



Lettre d'actualité Code civil 2024

Actualité législative

Liste des textes nouveaux de ces derniers mois.

2023	19 juill.	Loi n° 2023-622. Renforcement de la protection des familles d'enfants atteints d'une maladie ou d'un handicap ou victimes d'un accident d'une particulière gravité. — Art. 6. — V. L. n° 89-462 du 6 juill. 1989, art. 15 , ss. C. civ., art. 1778.
2023	27 juill.	Loi n° 2023-668. Protection des logements contre l'occupation illicite : — Art. 2, 8, 10. — V. C. pr. exéc., art. L. 412-1 , L. 412-3 , L. 412-4 , L. 412-6 , ss. C. civ., art. 1778. — Art. 8 à 10. — V. L. n° 89-462 du 6 juill. 1989, art. 2 , 3-2 , 4 , 14-1 , 15 , 24 , 25-8 , 25-15 , ss. C. civ., art. 1778. — Art. 13. — V. CASF, art. L. 271-5, ss. C. civ., art. 495-9  .

CODE CIVIL

Art. 1778

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.

Ndlr. Concernant la date d'entrée en vigueur des dispositions issues de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, V. l'art. 14 de ce texte, ss. l'art. 2 de la loi du 6 juill. 1989, ci-dessous, et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015, eod loc.

TITRE I . DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

Ndlr. Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

Le titre I de la L. du 6 juill. 1989 est applicable à Mayotte dans les conditions prévues à l'art. 43 de la même loi (Ord. n° 2012-576 du 26 avr. 2012, art. 11-I).

CHAPITRE I . DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 2 (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-I-2^o) Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas:

1^o Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1;

2° Aux logements meublés, régis par le titre I bis;

(L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 107-I) «2° bis Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I ter;»

3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1;

(L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 8-II) «4° Aux logements faisant l'objet du dispositif d'occupation temporaire de locaux mentionné à l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.»

Sur l'application dans le temps de la L. du 6 juill. 1989, V. ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

Art. 3-2 *(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-I-5°)* Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un *(L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-1°)* «commissaire» de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par *(L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-1°)* «le commissaire de justice» au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux *(L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-2°)* «d'entrée» dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article *(Ord. n° 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5, en vigueur le 1^{er} juill. 2021)* «L. 126-26» du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

Sur l'application dans le temps de la loi du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

Art. 4 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 (*L. n° 2007-297 du 5 mars 2007, art. 18-II*) «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;

ï) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-I-7^o*) «ou des pénalités» en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble;

ï) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.
[:]

(*L. n° 2006-872 du 13 juill. 2006, art. 84*) «k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-II-1^o*) «de sortie» dès lors que celui-ci n'est pas établi par un (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-2^o*) «commissaire» de justice dans le cas prévu par l'article (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-II-1^o*) «3-2»;

«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;

«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 (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-I-7^o*) «vingt et un» 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.[:];]»

(*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 1^{er}-I-7^o*) «t) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.»

Sur l'application dans le temps de la loi du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

CHAPITRE II . DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 14-1 (*L. n° 2010-1609 du 22 déc. 2010, art. 4-I*) Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

Cette mise en demeure, faite par acte d'(*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-3^o*) «un commissaire» de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-3^o*) «le commissaire» de justice peut procéder (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-4^o*) «, dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de» l'état d'abandon du logement.

Pour établir l'état d'abandon du logement en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail, (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-3^o*) «le commissaire» le commissaire de justice dresse un procès-verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir valeur marchande.

(L. n° 2011-1862 du 13 déc. 2011, art. 69) «Le juge qui constate la résiliation du bail autorise, si nécessaire, la vente aux enchères des biens laissés sur place et peut déclarer abandonnés les biens non susceptibles d'être vendus.

«Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.»

Sur l'application dans le temps de la loi du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

Art. 15 I. — Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°) «ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise» qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, (L. n° 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-III) «le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé,» son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint (L. n° 99-944 du 15 nov. 1999, art. 14-IV) «, de son partenaire ou de son» concubin notoire. (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°) «Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.» (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-5°) «En cas d'acquisition d'un bien occupé:

«— lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours;

«— lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours;

«— lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.»

(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°) «En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.»

(Ord. n° 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 12, en vigueur le 1^{er} janv. 2021) «Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.»

(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°) «Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

«Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié (Ord. n° 2020-1144 du 16 sept. 2020, art. 12, en vigueur le 1^{er} janv. 2021) «l'arrêté prévu à l'article L. 511-11 [ancienne rédaction: les arrêtés prévus respectivement aux articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2]» du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.

«Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

«Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

«Le délai de préavis est toutefois d'un mois:

«1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17;

«2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;

«3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;»

(L. n° 2020-936 du 30 juill. 2020, art. 11) «3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui;»

(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°) «4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé;

«5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article (Ord. n° 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13, en vigueur le 1^{er} sept. 2019) «L. 831-1» du code de la construction et de l'habitation.

«Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

«Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'(L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-4°) «un commissaire de justice [ancienne rédaction: huissier]» ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-4°) «du commissaire de justice [ancienne rédaction: d'huissier]» ou de la remise en main propre.»

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire: l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. (L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 190-I) «Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [C. copr.] ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.» — *Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les congés fondés sur la décision de vendre le logement en tant qu'ils n'ont pas satisfait aux dispositions de l'art. 46 mentionné au I ci-dessus* (L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 190-II).

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

(L. n° 94-624 du 21 juill. 1994) «Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

«Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée

à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

«Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.»

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°*) «troisième» degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés (*Ord. n° 2020-71 du 29 janv. 2020, art. 5, en vigueur le 1^{er} juill. 2021*) «au 1° de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation».

(*L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 199*) «Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé.» (*L. n° 2006-685 du 13 juin 2006, art. 5-I*) «En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

«Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.»

III. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°*) «plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement», sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. (*L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-6°-a*) «Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.»

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°*) «soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.»

L'âge du locataire (*L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-6°-b*) «, de la personne à sa charge» et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

(*L. n° 2023-622 du 19 juill. 2023, art. 6-2°*) «IV. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de l'allocation mentionnée à l'article L. 544-1 du code de la sécurité sociale dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.»

(*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 5-I-5°; L. n° 2023-622 du 19 juill. 2023, art. 6-1°*) «V. — Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

«Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.»

Sur l'application dans le temps de la loi du 6 juill. 1989, V., ss. son art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

Art. 24 (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-1°*) «I. —» (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-1°*) «Tout contrat de bail d'habitation contient une» clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-

versement du dépôt de garantie (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-1°*) « Cette clause » ne produit effet que (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5°*) « six semaines » après un commandement de payer demeuré infructueux.

(*L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 137*) « Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5°*) « six semaines » pour payer sa dette;

« 2° Le montant mensuel du loyer et des charges;

« 3° Le décompte de la dette;

« 4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion;

« 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière;

« 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

(*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5°*) « Lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, » les commandements de payer, délivrés (*Abrogé par L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 122*) « à compter du 1^{er} janvier 2015 » pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-5°*) « le commissaire » de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-5°*) « Lors de ce signalement, le commissaire de justice précise les coordonnées téléphoniques et électroniques et la situation socioéconomique des occupants au vu des informations en sa connaissance. Le signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.

« Le représentant de l'État dans le département saisit l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90 449 du 31 mai 1990 précitée, afin qu'il réalise un diagnostic social et financier pour les locataires ainsi signalés par le commissaire de justice. Le diagnostic est transmis par l'opérateur à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au III du présent article. »

(*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-2° et 3°*) « Il. — (*Abrogé par L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 122*) « A compter du 1^{er} janvier 2015, » Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées (*Ord. n° 2019-770 du 17 juill. 2019, art. 13, en vigueur le 1^{er} sept. 2019*) « à l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation. » » (*L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 152-I-2°; L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 122*) « Cette saisine, qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les commissaires de justice des commandements de payer prévus au I du présent article, s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. »

(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-2° et 3°) «III. —» (L. n° 98-657 du 29 juill. 1998, art. 114) «A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de [du] (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-6°) «[sic] le commissaire» de justice au représentant de l'État dans le département (Abrogé par L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 152-I-3°-a) «, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception», au moins (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-6°) «six semaines» avant l'audience, afin qu'il saisisse (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3°) «l'organisme compétent désigné par le (Ord. n° 2014-1543 du 19 déc. 2014, art. 14-III-3°, en vigueur le 1^{er} janv. 2015; L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 147-V) «plan départemental» d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées», suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée». (L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 152-I-3°-b) «Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la même loi. La saisine de l'organisme mentionné à la première phrase du présent III» (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3°) «peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.» (L. n° 2009-323 du 25 mars 2009, art. 60; L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-3°) «L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier (L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 119-II) «, selon des modalités et avec un contenu précisés par décret,» au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic. (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-2°) «Le locataire est informé par le représentant de l'État dans le département de son droit de demander au juge de lui accorder des délais de paiement, prévu au V du présent article.»

(L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-4°) «IV. — Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-7°) «additionnelles et» reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur.

«V. — Le juge peut, (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-3°) «à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience», accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au (Ord. n° 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-XXXVII, en vigueur le 1^{er} oct. 2016) «premier alinéa de l'article 1343-5 [ancienne rédaction: premier alinéa de l'article 1244-1]» du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. (Ord. n° 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 6-XXXVII, en vigueur le 1^{er} oct. 2016) «Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 [ancienne rédaction: L'article 1244-2 du même code]» s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue a premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.» (L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 118-I, en vigueur le 1^{er} mars 2019) «Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.»

(Abrogé par L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 118-I, à compter du 1^{er} mars 2019) «Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

«Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.»

(L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 118-I, en vigueur le 1^{er} mars 2019) «VI. — Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes:

«1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement;

«2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet;

«3° Par dérogation au 2° du présent VI, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation;

«4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 2° du présent VI, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du code de la consommation, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

«VII. — (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 9-4°) «Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge.» Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

«Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

«VIII. — Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

«Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

«Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

«Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

«IX. —» (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-I-7°) «La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.»

Sur l'application dans le temps de la loi du 6 juill. 1989, V. ss. art. 2, l'art. 14 de la L. n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'art. 82-II de la L. n° 2015-990 du 6 août 2015.

Les dispositions de l'Ord. n° 2016-131 du 10 févr. 2016 entrent en vigueur le 1^{er} oct. 2016. Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne, y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public. Lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne. Cette loi s'applique également en appel et en cassation (Ord. préc., art. 9, mod. par L. n° 2018-287 du 20 avr. 2018, art. 16-III, en vigueur le 1^{er} oct. 2018).

Les dispositions issues de l'art. 152 de la L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017 entrent en vigueur à la date de mise en œuvre opérationnelle des modules concernés du système d'information prévu au dernier al. de l'art. 7-2 de la L. n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, qui est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur, et au plus tard le 31 déc. 2017, ou le 30 juin 2019 s'agissant de la dernière phrase du II (L. préc., art. 152-III).

Art. 25-8 I. — Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'(L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-7°) «un commissaire de justice» (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9°-a) «ou remis en main propre contre récépissé ou émargement». Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-7°) «du commissaire de justice» (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9°-a) «ou de la remise en main propre».

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

II. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9°-b) «Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.»

Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

III. — Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 82-I-9°-c) «recevable» dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

Art. 25-15 Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'(L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-8°) «un commissaire de justice» ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-I-8°) «du commissaire de justice» ou de la remise en main propre.

Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

Code des procédures civiles d'exécution

Art. L. 412-1 Si l'expulsion porte sur un (L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 143-2°) «lieu habité par la personne expulsée ou par» tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. (L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 201) «Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire (L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 8) «ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation

de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique», réduire ou supprimer ce délai.

«Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «la mauvaise foi de la personne expulsée ou» que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux» (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.» — [*L. n° 91-650 du 9 juill. 1991, art. 62, al. 1^{er}.*]

Art. L. 412-3 Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de (*L. n° 2017-86 du 27 janv. 2017, art. 143-3^o*) «lieux habités ou de locaux» à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales (*Abrogé par L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation».

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «,» lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi». — [*CCH, art. L. 613-1.*]

(*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 2*) «Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.»

Art. L. 412-4 La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «un» mois ni supérieure à (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «un an». Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 27-VII-2^o*) «Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.»

Art. L. 412-6 Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au (*L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 25-1^o*) «31 mars» de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

(*L. n° 2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 201*) «Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui (*L. n° 2023-668 du 27 juill. 2023, art. 10-II*) «à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.»

«Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa.»

Actualité jurisprudentielle

Sélection des décisions de ces derniers mois, placées dans le contexte du Code.

CODE CIVIL

Art. 275

1. Office et pouvoir du juge. [...] ♦ Mais le juge ne peut ordonner le versement d'une prestation compensatoire sous forme de capital renté sans fixer le montant des versements mensuels. • Civ. 1^{re}, 1^{er} juin 2023,  n° 21-22.951 B: *D. actu.* 5 juill. 2023, note Allix.

Art. 815-9

8. Existence d'une indivision. Il n'existe pas d'indivision en jouissance entre des époux nus-proprétaires d'un bien, la mère de l'un d'entre d'eux ayant conservé un usufruit sur ce bien; cassation de l'arrêt qui condamne l'un des époux au versement d'une indemnité d'occupation au motif que l'ordonnance de non-conciliation lui a attribué la jouissance privative de ce bien indivis qui constituait le domicile conjugal alors que, en l'absence d'indivision en jouissance, aucune indemnité pour jouissance privative n'était due à l'indivision. • Civ. 1^{re}, 1^{er} juin 2023,  n° 21-14.924 B.

Art. 815-13

13. ... Autorité de chose jugée. La décision qui se prononce sur la créance d'un époux à l'encontre de l'indivision, au titre de dépenses de conservation, sans fixer la date de la jouissance divise, est dépourvue de l'autorité de la chose jugée sur l'évaluation définitive de cette créance. • Civ. 1^{re}, 21 juin 2023,  n° 21-24.851 B.

Art. 1014

5. Application au légataire particulier mis en possession de la chose léguée. Si le légataire particulier devient, dès l'ouverture de la succession, propriétaire de la chose léguée, il est néanmoins tenu, pour faire reconnaître son droit, de demander la délivrance de son legs, peu important qu'il ait été mis en possession de la chose léguée par le testateur avant son décès. Viole l'art. 1014, l'arrêt qui, pour rejeter les demandes des héritiers tendant à voir constater la prescription du legs d'un appartement et à voir son occupante condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, retient que le légataire, mis en possession par le testateur avant son décès, qui se maintient en possession après le décès, n'est pas tenu de demander la délivrance pour bénéficier de la pleine jouissance du bien légué. • Civ. 1^{re}, 21 juin 2023,  n° 21-20.396 B.

13. Prescription de l'action en délivrance: conséquences. Lorsque l'action en délivrance du légataire particulier est atteinte par la prescription, celui-ci, qui ne peut plus se prévaloir de son legs, ne peut prétendre aux fruits de la chose léguée. • Civ. 1^{re}, 21 juin 2023,  n° 21-20.396 B: *préc. note 5.*

Art. 1162

65. Clause de fidélisation. Une clause convenue entre les parties, dont l'objet est de fidéliser le salarié dont l'employeur souhaite s'assurer la collaboration dans la durée, peut, sans porter une atteinte injustifiée et disproportionnée à la liberté du travail, subordonner l'acquisition de l'intégralité d'une prime d'arrivée, indépendante de la rémunération de l'activité du salarié, à une condition de présence de ce dernier dans l'entreprise pendant une certaine durée après son versement et prévoir le remboursement de la prime au prorata du temps que le salarié, en raison de sa démission, n'aura pas passé dans l'entreprise avant l'échéance prévue. • Soc. 11 mai 2023,  n° 21-25.136 B (cassation de l'arrêt ayant considéré que cette condition avait pour effet de fixer un coût à la démission et portait ce faisant atteinte à la liberté de travailler du salarié).

Art. 1231-1

150. ... Fonctionnement concret du crédit. L'action en responsabilité de l'emprunteur à l'encontre du prêteur au titre d'un manquement à son devoir d'information portant sur le fonctionnement concret de clauses d'un prêt libellé en devise étrangère et remboursable en euros et ayant pour effet de faire peser le risque de change sur l'emprunteur se prescrit par cinq ans à compter de la date à laquelle celui-ci a eu connaissance effective de l'existence et des conséquences éventuelles d'un tel manquement; cassation de l'arrêt ayant considéré que le dommage, qui ne peut consister qu'en une perte de chance de ne pas contracter, se manifeste nécessairement dès l'octroi des crédits, alors que le demandeur, qui invoquait une augmentation de ses échéances postérieures, n'avait pu connaître l'existence du dommage résultant d'un tel manquement à la date de la conclusion des prêts. • Civ. 1^{re}, 28 juin 2023,  n° 22-13.969 B

201. Fiscalité. Absence de faute du notaire qui, n'ayant pas participé aux négociations, n'a pas eu connaissance du projet de défiscalisation de l'acquéreur et à qui on ne peut reprocher de ne pas avoir informé l'acquéreur sur les risques inhérents à un bail commercial auquel il était étranger ou sur l'absence de sécurité du placement. • Civ. 1^{re}, 28 juin 2023,  n° 21-21.181 B.

220. Réparation et recours. Si la restitution du prix par suite de l'annulation du contrat de vente ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, l'agent immobilier dont la faute a concouru, au moins pour partie, à l'anéantissement de l'acte peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée du vendeur. • Civ. 1^{re}, 28 juin 2023,  n° 21-21.181 B.

Art. 1231-2

15. Non-respect d'un préavis. Pour apprécier la perte résultant du non-respect d'un préavis dans la rupture d'une relation commerciale, cassation de l'arrêt ayant pris en compte les factures des prestations antérieures pour évaluer le chiffre d'affaires qui aurait été perçu si le préavis avait été respecté, alors que le préjudice subi par la société en raison du non-respect du préavis contractuel consiste en la perte de la marge brute escomptée, dans les conditions contractuelles fixées. • Com. 28 juin 2023,  n° 21-16.940 B.

36. ... Investissement. Le manquement d'un conseiller en gestion de patrimoine à son obligation d'informer le souscripteur d'un contrat d'assurance-vie libellé en unités de compte sur le risque de pertes présenté par un support d'investissement, ou à son obligation de le conseiller au regard d'un tel risque, prive ce souscripteur d'une chance d'éviter la réalisation de ces pertes; celles-ci ne se réalisent qu'au rachat du contrat d'assurance-vie, quand bien même le support en cause aurait fait antérieurement l'objet d'un désinvestissement: le préjudice résultant d'un tel manquement doit être évalué au regard, non de la variation de la valeur de rachat de l'ensemble du contrat, mais de la moins-value constatée sur ce seul support, modulée en considération du rendement que, dûment informé ou conseillé, le souscripteur aurait pu obtenir du placement des sommes initialement investies sur ce support jusqu'à la date du rachat du contrat. • Com. 21 juin 2023,  n° 21-16.716 B

Art. 1241

15. ... Carence dans l'organisation d'élections professionnelles. L'employeur qui n'a pas accompli, bien qu'il y soit légalement tenu, les diligences nécessaires à la mise en place d'institutions représentatives du personnel, sans qu'un procès-verbal de carence ait été établi, commet une faute qui cause un préjudice aux salariés, privés ainsi d'une possibilité de représentation et de défense de leurs intérêts. • Soc. 28 juin 2023,  n° 22-11.699 B.

56. Abus d'égalité. Constitue un abus d'égalité, susceptible de causer un préjudice, le fait, pour un associé à parts égales, d'empêcher, par son vote négatif, une opération essentielle pour la société, dans l'unique dessein de favoriser ses propres intérêts au détriment de l'autre associé. • Com. 21 juin 2023,  n° 21-23.298 B.

244. Aggravation postérieure. [...] ♦ Irrecevabilité de la demande de réparation de préjudices qui ne résultent ni d'une aggravation de l'état de santé de la victime, ni d'une aggravation situationnelle, ni d'un préjudice nouveau; s'agissant de l'aggravation situationnelle alléguée, les progrès technologiques des appareillages n'ont pas entraîné de dégradation de la situation et sa décision de pratiquer le basket, qui le conduit à solliciter la prise en charge d'un fauteuil roulant spécifique, est postérieure. • Civ. 2^e, 15 juin 2023,  n° 21-14.197 B.

Art. 1242

23. ... État anormal. Une société est gardienne du sol à l'intérieur de sa propriété, et cette chose inerte, en position normale lorsqu'elle permet le passage de piétons, ce qui est sa destination fonctionnelle, est en position anormale lorsque le passage est dangereux en raison de l'état de la chose, notamment lorsqu'il a été rendu glissant par des intempéries (en l'espèce de la neige): le sol dont la société était gardienne, recouvert de neige dissimulant un sol verglacé, présentait un état de dangerosité anormal au regard de sa destination, peu important qu'un autre passage ait été déneigé, le passage dangereux n'ayant pas été rendu inaccessible. • Civ. 2^e, 15 juin 2023,  n° 22-12.162 B.

Code de la santé publique

Art. L. 1142-1

2. Solidarité nationale. [...] ♦ Il appartient aux juges du fond de se prononcer sur la finalité thérapeutique, reconstructrice ou esthétique d'une intervention, à l'origine d'une infection nosocomiale, lorsqu'ils

déterminent le régime d'indemnisation ou de responsabilité applicable. • Civ. 1^{re}, 14 juin 2023,  n° 22-18.400 B (recherche non effectuée pour une lipoaspiration et une abdominoplastie).

Art. 1346-1

1. Paiement par un tiers. C'est seulement lorsque le créancier a reçu son paiement d'une tierce personne qu'il peut conventionnellement subroger celle-ci dans ses droits, actions et accessoires contre le débiteur. • Com. 14 juin 2023,  n° 21-24.815 B. [...] ♦ En présence d'une clause de réserve de propriété, qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation qui en constitue la contrepartie, lorsque le prêteur se borne à verser au vendeur du bien financé les fonds empruntés par son client, il n'est pas l'auteur du paiement et le client devient, dès ce versement, propriétaire du matériel vendu, de sorte que le prêteur ne peut prétendre être subrogé dans les droits du vendeur et ne peut, dès lors, se prévaloir d'une clause de réserve de propriété stipulée au contrat de vente. • Même arrêt.

Art. 1352-6

9. Sous-traitance. Dans le cas où la prestation prévue par le contrat de sous-traitance annulé a été exécutée, la créance de restitution du sous-traitant correspond au coût réel des travaux réalisés, à l'exclusion de ceux qu'il a effectués pour reprendre les malfaçons dont il est l'auteur. • Civ. 3^e, 8 juin 2023,  n° 22-13.330 B.

Art. 1355

43. Évaluation d'une créance. La décision qui se prononce sur une créance d'un époux à l'encontre de l'indivision au titre de dépenses de conservation ou sur une récompense calculée selon le profit subsistant est dépourvue de l'autorité de la chose jugée sur l'évaluation définitive de cette créance ou récompense faute d'avoir fixé la date de jouissance divise. • Civ. 1^{re}, 21 juin 2023,  n° 21-24.851 B.

Ancien art. 1148

1. Domaine: obligations de somme d'argent. [...] ♦ Ainsi, l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus covid-19 ne peut exonérer la locataire du paiement des loyers échus pendant les premier et deuxième trimestres 2020. • Civ. 3^e, 15 juin 2023,  n° 21-10.119 B.

Art. 1469

7. Calcul du profit subsistant et autorité de chose jugée. La décision qui se prononce sur une récompense, calculée selon le calcul du profit subsistant, sans fixer la date de la jouissance divise est dépourvue d'autorité de la chose jugée sur l'évaluation définitive de cette récompense. • Civ. 1^{re}, 21 juin 2023,  n° 21-24.851 B.

Art. 1793

11. Travaux supplémentaires: accord exprès. Lorsqu'un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un ouvrage, il ne peut réclamer le paiement de travaux supplémentaires que si ces travaux ont été préalablement autorisés par écrit et leur prix préalablement convenu avec le maître de l'ouvrage ou si celui-ci les a acceptés de manière expresse et non équivoque, une fois réalisés. • Civ. 3^e, 8 juin 2023,  n° 22-10.393 B (la procédure contractuelle de clôture des comptes mise en place par les parties, qui déduisait de l'absence de contestation dans les 30 jours du décompte, une acceptation tacite par le maître de l'ouvrage, ne peut prévaloir sur l'art. 1793).

Art. 1844-1

1. Domaine de la prohibition. Seule est prohibée par l'art. 1844-1 la clause qui porte atteinte au pacte social dans les termes qu'il prévoit. Il en résulte qu'une convention dont l'objet est, sauf fraude, d'assurer, moyennant un prix librement convenu, la transmission de droits sociaux, est étrangère au pacte social et est, par suite, sans incidence sur la participation aux bénéfices et la contribution aux dettes dans les rapports sociaux. • Com. 21 juin 2023,  n° 21-21.875.

Art. 2224

7. Faculté de rachat. L'action du vendeur, fondée sur l'exercice régulier de la faculté contractuelle de rachat prévue à l'acte de vente, est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale prévue à l'art. 2224. • Civ. 3^e, 8 juin 2023,  n° 22-17.992 B.

8. Répétition de l'indu. L'action en remboursement d'un trop-perçu de prestations de vieillesse et d'invalidité provoqué par la fraude ou la fausse déclaration ne relève pas de la prescription abrégée de l'art. L. 355-3 CSS (anc.) et revêt le caractère d'une action personnelle ou mobilière au sens de l'art. 2224, de sorte qu'elle se prescrit par cinq ans à compter du jour de la découverte de la fraude ou d'une fausse déclaration. • Cass., ass. plén., 17 mai 2023,  n° 20-20.559 B.

19. Sociétés. Les règles de prescription de l'action en dommages et intérêts introduite à l'encontre du liquidateur amiable d'une société ne sont pas les mêmes selon que sa responsabilité est recherchée au titre de fautes commises avant (C. com., art. L. 237-12) ou après (C. civ., art. 1240 et 2224) le terme de son mandat de liquidateur amiable. • Com. 1^{er} juin 2023,  n° 21-13.716 B (nécessité d'établir la date des irrégularités).

42. ... Responsabilité du prêteur. L'action en responsabilité de l'emprunteur à l'encontre du prêteur au titre d'un manquement à son devoir d'information portant sur le fonctionnement concret de clauses d'un prêt libellé en devise étrangère et remboursable en euros et ayant pour effet de faire peser le risque de change sur l'emprunteur se prescrit par cinq ans à compter de la date à laquelle celui-ci a eu connaissance effective de l'existence et des conséquences éventuelles d'un tel manquement (cassation des arrêts ayant retenu la date de conclusion des prêts). • Civ. 1^{re}, 28 juin 2023,  n° 22-13.969 B • Civ. 1^{re}, 28 juin 2023  n° 21-24.720 B.

Art. 2225

5. Fin de mission. [...] ♦ Le délai de prescription de l'action en responsabilité du client contre son avocat, au titre des fautes commises dans l'exécution de sa mission, court à compter de l'expiration du délai de recours contre la décision ayant terminé l'instance pour laquelle il a reçu mandat de représenter et d'assister son client, à moins que les relations entre le client et son avocat aient cessé avant cette date. • Civ. 1^{re}, 14 juin 2023,  n° 22-17.520 B (application de l'art. 412 C. pr. civ. énonçant que la mission d'assistance en justice emporte pour l'avocat l'obligation d'informer son client sur les voies de recours existant contre les décisions rendues à l'encontre de celui-ci, et des dispositions déontologiques précisant que l'avocat conduit jusqu'à son terme l'affaire dont il est chargé, sauf si son client l'en décharge ou s'il décide de ne pas poursuivre sa mission).

Art. 2226

4. Action en aggravation d'un préjudice. [...] ♦ Les besoins en appareillage étant connus à la date de consolidation et n'ayant pas évolué depuis, les préjudices dont il était demandé réparation ne résultaient pas d'une aggravation de l'état de santé, de sorte que les demandes étaient prescrites. • Civ. 2^e, 15 juin 2023,  n° 21-14.197 B: cité note 244 ss. art. 1241.

Art. 2232

3. Période de l'indu recouvrable. L'action en remboursement d'un trop-perçu de prestations de vieillesse et d'invalidité provoqué par la fraude ou la fausse déclaration se prescrit par cinq ans à compter du jour de la découverte de la fraude ou d'une fausse déclaration. Ce délai d'action n'a pas d'incidence sur la période de l'indu recouvrable, laquelle, à défaut de disposition particulière, est régie par l'art. 2232, qui dispose que le délai de la prescription extinctive ne peut être porté au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit, soit la date de paiement des prestations indues. Il s'en déduit qu'en cas de fraude ou de fausse déclaration, toute action en restitution d'un indu de prestations de vieillesse ou d'invalidité, engagée dans le délai de cinq ans à compter de la découverte de celle-ci, permet à la caisse de recouvrer la totalité de l'indu se rapportant à des prestations payées au cours des vingt ans ayant précédé l'action. • Cass., ass. plén., 17 mai 2023,  n° 20-20.559 B.

Art. 2241

10. Demande d'expertise en référé. Une assignation en référé-expertise, qui tend à faire établir avant tout procès la preuve d'un empiètement, est interruptive de la prescription acquisitive trentenaire. • Civ. 3^e, 29 juin 2023,  n° 21-25.390 B.

Copyright © 2023 Dalloz. Tous droits réservés.