

Juillet 2014

Loi ALUR : les nouveaux droits de recours des locataires

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR a été promulguée au journal officiel du 26 mars 2014. Elle est applicable depuis le 27 mars 2014, sous réserve des dispositions transitoires ou différées¹ Et la question d'application dans le temps de cette loi d'ordre public de protection, loin d'être purement technique, cristallise dès maintenant des conflits de doctrine, qui touchent à des questions de fond.

Dans le volet « logement » d'une loi qui touche aussi à l'urbanisme ou au rôle des intercommunalités dans le droit du sol, les commentateurs ont souvent retenu quelques mesures phares :

- les mesures d'encadrement des loyers (notamment pour les nouveaux locataires),
- la « garantie universelle de loyers », différée au 1^{er} janvier 2016,
- les mesures sur les copropriétés en difficulté et l'insalubrité.

Mais ce volet « logement » de la loi ALUR modifie, plus ou moins en profondeur, plus de 28 lois ou codes².

Il ne saurait être question de faire ici, ne serait-ce qu'une présentation générale de la loi prise globalement : on retiendra surtout quelques-unes des modifications qui s'avèrent particulièrement significatives sur les droits de recours des locataires, et qui sont d'ores et déjà mises au débat d'un groupe de travail « SAF-SM-Associations », qui prolonge, depuis la promulgation du texte, les efforts collectifs de portage d'amendements parlementaires, notamment sur le contrôle judiciaire des congédiements de fin de bail ou sur les articulations entre procédures d'expulsions et DALO (en sus de la participation du SAF aux propositions globales de la « plateforme logement des mouvements sociaux »).

Dans l'immédiat, trois aspects sont abordés dans nos travaux :

- le renouvellement du contentieux des expulsions locatives dans ce nouveau contexte,
- le contrôle judiciaire des congés, alors que, sur proposition SM-SAF, les modalités d'un contrôle judiciaire a priori des motifs réels de congédiement de fin de bail est réaffirmé par la loi ALUR,
- le débat à clarifier de l'application immédiate de la loi ALUR pour toutes ses dispositions relatives à la rupture du contrat de location.

Tandis que, dès cet été, avec la publication annoncée des décrets d'application, se posera la question supplémentaire de l'effectivité des procédures en baisse de loyers : le nouvel encadrement au niveau des loyers et les recours contre les loyers trop chers, mais aussi la réduction des loyers de logements non conformes aux critères de décence.

I - Le renouvellement du contentieux des expulsions locatives

A) Prévenir les expulsions par le maintien de l'aide au logement et l'étalement de la dette

Les procédures d'expulsion, sans être repensées et réformées en profondeur, sont assez sensiblement infléchies. Si nous nous limitons aux points qui ont une incidence directe sur le contentieux de la clause résolutoire en cas de dettes, on relève :

¹ Pour le volet logement : l'article 14 traite de dispositions transitoires pour les clauses des baux en cours, certaines dispositions comme la Garantie Universelle des Loyers ne seront applicables que le 1er janvier 2015 ; d'autres mesures nécessitent un décret d'application.

² Pour ne citer que les principaux : les lois du 6 juillet 1989, du 23 décembre 1986, du 1er septembre 1948, du 31 décembre 1975, du 31 mai 1990, du 29 juillet 1998 et les codes civil, de la construction et de l'habitation, de l'urbanisme, des procédures civiles d'exécutions, pénal, de la consommation, de la sécurité sociale, de l'action sociale et des familles, de la santé publique, des assurances, de l'environnement, du tourisme.

- que le paiement de l'APL doit dorénavant être maintenu, en règle général, en cas d'impayés de bonne foi ;
- que les plans d'apurement peuvent étaler la dette sur une période de trois ans : mais il vaut mieux noter que ce nouveau délai, prévu à l'article 24 de la loi de 1989, diverge maintenant de celui de l'article 1244-1 du code civil, qui reste de deux ans ;
- que, pour un logement non conforme aux critères de décence, les aides au logement peuvent être bloquées dans leur versement en tiers-payant au bailleur, sans que le jeu de la clause résolutoire ne puisse être revendiqué à l'encontre du locataire sauf pour le reliquat à sa charge ;
- qu'après publication des textes d'application nécessaires, les commandements de payer pour des dettes importantes seront communiqués à la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) départementale, tandis que les assignations visant la clause résolutoire devront, pour les grands bailleurs, être précédées d'un examen par cette CCAPEX.

Au total, l'ensemble de ces éléments mérite d'être examiné comme de possibles tremplins, pour des stratégies de défense, ouvrant des interprétations moins « civilistes » du jeu de la clause résolutoire.

B) Des conditions d'expulsion plus protectrices du droit au logement

Sur les procédures d'expulsion et leur articulation avec le DALO, nos propositions n'ont été que très partiellement reprises, mais on note des modifications à retenir :

- Le juge peut, à nouveau, accorder un délai de 3 mois à 3 ans (au lieu d'un an) et surseoir à une mesure d'expulsion des lieux loués³ et, pour déterminer le délai, le juge doit tenir 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. » : on note que la loi suggère notamment une possibilité de protéger les demandeurs DALO en attente de la décision de COMED, enjeu crucial en Ile-de-France au moins. Mais encore faut-il que le préfet admette de surseoir au concours de la force publique en attente de la décision de JEX, quand l'audiencement est engorgé... Pour les ménages reconnus prioritaires et à ce titre, visés par la circulaire n° 1229203 du 26 octobre 2012 et protégés du concours de la force publique jusqu'au relogement effectif, il est recommandé de ne pas multiplier les recours au JEX, sans concertation avec les acteurs locaux de la prévention des expulsions, et en liaison avec la « cellule de veille » sur les expulsions du Comité de suivi DALO.
- La trêve hivernale a été allongée de 15 jours (du 1er novembre au 31 mars).
- Les expulsions hors trêve hivernale, en cas de voies de fait, doivent être explicitement autorisées par le juge et ne relèvent plus d'une interprétation préfectorale.

Ce cadre général étant rappelé, seront analysés de manière plus précise :

- la modification importante sur le contrôle judiciaire des motifs de congédiement de fin de bail, obtenue sur proposition SAF-SM,
- les débats sur l'application immédiate de ces dispositions nouvelles, contestée par certains juristes.

II - Le contrôle du juge sur les motifs invoqués par le bailleur pour ne pas renouveler un bail

Rappelons que l'article 15 dans sa rédaction issue de la loi du 6 juillet 1989 disposait que « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être **justifié** soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement... ». Ce texte avait déjà, en 1989, été voté à la demande du SAF et du SM, afin de donner au juge le pouvoir de contrôler *a priori* le motif du congé, les textes précédents disant que le congé devait être **motivé** par l'une des deux hypothèses ci-dessus visées⁴.

³ article L412-4 code procédures civiles d'exécution

⁴ Il ressortait très clairement des débats parlementaires qu'alors que sous l'empire de la loi de 1982, le congé n'était soumis qu'à un contrôle purement formel, désormais "pour être recevable, un congé devait non seulement être délivré pour un des motifs limitativement admis par la loi (congé pour vendre, pour habiter ou pour un motif légitime et sérieux) mais également être justifié.", ainsi que l'écrivait M. Jacques LAFOND commentant l'amendement adopté par la commission des lois. La loi introduisait donc un contrôle a priori sur la réalité des motifs du congé. (Cf. François COLCOMBET, rapporteur à l'AN, doc. AN n°689 p30, Gilbert MILLET, Débat AN 2ème séance du 29 mai 1989 p1004, Jean FAURE, rapporteur au Sénat, doc. Sénat n°345). Le Ministre avait d'ailleurs indiqué, en réponse à une question écrite : « Le juge a dorénavant la possibilité non plus seulement de constater l'existence matérielle d'une motivation, mais aussi de vérifier la réalité de la motivation invoquée. Cette disposition va tout à fait dans le sens de la lutte contre la fragilisation de la situation des locataires. » (Jurisclasseur civil article 1708 à 1762 fasc 133 n°22).

A) La justification du congé : de l'intérêt de remettre l'ouvrage sur le métier...

A l'occasion des débats parlementaires en deuxième lecture de la loi ALUR, le SAF, le SM et des associations de locataires sont intervenus spécifiquement auprès des parlementaires pour que la volonté du législateur de 1989, progressivement réduite à peau de chagrin par la jurisprudence, soit réaffirmée.

Devant le Sénat, des amendements ont été adoptés sur proposition de Mesdames Lienemann et Schurch, de M. Le Cam et des membres du groupe Communiste Républicain et Citoyen, ajoutant un alinéa à l'article 15 de la loi de 1989 : *« 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 »*

Mme Schurch a expliqué que, *« par cet amendement, nous souhaitons consolider les avancées obtenues à l'Assemblée nationale, grâce à la collaboration du groupe de la Gauche démocrate et républicaine, ou GDR, et du rapporteur du projet de loi, M. Daniel Goldberg.*

En effet, saisis par le Syndicat de la magistrature, le Syndicat des avocats de France et de nombreuses associations, nous vous proposons, mes chers collègues, une nouvelle rédaction de l'alinéa 14 du présent article, qui permette de rétablir le contrôle de la réalité du motif du congé par le juge.

Si cet amendement était adopté, le juge devrait apprécier si les éléments rapportés justifient ou non la non-reconduction du bail. En somme, il s'agit de vérifier non plus seulement la légalité formelle de ce congé, mais aussi sa légitimité.

En effet, le Syndicat des avocats de France considère, à juste titre, que la jurisprudence a progressivement réduit à peau de chagrin l'étendue du contrôle du juge sur les motifs invoqués par le bailleur pour justifier la fin d'un bail.

Le juge est aujourd'hui privé de tout pouvoir de contrôle de la réalité des motifs, puisque, sauf cas d'intention frauduleuse manifeste, le contrôle des motifs du congé ne peut intervenir qu'a posteriori, ce qui est contraire à la loi de 1989. La rédaction proposée tendrait à conforter la pratique du juge en matière de validation du congé avant expulsion et à éviter ainsi les abus de droit.

L'adoption de notre amendement contribuerait donc à un rééquilibrage réel des rapports entre locataires et bailleurs, en permettant au juge de se prononcer en fonction des intérêts des deux parties. »

B) ... pour un nouvel équilibre des intérêts en présence

Ceci constitue, indiscutablement, une avancée pour la défense des locataires, puisque le juge va pouvoir exercer son pouvoir de contrôle, non seulement sur la réalité du motif invoqué mais également sur l'adéquation entre ce motif et les conséquences de la non reconduction du bail. Le juge pourra ainsi refuser de valider un congé-reprise, si le bailleur a d'autres logements disponibles, ou un congé-vente s'il n'est pas *légitime*, par exemple s'il a été délivré par une personne morale qui escompte simplement en tirer un meilleur prix une fois vide.

Notons que l'article 15 a aussi été modifié sur d'autres points :

- les congés pour reprise sont plus précisément encadrés dès la délivrance du congé ;
- les congés délivrés par un propriétaire, qui n'a pas lui-même donné à bail mais qui vient de racheter occupé un logement, ne sont autorisés qu'après l'expiration de délais supplémentaires. Ceux-ci se rajoutent, notamment en cas de « vente à la découpe », aux mesures de prorogations des baux lors de la mise en copropriété d'un immeuble en zones tendues, introduites par la loi ALUR dans un nouvel article 11-2 de la loi de 1989 ;
- le congédiement n'est pas admis en cas de procédure d'insalubrité.

Ce dispositif civil est complété d'un volet de sanctions pénales contre les congés frauduleux, que nous serons amenés à commenter ultérieurement.

Dans l'immédiat, nous visons à clarifier les questions soulevées sur l'application temporelle de la loi ALUR, alors que les propriétaires bailleurs de l'UNPI font valoir que les mesures nouvelles sur le congédiement de fin de bail ne viseraient que les nouvelles locations, retardant de trois ans au moins la mise en oeuvre de l'article 15 modifié....

III - Sur l'application immédiate des mesures de la loi ALUR relatives au congédiement de fin de bail ou au jeu de la clause résolutoire

A) Des dispositions transitoires qui suscitent la controverse

L'article 14 de la loi ALUR précise que les baux en cours demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, sauf certaines dispositions qu'il énumère.

Il suscite déjà des interprétations profondément contradictoires, et qui pourraient vider de sens une partie décisive des mesures de protection des locataires adoptées par le Parlement. Apparaissant comme le seul article évoquant des dispositions transitoires au sein du « volet I » de la loi de 2014 modifiant la loi de 1989, certains commentaires ont, à tort, tenté d'y rechercher des éléments d'interprétation générale sur l'application dans le temps des modifications apportées aux rapports « bailleurs/locataires ». En fait, l'article 14 ne concerne que certaines dispositions contractuelles insérées dans les baux : sur toutes les questions de rupture des contrats de location ou de droit à renouvellement ou prorogation de bail, ce sont au contraire les principes généraux applicables en matière de dispositions d'ordre public de protection qui doivent être utilisés pour expliciter les conditions de l'application des dispositions de la loi ALUR.

Si l'on se prête à une lecture attentive, le texte même de l'article 14 en circonscrit pourtant d'emblée l'objet et le champ limité : il s'agit uniquement de **savoir comment les stipulations contractuelles des baux en cours sont ou non impactées par les nouvelles dispositions de la loi de 1989**, telles que modifiées par la loi ALUR. Ainsi, les dispositions de l'article 3 sur le nouveau « contrat type » une fois son application devenue effective par publication d'un décret d'application-, ne concernent, assez logiquement, que les contrats nouveaux - ceux des nouveaux entrants, ou le renouvellement des contrats arrivés à échéance - mais pas les contrats en cours. Pour autant, des modifications importantes sont d'application immédiate, même si elles changent les dispositions contractuelles des baux en cours :

Ainsi :

- des nouvelles dispositions d'encadrement des loyers (applicables dès publication des décrets d'application),
- du contentieux sur les loyers de logements ne répondant pas aux critères de décence,
- de l'article sur les charges récupérables.

B) L'ordre public, c'est pour tout de suite !

L'application différée de la loi ALUR vise les stipulations contractuelles et non les dispositions d'ordre public de protection sur la rupture du contrat de location, qu'il s'agisse :

- du jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement ou d'assurance,
- du congédiement de fin de bail à l'initiative du bailleur, et du droit à reconduction ou renouvellement de bail,

et ce même si, ni l'article 15 ni l'article 24 de la loi de 1989 ne sont cités par l'article 14 de la loi ALUR.

Dans le même ordre d'idée, le code du travail et ses modifications sont immédiatement applicables en cas de licenciement parce que la rupture du contrat de bail ne relève pas, par nature, des dispositions contractuelles, mais bien de la loi d'ordre public.

Dans ce contexte, le principe d'application immédiate de la loi nouvelle, consacré par les articles 2 et 6 du code civil, prend une valeur absolue, s'agissant de dispositions d'ordre public de protection qui ne sauraient être influencées par la discussion contractuelle des parties⁵.

C) Une lecture réductrice qui va à l'encontre de la volonté du législateur

Pourtant, des organisations professionnelles de l'immobilier ont apparemment voulu déduire de l'inclusion, parmi les 6 cités, de l'article 11-1 de la loi de 1989 et d'une mention de son application « pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi », que le texte de l'article 14 visait, a contrario, à écarter l'application immédiate des nouvelles règles de congédiement résultant de l'article 15 de la loi de 1989 pour les contrats en cours.... Cette lecture est, au mieux, une erreur manifeste de droit, qui recoupe aussi une méconnaissance totale du débat parlementaire

⁵ Sur l'application immédiate des modifications du code du travail aux procédures de licenciement pour les contrats de travail en cours, se reporter notamment à : « Répertoire de droit du travail - chap. Travail : les sources du droit - Marianne Keller, Gérard Lyon-Caen ». Ce même principe général vient également d'être repris par la Cour de cassation : Civ. 3e, 3 juill. 2013, FS-P+B, n° 12-21.541 - qui retient l'application immédiate de la loi LME aux congés donnés pour un bail commercial en cours.

nourri sur cet article 15, qui a été l'un de ceux qui s'est le plus enrichi au fil des débats en 1^{ère} et 2^{ème} lecture.

En somme, l'argument voudrait faire accroire une volonté du législateur de limiter l'application immédiate de mesures de protection à des cas spécifiques : en l'occurrence les « congés-vente par des personnes morales procédant à des ventes à la découpe ».

Or, l'article 11-1 ne vise aucunement à réglementer la validité d'une catégorie de congés - *les congés vente dans le cas de « ventes à la découpe » soumises à l'accord collectif de location national* - : il introduit uniquement un mécanisme de prorogation de bail d'une durée spécifique de deux ans, dérogoire au droit commun de 3 ou 6 ans - en cas de congés vente « conforme à l'article 15 » dans un immeuble d'une taille spécifiée (le seuil de 10 logements est réduit par la loi ALUR à 5 logements). La « vraie » mesure de protection visant à la nullité des congés-vente pour violation des dispositions des accords collectifs de location applicables aux ventes à la découpe est au contraire insérée dans le 8^e alinéa du II de ... l'article 15.

Comme mesure dérogoire à la durée légale du contrat de bail, il n'est pas illogique que l'article 11-1 apparaisse dans la liste des articles cités par l'article 14 de loi ALUR, - même si cette mention est superfétatoire car la solution retenue est juridiquement conforme avec les principes généraux d'application immédiate d'un texte d'ordre public -, et confirme simplement qu'une durée de bail dérogoire de deux ans pour le champ nouvellement couvert des immeubles entre 5 et 10 logements peut être déclenchée par les délivrances de congés postérieurs à la promulgation de la loi ALUR.

Mais cette mesure très « ponctuelle » - le contentieux de la découpe n'est pratiquement jamais sollicité sur cette question - ne doit pas occulter **l'enjeu juridique essentiel : les mesures d'ordre public de protection introduites par l'article 15 modifié relatives aux congédiements de fin de bail, tout comme les mesures sur le jeu de la clause résolutoire, sont par essence d'application immédiate à la rupture d'un bail en cours.** Cela résulte des principes généraux de l'application immédiate des dispositions d'ordre public de protection, mais aussi de l'examen attentif du texte même de l'article 14.

D) Pour les congés comme pour la résiliation, une application immédiate des nouvelles règles

Mais notons que cette application immédiate des dispositions de l'article 15 trouve d'ailleurs une confirmation définitive dans le fait que l'autre dispositif de rupture du contrat de location, celui de la résiliation judiciaire pour défaut de paiement ou d'assurance relevant de l'article 24 aussi modifié par la loi ALUR, n'est pas, lui non plus, cité par l'article 14.

Or, il est incontestable que le législateur a bien lui-même explicité que l'application de cet article 24 doit être générale et s'étendre aux contrats en cours comme aux nouveaux contrats : le texte prévoit explicitement une application immédiate d'une partie des dispositions (telles que l'octroi possible de délais de paiement jusqu'à 3 ans), tandis qu'il diffère à des dates spécifiques (indépendamment de toute notion de date de conclusion du bail) certaines des nouvelles modalités, relatives à une saisine préalable de la CCAPEX :

- la mesure de transmission à la CCAPEX des commandements de payer sera applicable dès publication de l'arrêté préfectoral définissant un seuil minimal pour la dette visée ;
- la soumission pour examen du dossier avant assignation, elle, est différée de neuf mois, pour s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ainsi, la volonté du législateur écarte toute différenciation entre les contrats en cours et les contrats nouveaux dans l'application de l'article 24, sans pour autant que cet article n'ait à figurer, pas plus que l'article 15, dans la liste des articles cités par l'article 14 : ni l'une ni l'autre de ces deux procédures de rupture du contrat de location ne relèvent du champ spécifique de cet article.

Les règles de congédiement de fin de bail doivent donc se conformer au principe d'application immédiate des dispositions d'ordre public de la loi, lequel conduit alors à examiner, pour chacun des alinéas ou parties modifiés de l'article 15, le « fait générateur » qui déclenche l'application d'une disposition modifiée par la loi de 2014 : par exemple, la date de délivrance du congé quand le texte impose des mentions supplémentaires au stade du congé-reprise, ou la temporalité du contentieux judiciaire, dans le cas du pouvoir de contrôle judiciaire *a priori* clairement réaffirmé dans le nouveau texte.

Les principes juridiques traditionnels règlent donc les prétendues difficultés d'interprétation sur l'application temporelle d'une loi d'ordre public, sur toutes les ruptures de bail comme sur les droits à reconduction ou à

prorogation de bail.

Sont, notamment, applicables aux baux en cours au 27 mars 2014, les dispositions suivantes :

1° la prorogation du bail en cas de mise en copropriété (article 11-2 de la loi du 6 juillet 1989)

Ce texte prévoit, dans les zones tendues⁶, qu'en cas de mise en copropriété d'un immeuble ayant cinq locaux d'habitation ou plus, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure. Cette disposition s'applique au moment d'une expiration de bail, postérieure à la promulgation de la loi, dès lors qu'une mise en copropriété est intervenue au cours du bail venant à expiration.

2° les justificatifs du bien-fondé du congé (article 15 I al 1 de la loi de 1989)

⇒ *Le congé « reprise » doit donc, à peine de nullité, indiquer le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise et surtout, le bailleur doit, dans le congé lui-même, justifier « du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise ».*

Ces mentions permettront au locataire de faire les contrôles qu'il estimera nécessaire pour vérifier si la décision de reprise, qui a comme conséquence que son bail n'est pas renouvelé (étant rappelé que le renouvellement du bail est la règle et le congé l'exception), est légitime et sérieuse.

Elles s'imposent donc à tout congé délivré postérieurement à la promulgation de la loi, quelque soit la date de conclusion du bail.

⇒ En cas d'achat occupé, les interdictions de délivrer congé avant un certain délai :

- le congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours,
- le congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

On note donc que le législateur a voulu distinguer le cas d'un congé donné par celui qui a donné à bail, du congé donné par un acquéreur de logement occupé, qui voudrait, alors qu'il a acquis le logement le sachant occupé, se débarrasser rapidement de cette occupation, - avec les enjeux de prise de valeur spéculative de cette éviction -. Les dispositions de prorogation du bail et d'interdiction de donner congé avant un certain délai sont protectrices des locataires en ce qu'elles leur assurent une pérennité locative pour une durée plus ou moins longue. Elles ont été aussi votées afin de rendre moins « attractif », financièrement, ce type d'acquisition.

3° Les pouvoirs réaffirmés du juge d'opérer un contrôle complet sur tous les congés (article 15 al 2)⁷

Ces dispositions, qui ont valeur interprétative et visent à confirmer et concrétiser la volonté parlementaire initiale de 1989, sont d'application immédiate, pour toutes les « contestations en cours » sur des validations de congé : elles s'appliquent donc, tant pour les congés délivrés depuis l'entrée en vigueur de la loi que pour ceux délivrés antérieurement, que le juge ait été ou non été saisi et, dans ce dernier cas, elles sont applicables devant tous les degrés de juridiction sauf, classiquement, devant la cour de cassation.

Le pouvoir du juge ne se limite pas, comme certains le prétendent, au contrôle du congé reprise, mais à tous les congés, donc au congé vente. Le législateur a pris le soin de faire un second alinéa au 1° de l'article 15-I, qui lui-même vise les trois seuls cas de congé qui peuvent être délivrés, afin de bien démontrer qu'il s'agit d'un dispositif commun à tous les cas visés à l'alinéa 1.

Le juge peut, même d'office, non seulement s'assurer du respect des conditions de forme des congés mais également des conditions de fond et refuser le « *non renouvellement du bail* » s'il apparaît que le motif invoqué par le bailleur n'est pas légitime et sérieux.

⁶ Les zones tendues sont définies à l'article 17-1 de la loi.

⁷ « 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 juge a donc un pouvoir de contrôle particulièrement important, plus important que le juge prud'homal qui décide après le licenciement si celui-ci repose ou non sur une cause réelle et sérieuse, sans pouvoir (sauf exception) ordonner la réintégration du salarié licencié pour un motif que le juge considère dépourvu de réalité ou de sérieux. Ici, le juge des baux intervient avant la rupture du bail et donc surtout avant l'expulsion.

Il est bien évident que le contrôle du juge pour les procédures en cours ne portera, en ce qui concerne les mentions que doivent comporter les congés « reprise », que sur celles obligatoires au moment de leur délivrance. Par contre, le juge pourra apprécier si le motif du congé (et quel que soit le motif du congé) est sérieux et légitime.

Benoit Filippi
GRESYL
Groupe de recherche et d'étude syndical sur le logement

Pierre Bouaziz
bureau du SAF
Avocat Barreau de Paris