

L'impossible expulsion d'un locataire d'un logement indécents

Bérengère Cagnon

Doctorante contractuelle, Université Jean Moulin Lyon 3

17-01-2013

L'arrêt de la cour d'appel de Lyon du 24 juillet 2012 a une résonance particulière dans un contexte marqué par la problématique du droit au logement. En l'espèce, M^{me} K. a loué un logement d'habitation le 20 décembre 2006 à M. D.-S. qui s'est plaint par la suite de problèmes d'humidité affectant le bien et a cessé de payer ses loyers. À sa demande, un expert a été nommé et a conclu dans son rapport du 6 octobre 2009 que les plaintes du locataire étaient justifiées et que le logement n'était pas décent au sens de la loi SRU du 13 décembre 2000. Parallèlement, la bailleuse a donné congé au locataire le 2 juin 2009 par acte d'huissier, pour le terme initialement prévu du bail – le 20 décembre 2009 – prévoyant une reprise pour habiter au profit de son fils. Le locataire n'a cependant pas quitté les lieux. Par acte du 8 février 2010, la bailleuse l'a fait citer en résiliation de bail et expulsion.

Dans son jugement du 27 janvier 2011, le TI de Villeurbanne a validé le congé pour reprise délivré par la bailleuse, a constaté la résiliation du bail et autorisé M^{me} K. à faire procéder à l'expulsion du locataire. Ce dernier a été condamné à payer une indemnité d'occupation mensuelle à compter du terme du bail initialement prévu. Le locataire a alors interjeté appel afin que le jugement soit réformé et la bailleuse déboutée de ses demandes.

L'appelant soutient à l'appui de ses prétentions qu'un manque de précisions quant aux conditions de la reprise empêche le juge d'effectuer les vérifications nécessaires et que la bailleuse souhaite moins reprendre le logement pour en faire bénéficier son fils que se débarrasser d'un locataire revendicatif. Il précise que son expulsion est rendue impossible par l'indécence du logement. L'intimée fait quant à elle valoir que sa demande de reprise répond aux conditions de l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989. Cet article prévoit que le congé doit indiquer le motif, et, lorsqu'il s'agit d'une reprise, les nom et adresse du bénéficiaire. Aucun contrôle préalable du juge n'est prescrit. Le locataire se maintient donc à tort dans le logement. Concernant l'indécence des lieux, la bailleuse affirme avoir effectué les travaux nécessaires.

Les juges de la cour d'appel de Lyon se sont d'abord intéressés au congé délivré par M^{me} K. Ils estiment que celui-ci est « en tous points conformes aux dispositions susvisées ». Les conditions légales sont respectées et le locataire n'est pas en mesure de contester la déclaration d'intention du bailleur, tout du moins, pas avant que la reprise ne soit effective. En effet, seul un contrôle *a posteriori* des motifs de la reprise est possible (Cass. civ. 3^e, 6 mars 1996, n° 93-20261), sauf à ce que la

Bacaly n° 2 - Juillet-Décembre 2012

preuve d'une fraude soit rapportée (Cass. civ. 3^e, 31 octobre 2006, n° 05-19293), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Les juges constatent donc que le contrat de bail a pris fin le 20 décembre 2009.

Concernant l'indécence du logement, il est exact d'affirmer qu'elle empêche la bailleuse de se prévaloir de la résiliation du bail et de procéder à l'expulsion du locataire. C'est ce que prévoit l'art. 1719 1^o C. civ. Cependant, M^{me} K. assure avoir réalisé les travaux préconisés par le rapport de l'expert. La présente décision est intéressante en ce que sa motivation détaillée illustre parfaitement les éléments recherchés pour juger de l'état du bien : les juges du fond vérifient notamment l'existence de systèmes de ventilation et de chauffage fixe, conformément à l'art. 2, 4^o et 5^o, et à l'art. 3 1^o du décret 2002-120 du 30 janvier 2002. En l'espèce, la présence de ces deux éléments n'est pas constatée. La cour d'appel établit donc un lien entre les désordres dont le locataire se plaint et l'état du logement qui ne peut être qualifié de décent, et ce, malgré les travaux effectués par la bailleuse. L'expulsion du locataire ne peut donc avoir lieu et l'indemnité d'occupation est réduite. La règle de l'art. 1719 1^o C. civ. s'explique par la volonté du législateur d'empêcher un bailleur peu diligent de laisser son bien en l'état et de se contenter de changer de locataire si l'actuel est trop revendicatif. Cependant, le résultat peut paraître surprenant : la mise en œuvre de cette règle aboutit à maintenir un locataire dans un logement qualifié d'indécent, au moins le temps que les travaux nécessaires soient effectués.

Il faut enfin noter qu'un élément n'est pas soulevé devant les juges d'appel : le locataire a cessé de payer ses loyers alors qu'il s'agit de sa première obligation en tant que partie contractante à un bail. La suspension de ce paiement n'est possible qu'en cas d'impossibilité absolue d'utiliser les lieux ou d'en user conformément à la destination prévue au bail, ce qui aurait été probablement admis dans le présent cas où une trop grande humidité entraîne « des phénomènes de moisissures importants ».

Arrêt commenté :
CA Lyon, ch. 8, 24 juillet 2012, n° 11/0224