 du code civil ;

2/ ALORS EN OUTRE QUE Monsieur X... faisait valoir que si Monsieur Z... avait sollicité la poursuite du bail le 27 octobre 2003, ce n'était nullement pour y habiter mais pour assurer le relogement de son ex-épouse et de ses enfants dans l'hypothèse où cette dernière n'aurait pas retrouvé de logement après avoir délivré son congé, ainsi qu'il ressortait du courrier qu'il avait adressé le même jour à celle-ci et qui était régulièrement versé aux débats (conclusions d'appel de l'exposant p 6) ; qu'en relevant que Monsieur Z... n'avait pas donné congé et avait, dans son courrier du 27 octobre 2003, fait part au bailleur de son intention de poursuivre le bail, pour en déduire qu'il était toujours titulaire de son droit au bail qui s'était tacitement reconduit le 15 août 2005, sans cependant rechercher comme elle y était pourtant invitée, si Monsieur Z... avait eu l'intention de poursuivre le bail pour son habitation personnelle, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 10 de la loi du 6 juillet 1989 et 1738 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur X... à rétablir Monsieur Z... dans la

46

jouissance paisible dudit logement et à en lui restituer les clés sous astreinte provisoire de 30 euros par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt, ce pendant une durée maximale de 12 mois, passé lequel délai il serait à nouveau statué et à verser à Monsieur Z... 2000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

AUX MOTIFS QUE « toutefois, c'est à tort que les premiers juges ont ensuite considéré que rien ne permettait en pareil cas une réintégration forcée, les diverses circonstances de fait de l'espèce, à savoir le délai de 7 mois après avoir appris que son épouse avait donné congé avant d'introduire l'instance le 4 mai 2004, la radiation de l'instance pour défaut de diligences des parties le 2 septembre 2004, sa reprise seulement le 3 novembre 2005, l'absence de manoeuvre frauduleuse ou d'intention de nuire du bailleur, et le fait de ne plus occuper les lieux après la séparation d'avec son épouse, n'étant pas susceptibles de produire des conséquences juridiques sur le droit au bail dont M. Z... est demeuré titulaire et auquel il n'a jamais renoncé ; que le bail tacitement reconduit le 15 août 2002 au profit de M. Z..., et que l'article 1751 du Code Civil maintenait la co-titularité du bail à son profit, peu important qu'il n'occupât pas le logement en raison de la situation de crise conjugale ; Considérant qu'il y a lieu de dire que le bail du 26 juin 1996 : tacitement reconduit le 15 août 1999 et le 15 août 2002, a été à nouveau tacitement reconduit au profit de M. Z... le 15 août 2005, pour une durée de 3 ans, par application de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 ; Considérant que M. X..., qui ne fait pas valoir d'impossibilité matérielle, sera en conséquence condamné à rétablir M. Z... dans la jouissance paisible des lieux loués et à lui en restituer les clés, sous astreinte provisoire de 30 par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt, ce pendant une durée maximale de 12 mois, passé lequel délai il serait à nouveau statué »

ALORS QUE l'obligation mise à la charge du bailleur, par le juge, de restituer au preneur les lieux loués plus de sept ans après que ce dernier les ait quittés, au motif d'une reconduction tacite du contrat conclu, ne peut, en cas d'inexécution, que se résoudre en dommages et intérêts ; qu'en jugeant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1142 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur X... à verser à Monsieur Z... 5000 euros à titre de dommages et intérêts et 2000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

AUX MOTIFS QUE « Considérant, sur le préjudice subi par M. Z..., qu'il en justifie puisqu'il avait informé son bailleur par courrier du 27 octobre 2003 de ses intentions, le lui confirmant par la délivrance le 6 janvier 2004 d'une sommation, et faisant toujours état de son intention d'habiter, sans autres conditions ; que ce préjudice sera réparé par l'allocation d'une somme de 5000 de dommages et intérêts que devra lui verser M. X..., lequel sera débouté de toutes ses demandes à l'encontre de M. Z... »

1/ ALORS QUE Monsieur X... faisait valoir que si Monsieur Z... avait sollicité la poursuite du bail le 27 octobre 2003, ce n'était nullement pour y habiter mais pour assurer le relogement de son ex épouse et de ses enfants dans l'hypothèse où cette dernière n'aurait pas retrouvé de logement après avoir délivré son congé, ainsi qu'il ressortait du courrier qu'il avait adressé le même jour à celle-ci et qui était régulièrement versé aux débats (conclusions d'appel de l'exposant p 6) ; qu'en relevant que Monsieur Z... avait, dans son courrier du 27 octobre 2003, fait part au bailleur de son intention de poursuivre le bail, pour en déduire qu'il avait subi un préjudice dans le fait de se le voir refuser, sans cependant rechercher comme elle y était pourtant invitée, si Monsieur Z... avait véritablement eu l'intention de poursuivre le bail pour son habitation personnelle, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.

2/ ALORS QUE dans son courrier adressé du 27 octobre 2003, Monsieur Z... écrivait à Monsieur X... : « Laurence Y... m'informe qu'elle vous a signifié son souhait de résilier le bail que vous avez bien voulu nous concéder au .... Je vous rappelle que je suis co-titulaire du bail et que je n'ai de mon côté, pas l'intention de le résilier » ; qu'en affirmant que dans ce courrier, Monsieur Z... faisait état de son intention d'habiter les lieux loués, la Cour d'appel a dénaturé la lettre précitée en violation de l'article 1134 du code civil.

Publication : Bulletin 2009, III, n° 72

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 18 mars 2008

Titrages et résumés : BAIL (règles générales) - Droit au bail - Local servant à l'habitation des époux - Caractère commun - Effets - Persistance d'une cotitularité du bail en dépit de la séparation des époux - Portée

Un locataire, cotitulaire d'un contrat de bail d'habitation avec son conjoint, qui, lors du divorce perd la jouissance du local loué attribuée à titre provisoire à ce dernier mais ne donne pas congé au bailleur et, ultérieurement, lui fait part de son intention de poursuivre le bail, demeure cotitulaire du bail, bénéficie de sa reconduction tacite, sans que puisse lui être opposée la conclusion d'un nouveau bail proposée et reçue par son époux, et peut, en l'absence d'impossibilité matérielle, prétendre à sa réintégration dans les lieux lorsque ceux-ci sont libérés

DOCUMENT n° 12 47

Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 20 mars 1996
N° de pourvoi: 94-13489
Publié au bulletin

Président : M. Beauvois ., président **Cassation.**
Rapporteur : M. Toitot., conseiller rapporteur
Avocat général : M. Lucas., avocat général
Avocats : la SCP Guiguet, Bachellier et Potier de la Varde, la SCP Peignot et Garreau., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le second moyen :

Vu les articles 10.7° et 27, paragraphes 5 et 6, de la loi du 1er septembre 1948 ;

Attendu que n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 qui, à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 00 habitants, ne remplissent pas, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la signification du congé, les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article 327 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ; que dans les communes visées à l'article ci-dessus, le loyer de la totalité des locaux inoccupés ou insuffisamment occupés ou faisant l'objet d'une sous-location totale ou partielle est égal à la valeur locative majorée de 50 % ; que les locataires ou occupants auxquels est ou a été appliquée cette majoration continuent de bénéficier du droit au maintien dans les lieux nonobstant les dispositions du 7° de l'article 10 ; que la majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable aux personnes âgées de plus de 70 ans ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 janvier 1994), que M. X..., aux droits duquel se trouve Mlle X..., a donné une maison à bail à Mlle Y... ; qu'après une augmentation de loyer convenue entre les parties en 1990, la bailleresse a délivré congé à la locataire au visa des articles 4 et 10.7° de la loi du 1er septembre 1948, pour insuffisance d'occupation et l'a assignée pour faire déclarer ce congé valable ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que selon la correspondance échangée par les parties, le loyer avait été augmenté par référence aux réformes intervenues en matière de baux et que la non-application de la majoration pour insuffisance d'occupation des lieux aux personnes âgées de plus de 70 ans n'a pas pour effet de leur permettre le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, nonobstant l'article 10.7° de la loi du 1er septembre 1948, si cette majoration ne leur a jamais été appliquée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'exonération légale de la majoration ne saurait priver les personnes âgées de plus de 70 ans du droit au maintien dans les lieux résultant de l'application de cette majoration, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 janvier 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles.

Publication : Bulletin 1996 III N° 72 p. 47

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 24 janvier 1994

Titrages et résumés : BAIL A LOYER (loi du 1er septembre 1948) - Maintien dans les lieux - Conditions - Occupation suffisante - Défaut - Preneur âgé de plus de soixante-dix ans - Exonération légale de la

48

majoration de loyer - Effet .
Viole les articles 10.7° et 27 de la loi du 1er septembre 1948, la cour d'appel qui, pour accueillir une demande tendant à faire déclarer valable un congé délivré au visa des articles 4 et 10.7° de la loi du 1er septembre 1948 pour insuffisance d'occupation, retient que la non-application de la majoration pour insuffisance d'occupation aux personnes âgées de plus de 70 ans n'a pas pour effet de leur permettre le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, nonobstant ledit article 10.7°, si cette majoration ne leur a jamais été appliquée, alors que l'exonération légale de la majoration ne saurait priver les personnes âgées de plus de 70 ans du droit au maintien dans les lieux résultant de l'application de cette majoration.

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : Chambre civile 3, 1989-04-26, Bulletin 1989, III, n° 89, p. 49 (cassation), et l'arrêt cité.

Textes appliqués :
Loi 48-1360 1948-09-01 art. 10.7, art. 27, art. 4

■ Notaire

95E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE
DEMAIN, LA FAMILLE
MARSEILLE, 9-12 MAI 1999



LE LOGEMENT DE LA FAMILLE EN PÉRIODE DE CRISE



Étude
par Gérard CRÉMONT,
Notaire à Lavaur (Tarn),
Rapporteur de la Troisième Commission
Demain, la famille, les ruptures

Si la protection du logement de la famille est une préoccupation permanente du législateur moderne, son intérêt est accru en période de crise familiale. Elle se manifeste selon des techniques juridiques spécifiques en fonction des liens juridiques unissant les membres du couple et des droits par lesquels ce logement est assuré.

Introduction - L'importance du logement de la famille

Il n'est pas possible de traiter du droit de la famille, et particulièrement des situations de crises familiales (1) sans réserver une place particulière au logement. La famille ne peut se concevoir sans une cohabitation plus ou moins prolongée pétrie de rapports affectifs et génératrice de relations juridiques plus ou moins étendues. La relation de couple ne peut se développer sans un cadre géographique qui, en lui assurant la nécessaire sécurité, lui garantit la pérennité dans le temps. Le logement de la famille est ainsi le cadre privilégié dans lequel vont se nouer et se diversifier au fil du temps les relations familiales.

Protéger la famille, n'est-ce pas tout d'abord lui assurer la durée au travers du logement qui constitue son cadre de vie ? Cette nécessaire protection s'impose aussi bien dans l'intérêt du couple que dans celui des enfants qui en sont issus. Pour le couple, la protection du logement s'inscrit dans le droit fil de l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 qui fait du logement « un droit fondamental ». Le logement constitue d'une certaine manière l'espace de liberté inviolable, indispensable à l'épanouissement de la vie privée qui est de l'essence même de la vie familiale. Dans une optique plus large, si le couple se projette dans l'avenir au travers de la procréation, la question du logement conserve toute son acuité en devenant un aspect des obligations qu'il devra assumer dans le cadre du devoir d'entretien de l'enfant. Le logement revêt ainsi une importance toute particulière à tous les stades de la vie du couple.

Mais si la protection du logement apparaît nécessaire dans l'optique du couple, elle s'avère encore beaucoup plus indispensable dès lors qu'existent des enfants. Tous les psychologues confirment en effet que la permanence du cadre de vie est un élément déterminant et un gage de leur développement harmonieux. C'est à ce titre, qu'en dépit des avantages qu'elle pourrait présenter par ailleurs, une grande majorité de psychologues proscrit la garde alternée en cas de séparation du couple. Pour assurer son équilibre, l'enfant a à la fois besoin de sécurité et de repères. Il a besoin notamment de se mouvoir dans un univers qui lui est familier, un monde qui fait en quelque sorte partie de sa propre personne, un monde intériorisé : ses parents, ses grands-parents, sa maison, son école, ses maîtres, ses camarades de classe... Dans cette perspective, on ne peut assurer de meilleure garantie de stabilité qu'en protégeant le logement des parents ou tout au moins de celui d'entre eux qui a la garde des enfants ou chez lequel ils ont leur résidence habituelle.

À l'évidence, le législateur et la jurisprudence ont de longue date pris conscience de la nécessité d'assurer une protection adaptée au logement familial, en faisant de ce bien, un élément patrimonial d'une nature particulière obéissant à un statut juridique spécifique. Mais si le besoin de protection est permanent, il s'impose à l'évidence avec beaucoup plus de vigueur lorsque se lève sur le couple le vent de la discorde. Quel que soit le lien juridique unissant les membres du couple (mariage, concubinage), la loi et la jurisprudence se sont très tôt efforcées d'assurer la permanence du logement, le plus souvent, au bénéfice du conjoint le plus vulnérable et surtout des enfants. Les techniques mises en œuvre à cette fin sont toutefois différentes selon que le logement est en location ou au contraire qu'il appartient au couple ou à l'un de ses membres.

(1) V. notre précédente étude : Faut-il déjudiciariser le divorce sur requête conjointe ? *in* JCP N 1999, n° 3, p. 114.

1 Le logement en location

A - La situation des époux

1) La protection légale

En cas de divorce par consentement mutuel, toutes les conséquences du divorce devant être réglées d'un commun accord par les époux eux-mêmes, il leur appartiendra de préciser le sort du bail dans la convention soumise à l'homologation du juge aux affaires familiales. Dans tous les autres types de divorce, c'est à ce magistrat qu'il appartiendra de procéder à l'attribution du bail *« en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause »* (2). Au rang des intérêts à prendre en considération pour l'attribution du bail, le juge tiendra compte de la situation particulière de chacun des époux, de l'intérêt des enfants et notamment du maintien de leur cadre de vie auprès du parent qui assure leur hébergement à titre principal.

- Pendant l'instance en divorce et à défaut d'accord amiable, le juge tient de l'article 255-2° du Code civil les pouvoirs lui permettant d'attribuer la jouissance du logement et du mobilier à l'un des époux ou de décider de partager entre eux cette jouissance. Il s'agit ici de mesures provisoires destinées à harmoniser leurs conditions de vie en cours d'instance et qui prendront fin dès que le jugement de divorce sera passé en force de chose jugée (3).

- La situation semble au contraire beaucoup plus complexe lorsque l'un des époux abandonne le domicile conjugal en l'absence de toute procédure. Dans cette hypothèse, l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bail continue au profit du conjoint. De même, aux termes de l'article 1751 du Code civil :

> *le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.*

En application de ce texte et sous tous les régimes matrimoniaux, les époux sont considérés comme cotitulaires du droit au bail. À cet égard, il importe peu notamment que celui-ci n'ait été signé que par un seul des époux ou même qu'il ait été conclu avant le mariage.

Deux conditions sont simultanément requises pour l'application de l'article 1751 du Code civil (4). Le bail doit tout d'abord porter sur un local à usage exclusivement d'habitation. Il faut en outre que ce local serve effectivement à l'habitation des époux. Ainsi, il a été jugé que les règles dérogatoires de l'article 1751 ne peuvent être étendues à la résidence secondaire (5), non plus qu'au logement d'époux séparés de fait et qui n'a jamais été occupé en commun (6).

Toutefois la simple séparation de fait ne fait pas obstacle à la cotitularité du droit au bail. L'abandon du domicile conjugal à la suite de violences répétées ou d'une ordonnance de résidence séparée ne prive pas cet époux du droit de se prévaloir de l'article 1751 du Code civil (7). La cotitularité ne cesse que par la dissolution du mariage ou par le congé donné par l'un des époux qui lui fait perdre sa qualité de preneur. Selon la jurisprudence et la doctrine dominante, l'article 1751 du Code civil s'applique dès lors que le logement était utilisé à l'habitation commune des époux au moment de la conclusion du contrat (8). En ce qui concerne la protection du conjoint, le principe de co-titularité résultant de l'article 1751 du Code civil induit d'importantes conséquences. Ainsi, chacun d'eux bénéficie à titre personnel de toutes les prérogatives attachées au bail : droit au renouvellement, préemption. Il ne peut être mis fin au bail que du consentement des deux époux. Et si chacun peut mettre fin au contrat de location en ce qui le concerne, ce congé ne mettra pas fin au bail qui se poursuivra au profit de l'autre conjoint qui entend en poursuivre l'exécution. Il a été jugé que le congé donné par le mari seul ne peut avoir effet à l'égard de la femme cotitulaire du droit au bail (9).

2) La solidarité à l'égard du bailleur

L'application de l'article 1751 du Code civil doit être mise en parallèle avec celle de l'article 220 du même code qui établit le principe de la solidarité des époux pour le paiement des dettes ménagères. En tant que dette contractée pour l'entretien du ménage et l'éducation des enfants, les loyers et charges locatives constituent des dettes ménagères au sens de l'article 220 du Code civil. Il en résulte que, même s'il a donné congé en son nom personnel, l'époux qui a abandonné le domicile conjugal est tenu solidairement avec son conjoint du paiement des loyers et des charges avec l'époux qui en a conservé l'usage jusqu'à la date à laquelle le jugement de divorce sera devenu opposable aux tiers par suite de l'accomplissement des formalités prescrites à l'article 262 du Code civil (10).

La solidarité a été étendue de façon très large par la jurisprudence à toutes les obligations nées du bail : paiement du loyer, des charges locatives, indemnité due pour dégradations des locaux loués et même de façon assez paradoxale indemnité d'occupation due au bailleur à la suite de la résiliation du bail (11). Mais cette jurisprudence, dans son dernier état, semble marquer quelques hésitations. Il a été ainsi jugé que l'indemnité d'occupation après résiliation du bail échappait à la solidarité pour dette ménagère et que l'époux qui a été autorisé à résider séparément ne pouvait être tenu des dégradations commises dans les locaux loués après son départ (12).

En conclusion, on ne peut affirmer en cette matière que la solidarité disparaît avec la cessation de la vie commune (13) et de

(2) A. Bénabent, La famille, éd. Litec, 1997, 8e éd., n° 335.
(3) J. Hauser et D. Huet-Weiller, Droit civil, La famille, t. 2, n° 140.
(4) Cass. 3e civ., 28 janv. 1971 : JCP N 1972, II, 16982, note R. D.
(5) CA Orléans, 20 févr. 1964 : D. 1964, 260.
(6) J.-Cl. Notarial Formulaire, V° Bail d'habitation et à usage mixte, Fasc. 100, n°s 30 s. ; Cass. soc., 9 nov. 1967 : Bull. civ. IV, n° 710 ; P. Bihr, Le logement de la famille en secteur locatif : Dr. et patrimoine févr. 1998, p. 62 ; 93e Congrès des notaires de France, Strasbourg 1997, L'investissement immobilier, 3e Commission. E. Durand et J. Combret, n°s 3012 s. et 3093 s.
(7) 93e Congrès des notaires de France, 3e Commission, *op. cit.*, n° 3394.
(8) CA Rouen 1re ch., 20 janv. 1990 : Gaz. Pal. 1990, 2, p. 464, note Pronier ; - CA Douai, 3e ch., 2 juin 1989 : Juris-Data n° 050963 ; Cass. soc. 27 oct. 1964, D. 1965, p. 237, note Prévault, F. Lucet et B. Vareille, Régimes matrimoniaux : RTD civ., 1991, p. 588, Étude CRIDON-Nord. Une famille en mutation, journées d'information, oct. 1996, p. 78.
(9) Cass. 3e civ., 20 févr. 1969 : JCP N 1969, II, 15946, note R.D.
(10) Cass. 3e civ., 2 juin 1993 : Bull. civ. III, n° 74 ; Defrénois 1993, art. 35673, spéc. p. 1443, obs. Champenois ; CA Paris, 31 janv. 1980 : D. 1980, inf. rap. p. 258 ; Cass. 3e civ., 13 déc. 1989 : Bull. civ. III, n° 232 ; Cass. 1re civ., 13 oct. 1992 : JCP N 1993, II, p. 110, obs. Wiederkehr ; Defrénois 1993, art. 35490, spéc. p. 380, obs. Champenois et art. 35572, spéc. p. 708, obs. Massip ; RTD civ. 1993, p. 180, obs. Lucet et Vareille ; - 27 mai 1998 : Juris-Data n° 002322 ; Dr. famille 1998, comm. 95, note H. Lecuyer.
(11) CA Dijon, 28 janv. 1995 : Dr. et patrimoine juin 1996, p. 75 ; Cass. 1re civ., 7 juin 1989 : D. 1990, p. 21, note Massip.
(12) Cass. 1re civ., 14 févr. 1995 : JCP N 1995, n° 38, p. 1314, note Djigo ; D. 1995, somm. p. 325, obs. Lucet ; Bull. civ. I, n° 83 ; Cass. 3e civ., 8 avr. 1992 : Bull. civ. III, n° 119.
(13) J. Hauser, note sous Cass. 1re civ., 13 oct. 1992 : JCP G 1993, II, 22047 ; 93e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, 3e Commission, n° 3316.

jurisprudence constante, la Cour de cassation considère que loyers et charges en tant que dettes ménagères engagent solidairement les époux, même en l'absence de cohabitation.

B - La situation des concubins

1) Le bail est au nom des deux concubins

Les dispositions dérogatoires de l'article 1751 du Code civil prévoyant la cotitularité du bail d'habitation entre époux ne peuvent être étendues aux concubins (14).

Mais il est fréquent en pratique que les deux concubins soient signataires du bail et qu'en outre la solidarité des colocataires ait été stipulée pour garantir le paiement du loyer et répondre de l'exécution de toutes les conditions du bail. Cette situation répond à l'attente des concubins et sécurise le bailleur en lui donnant deux débiteurs. Dès lors, si le contrat de location a été conclu dès l'origine au nom des deux concubins, chacun d'eux pourra se prévaloir de toutes les prérogatives attachées au bail et l'abandon du domicile par l'autre ne mettra pas fin au contrat.

Si l'un des concubins abandonne le domicile en cours de bail et donne congé au bailleur, ce congé n'aura effet qu'à son égard et la location se poursuivra au profit du concubin resté dans les lieux loués. Le congé donné par l'un des concubins fait cesser le bail à son égard de sorte qu'il n'est plus tenu à aucune des obligations qui résultaient de sa qualité de locataire (15). Il faut toutefois observer que le bail ne prenant pas fin, ce concubin ne pourra pas réclamer au bailleur le remboursement du cautionnement versé lors de la conclusion du contrat.

Faut-il en déduire que dans cette hypothèse, ce concubin sera définitivement à l'abri pour l'avenir de toute poursuite émanant du bailleur (16) ? L'examen de la jurisprudence révèle qu'il n'en est rien et que le concubin qui a donné congé reste tenu solidairement avec son copreneur du paiement du loyer et des charges (17). La solidarité conventionnelle stipulée dans le contrat n'est pas remise en cause par un congé donné unilatéralement par un seul de ses signataires en cours de bail. Même lorsqu'il a donné congé, le concubin est tenu à l'égard du bailleur de garantir l'exécution du bail par son colocataire à l'égard duquel il se retrouve dans une situation de caution.

Cette jurisprudence peut sembler rigoureuse à l'égard du concubin qui souhaite mettre un terme à la vie commune, mais on peut objecter que le bailleur est en droit d'exiger la poursuite du bail jusqu'à son terme avec les garanties de solvabilité qui l'avaient déterminé à contracter à l'origine.

Il est donc possible, en fonction de cette jurisprudence, que le concubin après avoir donné congé soit amené à régler des sommes pour le compte de son colocataire resté dans les lieux. N'ayant pas à contribuer au paiement de la dette résultant du bail auquel il est devenu étranger, il pourra dans ce cas exercer un recours contre l'autre concubin (18).

Mais si la solidarité se poursuit pendant toute la durée du bail d'origine, il serait peu logique, en l'absence d'intervention de l'ancien locataire ayant donné congé, d'admettre que celle-ci survive à l'expiration du bail, notamment en cas de prorogation ou de renouvellement (19).

Redoutant de voir se poursuivre l'exécution du bail après le départ de l'un des concubins, certains bailleurs avaient souhaité introduire dans leur contrat une clause aux termes de laquelle celui-ci avait été conclu en considération de la solvabilité et des revenus cumulés des deux colocataires et qu'il serait résilié en cas de départ de l'un d'eux. Mais la jurisprudence semble avoir coupé court à ces prétentions (20).

2) Le bail est au nom d'un seul des concubins

a) *Les principes généraux*

Faute de pouvoir étendre l'application de l'article 1751 du Code civil à la situation des concubins, ce qu'a toujours refusé la jurisprudence (21), il faut admettre que le bail reste personnel à celui au nom duquel il a été conclu. En outre, à défaut de devoir de cohabitation, le titulaire du bail peut en cas de rupture refuser de recevoir son concubin à son domicile, sauf éventuellement à engager sa responsabilité, s'il y a lieu, en considération des circonstances particulières de la rupture. Contrairement aux ruptures entre époux, aucun texte ne permet au juge d'attribuer le bail à l'un d'eux. Enfin, le titulaire du bail est en droit de donner congé à tout moment et l'autre devra se soumettre à cette décision en quittant les lieux. L'article 215 du Code civil aux termes duquel *« les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille... »* ne trouve pas à s'appliquer s'agissant de concubins. L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 assure cependant une certaine protection en cas d'abandon du domicile par le concubin au nom duquel le bail a été conclu (22).

Il faut souligner que ce texte ne concerne que les seuls baux d'habitation et les baux mixtes à usage professionnel et d'habitation, il ne s'applique ni aux baux ruraux, ni aux baux commerciaux, ni aux baux régis par les dispositions du Code civil. Ces derniers continuent en effet en cas de décès au profit des héritiers ou des bénéficiaires désignés par les textes spécifiques les régissant en fonction de leur nature (23).

Mais en ce qui concerne les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, l'article 14 ne subordonne pas la transmission du bail au profit du concubin à la condition que celui-ci soit considéré comme personne à charge (24). Il importe toutefois que le concubinage soit notoire et qu'il ait duré au moins un an. La preuve du concubinage, simple fait juridique, peut être rapportée par tous moyens. Les attestations fournies par les mairies ne sont à cet égard que des éléments d'information sans aucune valeur juridique particulière. De même, l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le transfert du bail au profit du concubin s'applique en cas d'abandon du domicile par son compagnon. Pour la Cour de cassation l'abandon s'entend *« d'un départ brusque et imprévisible »* du locataire (25) et non d'un départ programmé dicté

(14) TGI Dunkerque, 14 nov. 1984 : D. 1985, inf. rap. p. 250 ; TI Privas, 7 sept. 1993 : Bull. inf. C. Cass., 15 nov. 1993, n° 1271.

(15) Cass. 3e civ., 21 nov. 1990 : Bull. civ. III, n° 237.

(16) 93e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, 3e Commission, n° 3346.

(17) Cass. 3e civ., 8 nov. 1995 : Dr. et patrimoine, juin 1996, p. 73 ; Defrénois 1996, art. 36272, p. 355, n° 17 ; - 21 nov. 1990 : Bull. civ. III, n° 217.

(18) D. Martin, L'engagement du codébiteur solidaire adjoint : RTD civ. 1994, p. 49 s.

(19) A. Bénabent, obs. sous Cass. 3e civ., 6 déc. 1995 : Defrénois 1996, art. 36358, spéc., p. 813 ; 93e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, 3e Commission, n° 3346.

(20) CA Paris, 6e ch., 20 nov. 1991.

(21) TI Privas, 7 sept. 1993 : Bull. inf. C. cass. 15 nov. 1993, n° 1271 ; RTD civ. 1994, p. 81, obs. J. Hauser ; CA Paris, 20 mars 1996 : Dr. famille 1996, n° 1, note H. Lécuyer ; 93e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, 3e Commission, nos 3093 s.

(22) Aux termes de l'article 14 de cette loi : en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit des ascendants, du concubin ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile...

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence...

J. Hauser et D. Huet-Weiller, Droit civil, La famille, t. 2, *op. cit.* n° 585.

(23) Étude CRIDON-Nord, Une famille en mutation, *op. cit.* p. 81.

(24) En effet, la loi du 22 juillet 1982 dont les termes ont été repris par les textes ultérieurs régissant les baux d'habitation fait explicitement référence aux concubins indépendamment des personnes à charges.

(25) Cass. 3e civ., 15 avr. 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 277.

notamment par des motifs professionnels ou par la volonté légitime du preneur d'habiter dans un logement dont il a fait l'acquisition (26). Cette solution avait été dégagée par la jurisprudence dans le cadre de l'application de la loi du 1er septembre 1948.

La majorité des auteurs (27) estime que le transfert du bail au profit du concubin s'opère automatiquement dès lors qu'il remplit les conditions légales. En cas de contestation du bailleur, et notamment si celui-ci répugne à se voir imposer un nouveau locataire, il appartiendra au concubin qui voit son droit contesté de prouver qu'il remplit les conditions imposées par l'article 14 susvisé pour la transmission du bail à son profit. À cet égard, la transmission du bail peut être invoquée aussi bien par le compagnon délaissé, qui peut d'ailleurs à tout moment mettre fin à la location en donnant congé, que par le bailleur qui réclame le versement des loyers antérieurs ou postérieurs au départ du locataire.

Mais en cas de décès le concubin qui entend poursuivre l'exécution du bail au titre de l'article 14 susvisé, peut subir la concurrence d'autres ayants droit, notamment le conjoint, les descendants ou les ascendants. Il ne peut dès lors avoir aucune certitude quant à la transmission du bail à son profit. En cas de pluralité de demandes, les postulants devront saisir le Tribunal qui tranchera en fonction des intérêts sociaux et familiaux en présence. Enfin, la transmission du bail suppose naturellement que celui-ci n'ait pas été résilié préalablement au départ du preneur.

Il convient enfin de faire une mention spéciale au bail d'habitation soumis à la loi du 1er septembre 1948. En cas d'abandon du domicile par le preneur, le concubin ne pourra pas bénéficier du maintien dans les lieux, la loi du 23 décembre 1986, ne permettant plus aux personnes à charge de se prévaloir de ce droit.

b) *Les particularités applicables aux couples homosexuels*

Selon une jurisprudence constante, le concubinage ne peut résulter que *« de relations stables et continues entre un homme et une femme présentant l'apparence du mariage »* (28). Il en résulte qu'au titre de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, le concubin homosexuel ne peut prétendre à la transmission du bail en sa seule qualité de concubin. À ce sujet, il faut rappeler qu'une loi du 27 juillet 1993 avait étendu le bénéfice du transfert du bail d'habitation au profit du concubin homosexuel, mais cette disposition a été annulée par le Conseil constitutionnel en raison d'un vice de forme. En l'état actuel des textes, rien ne semble en revanche s'opposer à ce que le bail soit transmis au concubin homosexuel, dès lors que celui-ci peut être considéré comme personne à charge. La notion de personne à charge qui avait été définie par la jurisprudence en ce qui concerne le maintien dans les lieux au titre de la loi du 1er septembre 1948 conserve à cet égard toute son actualité.

Sous l'empire de cette loi, il avait été jugé que devaient être considérées comme personnes à charge *« les personnes dont les ressources sont insuffisantes pour subvenir personnellement à leurs besoins essentiels et qui bénéficient de l'aide effective du locataire »* (29).

La jurisprudence de la Cour de cassation a fait l'objet de commentaires pour le moins contrastés. Dans ses conclusions, M. l'avocat général J.-F. Weber (30) avait préconisé plus de souplesse et de pragmatisme dans l'interprétation de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. À l'appui de son argumentation, il faisait valoir que la loi du 27 janvier 1993 étendant aux couples homosexuels le bénéfice des prestations en nature de l'assurance maladie avait, dans son article 62, ultérieurement annulé par le Conseil constitutionnel, pris des dispositions tendant à assurer le transfert du bail au profit du concubin homosexuel. Selon M. Weber, une attitude hermétique de la Haute Juridiction conduirait par un effet boomerang à une intervention rapide du législateur, car on ne peut manquer de tenir compte d'une évolution des mœurs. Il considère en outre que la transmission du bail au concubin homosexuel en cas de départ ou du décès de son partenaire, serait parfaitement possible en l'état de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 qui, dans sa rédaction actuelle, permet la transmission du bail au concubin mais n'opère explicitement aucune distinction. L'avocat général n'a pas été suivi par la Cour de cassation.

Dans sa note sous l'arrêt du 17 décembre 1997, M. Aubert approuve la troisième Chambre civile d'avoir confirmé que le concubinage ne peut résulter que d'une *« relation stable et continue ayant l'apparence du mariage, donc entre un homme et une femme »*. À l'encontre de cette interprétation, on avait invoqué l'article 26 du Pacte International de New York relatif aux droits civils et politiques et l'article 8-1 de la Convention Européenne des Droits de l'homme condamnant toute discrimination fondée sur la sexualité. M. Aubert fait cependant remarquer que la discrimination *« consiste dans la privation d'un droit infligé à une personne qui se trouve dans une situation à laquelle ce droit est ordinairement attaché »*. En conséquence, il n'y a pas discrimination à considérer que le concubin homosexuel ne peut être assimilé au concubin hétérosexuel et ne peut par suite bénéficier de la transmission du bail par application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. L'égalité des droits ne se conçoit qu'à égalité de situation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Pour cet auteur, les droits conférés aux personnes se justifient en fonction de l'utilité familiale ou sociale. Le couple homosexuel fondé sur des convenances personnelles n'est pas par nature orienté vers la constitution d'une famille. En dehors de la liberté qui lui est naturellement reconnue de se constituer, rien ne justifie que lui soit conféré des avantages spécifiques.

2 Le logement appartenant au couple ou à l'un de ses membres

A - Le logement appartenant au couple marié

Lorsque le logement familial appartient à l'un des époux, en cas de rupture, son conjoint bénéficie de la protection de l'article 215 du Code civil qui s'applique jusqu'au prononcé du divorce (31), alors même qu'une instance est en cours et que les époux ont été autorisés à résider séparément. Toutefois, le prononcé de la séparation de corps ne fait pas perdre au logement son caractère familial et la protection légale qui en résulte. Si l'immeuble est indivis entre époux séparés de biens ou s'il a été acquis par eux indivisément avant le mariage, son aliénation ne pourra intervenir que du consentement des deux époux. Si le logement est un bien commun, les époux seront en outre protégés par l'article 1224 du Code civil en vertu duquel les actes d'aliénation de biens immobiliers dépendant de la communauté entrent dans le domaine de la « cogestion ».

(26) Cass. soc. 1er juin 1956 : Bull. civ. IV, n° 379.

(27) J. et F. Lafond, Les baux d'habitation après la loi du 6 juillet 1989, éd. Litec 1994, 2e éd., p. 235, n° 334.

(28) Cass. 3e civ., 17 déc. 1997 : Juris-Data n° 005144 ; Dr. famille 1998, comm. 36, note H. Lécuyer ; 93e Congrès des notaires de France, *op. cit.*, 3e commission, n° 3095.

(29) Cass. com., 14 mai 1956 : JCP N 1956, II, 9516, note J.-G. L. ; Cass. 3e civ., 28 mai 1970 : Bull. civ. III, n° 362.

(30) Cass. 3e civ., 17 déc. 1997 : D. 1998, p. 111, concl. Av. gén. J.-F. Weber et note de J.-L. Aubert.

(31) CA Aix-en-Provence, 22 févr. 1982 : Gaz. Pal. 1982, 1, 314, note Viatte ; CA Colmar, 11 juin 1974 : Gaz. Pal. 1974, 2, 871, note Viatte ; RTD civ. 1975, p. 293, obs. Nerson.

53

- Pendant l'instance en divorce, c'est au juge aux affaires familiales qu'il appartiendra au titre des mesures provisoires prises dès l'ordonnance de non-conciliation, d'attribuer en fonction des intérêts en présence, la jouissance du logement à l'un des époux ou de prévoir selon quelles modalités cette jouissance sera partagée entre eux. L'article 255 du Code civil ne fait aucune distinction à cet égard selon la nature propre, commune ou indivise du bien où est établi le logement de la famille.

- Après le prononcé du divorce, le logement n'est plus protégé en tant que tel et dès lors l'article 215 cesse de s'appliquer.

Si le logement appartient à un seul des époux, celui-ci pourra désormais décider de le vendre sans avoir à solliciter d'autorisation particulière. Si le logement est indivis entre époux séparés de biens ou s'il dépend de l'indivision post-communautaire, il y aura lieu à établissement d'un partage. La nécessité d'un partage aboutit le plus souvent pour des raisons pratiques à la vente de l'immeuble et au partage du prix.

Cette vente plus ou moins forcée, ne manque pas de soulever des difficultés du point de vue familial, car, il faut bien l'admettre, elle constitue la négation même de l'idée de protection du logement familial dont le divorce a fixé le terme. Il n'en reste pas moins que le logement, même après le divorce, conserve un intérêt de premier plan essentiellement pour les enfants et l'époux auprès duquel ils résident habituellement. Certaines techniques juridiques permettent d'assurer la pérennité du logement de la famille même après le divorce.

1) L'attribution préférentielle

En application de l'article 815-1 du Code civil, le conjoint copropriétaire peut demander le maintien dans l'indivision pour une durée de cinq ans éventuellement renouvelée jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants. À défaut, il conviendra de procéder au partage du logement indivis et s'appliquent alors comme en matière successorale (32) les règles de l'attribution préférentielle de l'article 832 du Code civil. Le conjoint peut ainsi solliciter l'attribution préférentielle du logement à la condition qu'il ait la qualité de copropriétaire - ce qui sera nécessairement le cas si le bien était commun - et d'avoir occupé le logement lors du divorce notamment s'il était autorisé à y résider par ordonnance du juge aux affaires familiales.

Il arrive cependant qu'en raison de circonstances particulières et notamment des sévices ou violences dont il est l'objet, l'un des conjoints ait été mis dans l'obligation de quitter le logement. Il a été jugé que cet abandon de domicile ne le prive pas du droit de solliciter l'attribution préférentielle (33).

Toutefois, s'agissant des partages de communauté, l'article 1476 dispose que l'attribution préférentielle sera toujours facultative, le juge conservant en toute circonstance, la faculté d'apprécier l'opportunité de faire droit à la demande dont il est saisi.

Si l'attribution préférentielle, simple technique du partage, assure dans certains cas une protection efficace du logement familial, il va sans dire qu'elle ne permet absolument pas d'avantager pécuniairement un des copartageants par rapport à l'autre. Dès lors, l'époux qui a obtenu l'attribution préférentielle devra verser une soulte à son ex-conjoint afin que soit respecté le principe de l'égalité en valeur. C'est ici que l'attribution préférentielle atteint ses limites car il est fréquent qu'aucun des époux ne dispose de moyens financiers suffisants pour acquérir les droits de son coindivisaire. Dans certains cas toutefois, le règlement de la soulte pourra se trouver facilité. Il en sera ainsi notamment si l'époux attributaire de l'immeuble est également créancier d'une prestation compensatoire ou lorsque des dommages et intérêts lui ont été attribués, toutes sommes qui viendront en déduction de la soulte et allégeront la somme qui devra être effectivement payée (34).

2) Le « bail forcé »

Importante innovation en matière de protection du logement familial, la législation récente a consacré la faculté pour le juge de consentir un « bail forcé » au profit de l'un des époux sur le logement appartenant en propre à son conjoint (35). Ce pouvoir du juge, tout à fait exorbitant par rapport au droit commun, résulte de l'article 285-1 du Code civil dans sa rédaction issue de la loi du 22 juillet 1987. Deux cas de figures sont visés par ce texte.

Si le logement est la propriété d'un des époux, le juge peut consentir un bail à son conjoint si celui-ci exerce l'autorité parentale et en cas d'autorité parentale conjointe, si le logement est celui dans lequel les enfants ont leur résidence habituelle (36). Le juge fixe la durée du bail qui peut se renouveler jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants. Mais ce bail demeure soumis à toutes les règles applicables aux baux d'habitation quant aux droits et obligations respectifs des parties. Ainsi, il pourra être résilié judiciairement s'il est constaté de la part du preneur un manquement à ses obligations dans les conditions du droit commun. En raison de sa nature spécifique, ce bail pourra également être résilié en cas de « circonstances nouvelles tenant par exemple à une modification de la garde des enfants ou à un changement dans la situation pécuniaire des époux ». Le but ici recherché est essentiellement la protection des enfants et le maintien de leur cadre de vie, de sorte que le bailleur ne peut demander la résiliation du bail en raison du concubinage du preneur.

Le juge peut également consentir un bail sur le logement appartenant à l'époux demandeur dans le cadre de la procédure de divorce pour rupture de la vie commune. C'est alors la protection du conjoint « victime » qui s'impose avec force. La durée du bail initialement fixée par le juge est au maximum de neuf ans avec possibilité de renouvellement à l'issue de cette période, s'il y a lieu. Le contrat imposé au bailleur prendra fin en cas de remariage. Cette solution paraît logique en raison de l'émergence d'un nouveau devoir de secours. Il sera également résilié en cas de concubinage du preneur.

3) Le règlement de la prestation compensatoire et la protection du logement

Lorsqu'une prestation compensatoire en capital est prévue par le jugement de divorce au profit d'un époux, la somme ainsi allouée est de nature à faciliter le paiement d'une soulte de partage lorsque cet époux entend par ailleurs solliciter l'attribution préférentielle. Mais la protection du logement peut également résulter de l'application des dispositions de l'article 275 du Code civil précisant les modalités de règlement de la prestation compensatoire.

À titre de prestation compensatoire, le juge peut imposer l'abandon au profit de l'un des conjoints de l'usufruit d'un bien ➢

(32) C. civ., art. 1476 : Le partage de la communauté, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision et l'attribution préférentielle... est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre des successions pour les partages entre cohéritiers.

(33) Cass. 1re civ., 19 févr. 1985 : Defrénois 1986, art. 33643.

(34) M. Grimaldi, Le logement de la famille : Defrénois 1983, art. 33130 ; J. Hauser et D. Huet-Weiller, *op. cit.*, n° 436.

(35) J. Beauchard, Le bail forcé du logement de la famille après divorce : JCP N, 1982, I, p. 63.

(36) Le logement doit servir effectivement de logement au moment du divorce. Cass. 2e civ., 8 juill. 1981 : Bull. civ. II, n° 149 ; CA Paris, 4 mai 1979 . D. 1980, inf. rap. p. 437, obs. Bénabent ; sur l'étude du droit ainsi conféré, V. Cass. 3e civ., 12 juin 1991 : Bull. civ. III, n° 173.

54

dépendant de la communauté ou dont l'autre époux est personnellement propriétaire (37). On perçoit ici tout l'intérêt pouvant en résulter en ce qui concerne le logement familial. Cet abandon d'usufruit peut être temporaire. À défaut de précision dans le jugement, l'usufruit sera considéré comme attribué pour la durée de la vie du bénéficiaire (38). Nous sommes en présence d'un nouveau cas de contrat forcé, le transfert de l'usufruit au profit du bénéficiaire s'opérant en dehors même de l'accord du débiteur et par la seule volonté du juge (39). Mais si ce dernier peut imposer à titre de prestation compensatoire l'abandon de l'usufruit d'un bien, il ne saurait faute de texte et à défaut d'accord exprès des époux, décider que cette cession portera non plus sur l'usufruit mais sur la toute propriété (40).

4) Le règlement des dommages et intérêts et la protection du logement

Outre l'obtention d'une prestation compensatoire, l'un des époux peut également obtenir des dommages et intérêts.

Ces dommages et intérêts peuvent être obtenus soit sur le fondement de l'article 266 du Code civil en raison de la disparition du mariage soit sur la base du droit commun de la responsabilité de l'article 1382 du Code civil pour faute indépendante de la rupture du lien matrimonial.

L'obtention de dommages et intérêts sur la base de l'article 1382 du Code civil ne peut se solder que par l'attribution d'une somme d'argent et non par le transfert forcé d'un droit immobilier sur un bien en raison de l'absence de lien entre le préjudice subi et le droit transféré.

La question se pose en revanche de savoir si les dommages et intérêts obtenus sur la base de l'article 266 du Code civil ne peuvent donner lieu à un règlement sous forme d'abandon d'un bien - notamment le logement - en propriété ou en usufruit. La jurisprudence semble assez divisée sur ce point. Dans un arrêt de la première Chambre civile (41), la Cour de cassation avait approuvé une Cour d'appel d'avoir attribué à l'un des époux la totalité des biens de communauté à titre de dommages et intérêts. Certaines juridictions du fond se sont également prononcées en ce sens (42).

En sens inverse, la deuxième Chambre civile de la Cour de cassation a jugé qu'à défaut de texte, les dommages et intérêts accordés sur la base de l'article 266 du Code civil, ne pouvaient donner lieu à un règlement sous forme d'attribution de droits immobiliers appartenant à l'autre époux (43). Il semblerait toutefois que cette Chambre soit revenue sur sa position en admettant l'attribution en jouissance d'un bien à titre de dommages et intérêts (44).

La jurisprudence des tribunaux demeure relativement fluctuante. Et si l'attribution en jouissance d'un bien est assez généralement admise en tant que modalité de réparation en nature, il n'en va pas de même de l'attribution forcée d'un bien en propriété (45).

B - Le logement appartenant aux concubins ou à l'un d'eux

Si le logement appartenant aux époux bénéficie d'une protection susceptible dans certains cas de prolonger ses effets après la rupture du mariage, il n'en est pas de même lorsque le logement appartient aux concubins ou à l'un d'eux. En raison du nombre de couples vivant actuellement hors mariage, cette situation n'est pas à l'abri de toute critique. On peut en effet admettre l'absence de protection pour les concubins eux-mêmes dans la mesure où l'on considère qu'ils ont accepté - en toute connaissance de cause ? - une certaine précarité inhérente à leur situation. Mais le vide juridique est en revanche beaucoup plus contestable dès lors que des enfants sont issus de l'union.

Lorsque un propriétaire de logement vit maritalement, son concubin ne peut juridiquement bénéficier d'aucune protection lui permettant de se maintenir dans le logement en cas de rupture (46).

Si le logement est indivis, la protection des concubins n'est guère mieux assurée et tout au plus retireront-ils une partie du prix en cas de vente de l'immeuble. Mais il s'agit là d'une conséquence de leur qualité d'indivisaire et le fait que le bien vendu constitue le logement des concubins, n'apporte aucun élément nouveau.

En cas de séparation, le juge ne dispose pas de pouvoirs analogues à ceux de l'article 255 du Code civil lui permettant d'attribuer la jouissance du logement à l'un des concubins. Mais le juge peut en application de l'article 815 alinéa 2 du Code civil surseoir au partage pour une durée de deux ans si la mise en vente immédiate est de nature à porter atteinte à la valeur des biens indivis.

La jurisprudence, faute de textes, refuse d'étendre l'attribution préférentielle aux concubins, à défaut « d'indivision de nature familiale » (47) ou de société de fait reconnue entre eux (48). Aucun bail forcé ne peut être imposé judiciairement aux concubins, même en présence d'enfant ou de rupture imposée. Point de prestation compensatoire entre concubins susceptible de venir en compensation - totalement ou partiellement - d'une soulte de partage. Cependant, des dommages et intérêts pourraient être accordés au partenaire délaissé en raison des circonstances de la rupture.

Lorsque l'indivision a fait l'objet d'une convention à durée déterminée, l'action en partage ne pourra intervenir, à défaut d'accord entre les concubins, qu'à l'expiration de la durée convenue. Mais rien n'empêche théoriquement ces derniers de conclure, lors de la séparation, une convention d'indivision à durée déterminée ou indéterminée. Cette hypothèse semble en fait assez peu réaliste, sauf lorsqu'elle est imposée par des considérations purement pratiques, notamment dans l'attente de la vente du bien indivis.

Si les concubins ont inséré une clause de tontine dans l'acte d'acquisition, et à défaut d'indivision, aucune action en partage n'est alors recevable, de même la vente du bien ne pourra se faire qu'avec l'accord des deux concubins. On ne peut alors parler de protection du logement, mais d'une véritable situation de blocage génératrice de conflits dans l'après-rupture.

C - L'indemnité d'occupation

1) Le couple marié

Lors de la rupture du couple, il est fréquent que l'un des époux quitte le domicile conjugal, abandonnant ainsi à l'autre conjoint la jouissance privative du logement. De même, en cours d'instance, le juge, dans l'ordonnance de non-conciliation, a la possibilité, au titre des mesures provisoires, d'attribuer la jouissance du logement à l'un des époux en application des articles 254 et 255 du Code civil. Peut alors se poser pour le praticien, lors de la

(37) Cass. 2e civ., 1er avr. 1992 : Bull. civ. II, n° 113.
(38) Cass. 2e civ., 23 nov. 1994 : Bull. civ. II, n° 239.
(39) Cass. 2e civ., 29 sept. 1982 : Gaz. Pal. 1983, 2, 561, note J. M.
(40) Cass. 2e civ., 18 mars 1981 : Gaz. Pal. 1981, 2, 751, note Massip.
(41) Cass. 1re civ., 26 janv. 1983 : Bull. civ. I, n° 37.
(42) CA Paris, 6 juill. 1994 : Petits affiches 1996, n° 80, p. 29, note Muller.
(43) Cass. 2e civ., 27 janv. 1993, Bull. civ. II, n° 33 ; RTD civ. 1993, p. 336, obs. J. Hauser.
(44) Cass. 2e civ., 11 oct. 1989 : Bull. civ. II, n° 177.
(45) Étude CRIDON-Nord, *op. cit.* p. 28.
(46) Étude CRIDON-Nord, *op. cit.* p. 80.
(47) CA Paris, 12 janv. 1994 : D. 1994, inf. rap. p. 94.
(48) Cass. 1re civ., 4 nov. 1983 : Bull. civ. I, n° 256.

liquidation des intérêts pécuniaires du couple, l'épineux problème lié à l'occupation privative par un époux d'un bien dépendant de la communauté ou d'un bien propre du conjoint et à l'indemnité d'occupation qui peut éventuellement en résulter (49).

a) *Le principe*

Lorsque l'un des époux abandonne le domicile conjugal dépendant de la communauté, il n'y a pas lieu à versement d'une indemnité d'occupation (50). Cette solution se justifie par le fait que la communauté ne pourrait être assimilée à une indivision. En conséquence, les règles régissant l'indivision, notamment en matière de jouissance privative du bien indivis, ne peuvent s'appliquer que du jour de la dissolution de la communauté. Si, en revanche, le logement de la famille est indivis entre époux séparés de biens ou s'il appartient en propre à l'un d'eux, une indemnité d'occupation est en principe due. Toutefois, pour décharger l'époux occupant de toute indemnité, les tribunaux considèrent le plus souvent, dans cette hypothèse, que cette occupation privative n'est en réalité rien d'autre que l'exécution en nature de la contribution aux charges du mariage par l'époux qui a abandonné le logement familial (51).

En cours de procédure, il convient de s'en remettre à l'ordonnance du juge aux affaires familiales autorisant la résidence séparée. Celui-ci, en attribuant la jouissance à l'un des époux en application de l'article 255 du Code civil, peut préciser si cette occupation revêtira un caractère gratuit ou si au contraire elle donnera lieu à indemnité. Pour éviter l'apparition de conflits ultérieurs entre ex-époux, cette précision devrait être systématiquement reprise dans l'ordonnance de non-conciliation dès lors, tout au moins, que celle-ci attribue la jouissance du logement à l'un d'eux. Force est toutefois de constater qu'il n'en est rien et que la loi n'ayant pas imposé au juge d'apporter cette précision, la majorité des ordonnances ne se prononcent pas sur le caractère gratuit ou onéreux de l'occupation. Cette situation est profondément regrettable. En cas de désaccord, il conviendra de revenir devant le juge pour interpréter l'ordonnance de non-conciliation.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 octobre 1997 a même affirmé que le juge aux affaires familiales fixant les mesures provisoires pour la durée de l'instance en application des articles 254 et 255 du Code civil, ne tenait pas de ce texte les pouvoirs lui permettant de fixer une indemnité d'occupation (52). Cette jurisprudence, à la vérité, peu cohérente, ne semble pas devoir prospérer. L'énumération des pouvoirs accordés au juge par l'article 255 du Code civil est en effet purement énonciative et non limitative et rien ne semble devoir priver le juge du pouvoir de fixer une indemnité d'occupation.

Faute de précisions, il convient alors de considérer que l'indemnité d'occupation est due par l'époux qui occupe privativement le logement. Mais, les juges du fond saisis d'un litige, considèrent le plus souvent, au regard notamment de la situation de fortune des intéressés, que l'occupation du logement par un époux constitue la contribution de l'autre à l'exécution de son devoir de secours qui ne cesse que lorsque le jugement de divorce est devenu définitif (53). De même, lorsque les enfants ont leur domicile habituel avec cet époux, la jouissance gratuite du logement peut constituer, tout au moins pour partie, la contribution de l'autre conjoint à l'entretien des enfants et le juge peut en tenir compte pour réduire le montant de l'indemnité d'occupation ou même pour décider qu'il n'en est dû aucune (54). Ainsi, lorsque l'époux ayant la jouissance du logement est créancier d'une pension alimentaire, les tribunaux par une interprétation souveraine des éléments résultant de l'ordonnance de non-conciliation admettent généralement que lors de la fixation de la pension alimentaire, le juge a implicitement tenu compte de l'occupation gratuite du logement.

Prenant appui sur cette jurisprudence, certains en ont conclu qu'aucune indemnité d'occupation ne serait due antérieurement au jugement de divorce. Si cette position peut être soutenue en raison notamment des très nombreuses décisions de justice évoquées ci-dessus, faisant appel au devoir de secours ou à l'obligation d'entretien, elle ne doit pas être, semble-t-il, systématisée. Lorsqu'il est appelé à régler des conflits de cette nature, le juge ne peut en effet que tenir compte de la situation respective des parties et s'il est vrai que la jouissance du logement est le plus souvent accordée au conjoint dépourvu de ressources suffisantes (55), il peut ne pas en être toujours ainsi pour des raisons pratiques. Il serait dès lors inéquitable de n'accorder aucune indemnité d'occupation au conjoint le plus vulnérable dès lors que celui-ci n'a pas pu ou n'a pas souhaité se faire attribuer la jouissance du logement commun lors de la séparation. Dans ce cas, en effet, la référence au devoir de secours ne sera pas possible, notamment lorsque l'époux occupant le logement a des revenus supérieurs à son conjoint et qu'en outre une pension alimentaire a été mise à sa charge.

Il est également fréquent que le juge attribue à l'un des époux la jouissance du logement familial, à charge d'acquitter seul les échéances de remboursement du prêt qui a été contracté lors de son acquisition. On peut alors admettre qu'au moment du partage, il y aura lieu à établissement d'un compte entre époux faisant apparaître d'une part, le montant des échéances du prêt payé pour le compte de l'indivision et d'autre part, une indemnité d'occupation. On peut également considérer que le juge a attribué la jouissance du bien moyennant une indemnité dont le montant correspond à l'échéance du prêt. Dans ce dernier cas, il n'y aura pas lieu d'établir un compte entre époux dans la mesure où l'indemnité d'occupation correspond au montant des échéances payées (56).

Après le prononcé du divorce, le devoir de secours ayant disparu, l'occupation du logement à titre privatif par un époux, rend exigible en toute hypothèse, une indemnité d'occupation et toute position contraire du juge l'exposerait à la censure. Le jugement de divorce met fin à la communauté et les biens qui en dépendent sont désormais indivis. Dès lors, il y a lieu de faire application en la matière, des textes relatifs à l'indivision et notamment de l'article 815-9 du Code civil issu de la loi du 31 décembre 1976, aux termes duquel *« l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est sauf convention contraire, redevable d'une indemnité »* (57). Cependant, lorsque l'époux qui a la jouissance de l'immeuble a également la garde des enfants, l'indemnité peut être modulée ou compensée en partie pour tenir compte du devoir d'entretien de son ex-conjoint à l'égard de ces derniers.

b) *La nature et le montant de l'indemnité d'occupation*

L'indemnité d'occupation est la contrepartie du droit de jouir privativement du bien dépendant de l'indivision post-communautaire. Son but est de compenser le manque à gagner subi par l'indivision en raison de la perte des fruits et revenus du bien indivis. ➢

(49) Étude CRIDON-Nord, *op. cit.*, p. 6 s.
(50) A. Bénabent, Droit civil, La famille, éd. Litec, 1997, 8e éd., n° 357.
(51) Cass. 1re civ., 6 mars 1990 : Bull. civ. I, n° 61 ; Defrénois 1990, art. 34912, spéc. p. 1292, note J. Massip.
(52) RTD civ. 1998, p. 81.
(53) Cass. 1re civ., 20 oct. 1987 : Defrénois 1988, art. 34186 ; - 25 juin 1991 : Defrénois 1992, art. 35190, note F. Lucet.
(54) Cass. 1re civ., 20 nov. 1990 : Defrénois 1991, art. 34980, obs. Massip.
(55) Cass. 1re civ., 18 janv. 1989 : D. 1990, som. 117.
(56) Étude CRIDON-Nord, *op. cit.*, p. 12.
(57) Cass. 1re civ., 24 oct. 1978 : D. 1979, 229, note Savatier.

56

Se substituant aux fruits et revenus auxquels elle peut être assimilée, elle en emprunte la nature et les caractères (58). La Cour de cassation a ainsi jugé que l'indemnité d'occupation est due en raison du droit pour l'indivisaire de jouir privativement du bien, même en l'absence d'occupation effective des lieux (59).

Dès lors que le principe d'une indemnité d'occupation est acquis, son montant sera le plus souvent fixé d'un commun accord entre les parties. À défaut, c'est au juge que reviendra la charge d'en déterminer le montant. Dans une première approche, et en raison de sa nature, on pourrait être amené à penser que l'indemnité d'occupation doit être fixée par référence à la valeur locative du bien. La réalité est plus complexe et cette analyse ne tient pas compte de la précarité de la jouissance procurée à l'indivisaire. Considérant qu'il n'est pas possible d'assimiler l'indemnité d'occupation à un simple loyer, on constate que les tribunaux fixent le plus souvent une indemnité inférieure à la valeur locative (60).

En raison de son assimilation aux fruits et revenus, l'indemnité d'occupation obéit aux dispositions de l'article 815-10 alinéa 2 du Code civil aux termes duquel : *« aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être »* (61). S'agissant d'une indivision post-communautaire, le délai de cinq ans ne court qu'à compter du jour où le jugement de divorce est passé en force de chose jugée (62).

Par suite, s'il ne veut pas se heurter à la prescription quinquennale, l'époux qui se prétend créancier de l'indemnité, devra en cas de contestation faire trancher le litige dans les plus brefs délais. Ainsi, il a été notamment jugé que le délai de prescription peut courir alors même que le montant de l'indemnité - par hypothèse contesté - n'a pas encore été déterminé (63).

Mais les praticiens constatent que la procédure de partage entre ex-époux est souvent longue et semée d'embûches. Il faut aussi compter avec la mauvaise foi et les manœuvres dilatoires des parties à seule fin de retarder l'issue du partage. La Cour de cassation avait tout d'abord admis que le procès-verbal de difficultés établi par le notaire interrompait la prescription (64). Cette décision pouvait sembler cohérente avec la mission du notaire commis par justice. Elle avait en outre été approuvée par la majorité de la doctrine (65). Certains toutefois, avaient émis des réserves, en effet l'article 2244 du Code civil ne fait pas figurer le procès-verbal de difficultés établi devant notaire au nombre des actes de nature à interrompre la prescription. Deux ans plus tard, la Haute Juridiction jetait le doute dans les esprits et paraissait avoir amorcé un revirement de jurisprudence, considérant par une interprétation stricte des articles 2244 et 2248 du Code civil que le procès-verbal de difficultés ne valant pas citation en justice, n'était pas de nature à interrompre la prescription (66). Cependant un arrêt de la Cour de cassation du 10 février 1998 (67) semble marquer le retour à l'orthodoxie et mettre fin aux incertitudes que laissait planer en cette matière l'arrêt de 1992. Cet arrêt affirme de la façon la plus explicite que le procès-verbal de difficultés, élément de la procédure du partage judiciaire, a un effet interruptif de la prescription, s'agissant de la recherche des fruits et revenus des biens indivis, en application des articles 815-9 et 815-10 du Code civil. Mais si ce résultat peut être obtenu, c'est à la condition expresse que le procès-verbal de difficultés soit établi dans le cadre d'un partage judiciaire, avec notaire commis par justice, et qu'il y soit fait explicitement mention des prétentions des parties ou de l'une d'elles, en ce qui concerne la recherche ou la réclamation desdits fruits et revenus provenant des biens indivis. Cette décision doit être approuvée. Elle conforte le rôle et la place du notaire, auxiliaire de justice, dans le déroulement du partage judiciaire.

c) *Le règlement de l'indemnité*

Les fruits et revenus des biens indivis auxquels l'indemnité d'occupation est assimilée ainsi que nous l'avons vu ci-dessus, accroissent à l'indivision (68) et comme tels doivent être partagés. Mais l'époux créancier pourra-t-il exiger cette indemnité immédiatement ou au contraire devra-t-il pour pouvoir y prétendre attendre la conclusion des opérations de liquidation et partage de la communauté ? En raison de la nature juridique de l'indemnité d'occupation assimilée aux fruits et revenus dont elle partage les caractères (69) et le régime juridique, la solution doit être recherchée dans l'application de l'article 815-11 alinéa 1er du Code civil qui dispose que : *« tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables »*. Dès lors, nonobstant les difficultés dans l'établissement du partage, l'époux créancier pourra solliciter annuellement sa part dans l'indemnité d'occupation (70). Mais s'il existe plusieurs biens indivis, cette créance ne pourra être réclamée isolément. Il y aura lieu d'établir un compte global de gestion des biens indivis (71).

2) Les concubins

Si le logement a été acquis en indivision par les concubins, l'occupation par l'un d'eux postérieurement à la séparation pourra avoir lieu en application des dispositions du Code civil relatives à la jouissance du bien indivis (72). Chaque indivisaire peut jouir du bien indivis, conformément à sa destination, dans la mesure compatible avec les droits des autres indivisaires. Celui qui use privativement du bien est redevable d'une indemnité, sauf convention contraire.

Si le logement appartient en propre à l'un des concubins, son partenaire n'a aucun droit d'occupation sur ce bien. S'il y réside néanmoins après la rupture du couple, il doit être considéré comme occupant sans titre. Cette jouissance privative donnera lieu à une indemnité d'occupation.

Dans l'un ou l'autre cas, le montant de l'indemnité sera déterminé amiablement ou à défaut par le tribunal, au besoin, après expertise.

Lorsque les concubins ont des enfants, tous deux sont égale-

(58) Cass. 1re civ., 6 juill. 1983, Defrénois 1984, art. 33229, note Morin ; - 27 oct. 1993 : Bull. civ. I, n° 301.
(59) Cass. 1re civ., 12 janv. 1994 : Defrénois 1994, art. 35761, spéc. p. 430, obs. Aynès.
(60) Cass. 1re civ., 13 déc. 1994 : JCP N 1995, p. 976 ; - 4 mai 1994, Defrénois 1995, art. 36061.
(61) Cass. 1re civ., 5 févr. 1991 : Bull. civ. I, n° 53.
(62) Cass. 1re civ., 18 févr. 1992 : Defrénois 1992, art. 35360, note M.-C. Forgerad.
(63) V. *supra* note 60.
(64) Cass. 1re civ., 18 févr. 1992 : Bull. civ. I, n° 52.
(65) M.-C. Forgeard : Defrénois 1992, art. 35360 ; RTD civ. 1993, p. 173, note J. Patarin ; F.-X. Testu, Successions et libéralités : JCP N 1994, n° 9, I, p. 85.
(66) Cass. 1re civ., 4 mai 1994 : Defrénois 1995, art. 36061.
(67) Cass. 1re civ., 10 févr. 1998 ; Defrénois 1998, art. 36866, p. 1119.
(68) Cass. 1re civ., 14 nov. 1984 : Bull. civ. I, n° 205.
(69) Cass. 1re civ., 6 juill. 1983 ; Defrénois 1984, art. 33229, note G. Morin.
(70) Cass. 1re civ., 5 févr. 1991 : Defrénois 1991, art. 35018, spéc. p. 494, obs. Champenois ; RTD civ. 1992, p. 615, obs. Patarin.
(71) Cass. 1re civ., 27 oct. 1993 : Defrénois 1994, art. 35761, spéc. p. 433, obs. Aynès.
(72) C. civ., art. 815-9.

ment tenus à leur égard d'une obligation d'entretien. Rien ne s'oppose à ce que cette obligation s'exécute pour l'un d'eux, tout au moins en partie, par la mise à disposition d'un logement au parent avec lequel ils résident. La pension alimentaire mise à sa charge devra tenir compte de la jouissance gratuite du logement et sa révision pourra être sollicitée si elle vient à cesser ■