
L'APPLICATION PLEINE ET ENTIÈRE DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

7. L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, après avoir précisé le caractère d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, détermine ses critères d'application. Remarquons que lorsque ces critères ne sont pas remplis, il est tout à fait possible aux parties, dès lors qu'une autre réglementation d'ordre public n'est pas applicable¹, d'étendre conventionnellement le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989. Leur volonté doit être non équivoque². Ils sont alors tenus d'en respecter les termes, notamment lors de la délivrance des congés. Cette extension peut ne concerner que certains articles de la loi du 6 juillet 1989, comme son article 15 relatif aux congés³.

8. La loi du 6 juillet 1989, suivant son article 2, 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. Les critères ainsi énoncés sont cumulatifs. Il faut donc, pour que la loi du 6 juillet 1989 soit entièrement applicable que :

- un contrat de location soit conclu (§. 1) ;
- l'objet du contrat de location soit un local (§. 2) ;
- le local loué soit à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation (§. 3) ;
- le local loué corresponde à la résidence principale du locataire (§. 4).

9. Rien n'est précisé quant à la qualité des parties. Dès lors, il y a lieu d'en déduire que la loi du 6 juillet 1989 s'applique que le bailleur soit une personne physique ou une personne morale, de droit privé ou de droit public. Côté locataire, puisque le bien est loué pour un usage d'habitation ou un usage professionnel et d'habitation, il doit nécessairement s'agir d'une personne physique, seule capable d'habiter dans un local. Sont donc

1. Cass. 3^e civ., 28 oct. 2003, n° 02-11.651.

2. Cass. 3^e civ., 28 sept. 2005, n° 04-14.009.

3. Cass. 3^e civ., 31 mai 2012, n° 11-18.041.

exclues du bénéfice de la loi du 6 juillet 1989 les personnes morales, sauf extension conventionnelle du champ d'application de la loi¹.

1. La conclusion d'un contrat de location

10. La loi du 6 juillet 1989 ne définissant pas ce qu'il faut entendre par contrat de location, il convient alors de se référer au droit commun, donc au Code civil. Suivant l'article 1709 du Code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

11. Dès lors que le contrat conclu ne peut être qualifié de bail au sens de l'article 1709 du Code civil, la loi du 6 juillet 1989 ne sera pas applicable. Il en va ainsi lorsqu'est conclu un prêt à usage ou une convention de jouissance précaire ou encore lorsqu'un logement est mis à disposition sans aucune contrepartie. Relativement à la convention de jouissance précaire², il doit être précisé que sa conclusion ne doit pas avoir eu pour but exclusif de contourner la loi du 6 juillet 1989, auquel cas celle-ci serait qualifiée de contrat de location et dès lors soumise à la loi du 6 juillet 1989³. La Cour de cassation impose ainsi l'existence, à la date de la signature du contrat, de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties⁴.

1. Cass. 3^e civ., 18 mai 2010, n° 09-13.323, 09-15.194.

2. J. Lafond, Les conventions d'occupation précaire et les statuts protecteurs du locataire : Administrer janv. 1984, p. 9.

3. Cass. 3^e civ., 29 avr. 2009, n° 08-10.506 : *Bull. civ.* III, n° 90.

4. Cass. 3^e civ., 23 juin 2015, n° 14-12.007. - Cass. 3^e civ., 31 janv. 2012, n° 10-28.591 : « *mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que M. X... avait autorisé M. Y... à occuper le pavillon dans l'attente de la réalisation de l'acte de vente subordonnée à l'obtention d'un prêt par l'acquéreur et, d'autre part, que M. Y... était devenu occupant sans droit ni titre à compter du 8 janvier 2007, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'existence, à la date de la signature du contrat, de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties, permettant de retenir la qualification de convention d'occupation précaire et qui a écarté la survivance d'une telle convention postérieurement à la date du procès-verbal de difficultés dressé par le notaire, a légalement justifié sa décision de ces chefs* ».

■ CAS PRATIQUE**12. Lors de la vente d'un immeuble, le vendeur et l'acquéreur souhaitent que ce dernier puisse entrer dans les lieux avant la réitération de la promesse par acte authentique. À cette fin, il est prévu que l'acquéreur versera un loyer. La loi du 6 juillet 1989 doit-elle être respectée ?**

Il faut ici distinguer suivant le contrat conclu entre l'acquéreur et le vendeur. Si un contrat de location est conclu, alors, la loi du 6 juillet 1989 doit être respectée¹. Autrement dit, si la réitération par acte authentique de la vente n'intervient pas, l'occupant des lieux pourra y demeurer et bénéficier des dispositions protectrices de la loi du 6 juillet 1989. Dès lors que tel n'est pas le résultat souhaité par le vendeur, il convient absolument de conclure une convention d'occupation précaire. Pour être certain que ladite convention ne soit pas qualifiée de bail donnant lieu à application de la loi du 6 juillet 1989², celle-ci doit préciser expressément les circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties, justifiant qu'une telle convention soit conclue : « *mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que M. X... avait autorisé M. Y... à occuper le pavillon dans l'attente de la réalisation de l'acte de vente subordonnée à l'obtention d'un prêt par l'acquéreur et, d'autre part, que M. Y... était devenu occupant sans droit ni titre à compter du 8 janvier 2007, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'existence, à la date de la signature du contrat, de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties, permettant de retenir la qualification de convention d'occupation précaire et qui a écarté la survivance d'une telle convention postérieurement à la date du procès-verbal de difficultés dressé par le notaire, a légalement justifié sa décision de ces chefs*³ ». Bien entendu, dans une telle hypothèse, le vendeur prend tout de même un risque puisqu'il n'est pas certain que l'acquéreur, si la vente n'intervient pas, acceptera spontanément de quitter les lieux. Il ne peut donc qu'être conseillé au vendeur de ne prévoir une entrée dans les lieux qu'après la réitération par acte authentique de la vente.

1. Cass. 3^e civ., 13 juin 2001, n° 99-17.585 : *Bull. civ. III*, n° 75 : « *qu'en statuant ainsi, alors que la loi susvisée, d'ordre public, régit la période de location du contrat assorti d'une promesse de vente, la cour d'appel a violé ce texte* ».

2. Cass. 3^e civ., 29 avr. 2009, n° 08-10.506 : *Bull. civ. III*, n° 90.

3. Cass. 3^e civ., 31 janv. 2012, n° 10-28.591.

2. La location d'un local

13. Pour que la loi du 6 juillet 1989 soit applicable entièrement, il est nécessaire tout d'abord que la location ait pour objet un local (A), que ce local soit loué nu (B), qu'il soit neuf ou ancien (C).

A. Un local

14. Pour que la loi du 6 juillet 1989 soit applicable, il faut qu'il y ait location d'un local, c'est-à-dire d'un lieu qui soit à la fois clos et couvert. Dès lors, la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas à la location d'un terrain nu, sauf celui-ci est un accessoire du local à usage d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation, et s'il est loué accessoirement au local principal¹. Par contre, il importe peu de savoir si ce local correspond à une maison, un appartement, un mobile-home, etc., dès lors que celui-ci est « fourni » par le bailleur².

15. Si cette condition est remplie, ainsi que les autres conditions énoncées par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est applicable non seulement au local principal mais également aux locaux accessoires et aux accessoires, tels une cave, un garage, un jardin, une place de stationnement.

16. Il faut cependant, pour que le même régime juridique soit applicable, que l'accessoire et le principal appartiennent à un même propriétaire. En soumettant les accessoires au même régime que le principal, le législateur s'assure que le bailleur ne pourra contourner la loi du 6 juillet 1989 par le biais des accessoires. Ainsi, par exemple, si la loi du 6 juillet 1989 n'avait pas soumis au même régime les accessoires et le local principal, le bailleur aurait pu délivrer un congé sans motif pour une cave ou un garage dont l'usage était essentiel pour le locataire, conduisant ce dernier à quitter les lieux pour retrouver un nouveau logement correspondant à ses besoins.

17. Il est vrai toutefois que la rédaction de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 laisse apparaître une double exigence : il faut tout d'abord que soit en cause des locaux habituellement considérés comme accessoires d'un local à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation ; il faut ensuite

1. Cass. 3^e civ., 11 juin 2014 : 12-29.882.

2. Cass. 3^e civ., 22 mars 2011, n^o 10-14.112 : « *Attendu qu'ayant constaté que le bail portait seulement sur un terrain et retenu souverainement que, si des constructions y avaient été édifiées, aucun élément ne permettait de dire qu'il existait une maison d'habitation, la cour d'appel en a déduit à bon droit que Mme X... ne pouvait se prévaloir d'un bail d'habitation* ».

que ces locaux accessoires soient loués accessoirement au local principal. Dès lors, l'application de la loi du 6 juillet 1989 aux locaux accessoires dépendrait entièrement de la volonté des parties. Si le bailleur ne souhaite pas que le local accessoire donne lieu à application de la loi du 6 juillet 1989, il lui suffit de signer deux contrats distincts, l'un concernant le local principal, l'autre le local secondaire. Il importe alors peu que le local principal et le local accessoire se situent dans le même immeuble. La Cour de cassation accepte d'ailleurs de considérer que le lien d'accessoire à principal peut dépendre de la commune intention des parties¹. Elle a également admis que la conclusion d'un bail sur un garage, dix ans après la conclusion d'un bail sur un local à usage d'habitation, alors même que les deux biens étaient situés dans un même immeuble, ne relevait pas de la loi du 6 juillet 1989².

B. Un local loué nu

18. Jusqu'à la loi ALUR du 24 mars 2014, les locaux loués meublés étaient exclus du domaine de la loi du 6 juillet 1989. Désormais, les locations en meublés à titre d'habitation principale donnent lieu à application en grande partie de la loi du 6 juillet 1989. Des articles spécifiques ont d'ailleurs été insérés dans la loi du 6 juillet 1989 : les articles 25-3 à 25-11. Pour autant, toutes les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux locations meublées à titre de résidence principale. Seules le sont les articles visés par l'article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989.

C. Un local neuf ou ancien

19. La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locaux neufs comme aux locaux anciens. Toutefois, pour les locaux anciens, il convient de distinguer suivant que la construction est antérieure ou postérieure au 1^{er} septembre 1948. En effet, l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 dispose que : « *les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} à III du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.*

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas

1. Cass. 3^e civ., 5 mars 1997, n° 95-14.588 : Loyers et copr. 1997, comm. 135, obs.

B. Vial-Pedroletti.- Cass. 3^e civ., 29 mars 1995, n° 92-21.700.

2. Cass. 3^e civ., 30 oct. 2012, n° 11-16.394.

de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

À défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément aux II ou III de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV ».

3. Un local à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation

20. La loi du 6 juillet 1989 s'applique, en vertu de son article 2, aux locaux à usage d'habitation et aux locaux à usage d'habitation et professionnel. De cet article 2, il résulte que tous autres usages que ceux visés excluent l'application de la loi du 6 juillet 1989, dès lors que les parties n'ont pas étendu conventionnellement son champ d'application. Ainsi, l'usage mixte, commercial et d'habitation ne donne pas lieu à application de la loi du 6 juillet 1989. Il en va de même de l'usage rural et d'habitation. Et bien entendu, un usage exclusivement professionnel ne donne pas lieu à application de la loi du 6 juillet 1989.

21. Si l'appréhension de l'usage d'habitation ne pose pas de difficulté, il en va différemment de l'usage professionnel. La loi du 6 juillet 1989, à la différence de la loi du 1^{er} septembre 1948, n'a pas en effet précisé ce qu'il convenait d'entendre par usage professionnel¹. Il peut être considéré que

1. Article 1^{er}: « ... Sous réserve des décrets pris en application du dernier alinéa du présent article, l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel ou ne relevant pas du statut du fermage, ainsi que des locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique dans lesquels l'habitation est indivisiblement liée au local utilisé pour ladite fonction, est régie, après l'expiration du bail écrit ou verbal, par les dispositions suivantes... ».

doit être inclus dans l'usage professionnel le secteur artisanal et toutes les professions inscrites au registre des métiers, par opposition aux activités inscrites au registre du commerce et des sociétés. Il faut toutefois tenir compte du 6° de l'article L. 145-2 du Code de commerce qui précise que sont soumis au statut des baux commerciaux les baux des locaux consentis à des artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques, tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du Code général des impôts.

22. Enfin, il doit être précisé que l'usage mixte n'a pas à être maintenu tout au long du bail¹. Toutefois, si lors de l'arrivée du terme du bail, le local n'est plus qu'à usage professionnel, le locataire ne pourra bénéficier des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 : « *qu'ayant énoncé, à bon droit, que si le titulaire du contrat de location à usage mixte professionnel et d'habitation n'est pas tenu, durant le bail, d'utiliser les lieux à chacun des usages prévus par la convention des parties, il ne peut, lorsqu'au terme du contrat, il n'occupe pas pour son habitation principale, au moins partiellement, les locaux pris en location, se prévaloir du droit au renouvellement du contrat que confère la loi du 6 juillet 1989 à celui qui habite les lieux loués*² ». Pour la Cour de cassation, le droit de propriété du bailleur ne doit céder que devant le besoin impérieux d'une personne de se loger mais ne peut céder seulement devant un besoin exclusivement professionnel.

23. Un point demeurait toutefois incertain. Au lendemain de l'arrêt de l'assemblée plénière du 2 février 1996, la doctrine s'était posée la question des conséquences de l'exception posée au principe suivant lequel le locataire n'est pas tenu d'utiliser les lieux loués à chacun des usages prévus par le contrat. Pour certains, en effet, l'exclusion du droit au renouvellement par la Cour de cassation impliquait l'exclusion de la loi du 6 juillet 1989 au moment du terme du contrat et un congé délivré selon les règles du Code civil³. D'autres considéraient que devait être respecté l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels. Le bailleur devait donc, selon eux, délivrer un congé six mois avant le terme du bail⁴.

1. Cass. 3^e civ., 2 déc. 1998, n° 96-21.265 : *Bull. civ.* III, n° 227.

2. Cass. 3^e civ., 9 mars 2011, n° 10-30.223 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 169. - Cass. ass. plén., 2 févr. 1996, n° 91-21.373 : *JCP G* 1996, 22610, concl. J.-F. Weber et note F. Auque ; *RD imm.* 1996, p. 423, obs. F. Collart Dutilleul et J. Derruppé.

3. V. notamment en ce sens les obs. de J.-L. Aubert ss. l'arrêt du 2 février 1996 : *Defrénois* 1996, p. 457.

4. V. F. Magnin, *L'abandon de l'usage d'habitation de locaux ayant fait l'objet d'un bail mixte*, *LPA*, 3 mars 1997, n° 27, p. 16.

Il était également préconisé de délivrer deux congés: un congé soumis aux dispositions du Code civil, un congé respectant l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, cela afin d'éviter toute fraude de la part du locataire qui rétablirait un usage d'habitation afin d'échapper aux conséquences du congé délivré selon le droit commun. Mais comme il a été pertinemment remarqué, les modalités de ces deux congés étaient difficilement conciliables¹. Les conclusions de l'avocat général Weber étaient explicites et de leur lecture, il ressortait que la nécessité d'un congé n'était pas rejetée et que ce congé pourrait être fondé sur un défaut d'usage à titre d'habitation principale, ce défaut correspondant à un motif légitime et sérieux. Par deux arrêts publiés au bulletin, la Cour de cassation a tranché ce point: un arrêt du 9 mars 2011² et un arrêt du 5 septembre 2012³. Pour la Cour de cassation, dès lors que le bail a été consenti à usage mixte, d'habitation et professionnel, le congé relève de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Il apparaît donc désormais clair que pour la Cour de cassation, la loi du 6 juillet 1989 s'applique jusqu'au terme du bail⁴. Et puisqu'elle s'applique jusqu'au terme du bail, le congé doit être conforme à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Cela est d'ailleurs cohérent avec le principe posé par la Cour de cassation suivant lequel l'usage que fait le locataire du bien en cours de bail ne peut avoir d'influence sur la loi applicable. Pour quelles raisons devrait-on en effet cesser d'appliquer la loi du 6 juillet 1989 avant que le terme du bail ne soit arrivé sachant que nécessairement le congé est délivré en cours de bail? Pour autant, il est possible de ne pas être convaincu et considérer que le respect de l'article 15 ne s'impose que lorsque le preneur bénéficie du droit au renouvellement. Et c'est bien l'existence de ce droit au renouvellement qui est niée. Un congé relevant du droit commun du Code civil devrait donc suffire.

24. Compte tenu de la solution retenue par la Cour de cassation, il convient ensuite de déterminer si le bailleur va pouvoir délivrer congé en invoquant le défaut d'usage à titre d'habitation principale. La réponse est positive puisque, pour la Cour de cassation, constitue un motif légitime et sérieux de congé l'absence d'usage à titre d'habitation principale, au moins partiellement, des locaux loués au terme du contrat.

1. V. les obs. de F. Collart Dutilleul et J. Derruppé ss. l'arrêt du 2 février 1996 précité.

2. Cass. 3^e civ., 9 mars 2011, n° 10-30.223: *Bull. civ.* III, n° 32.

3. Cass. 3^e civ., 5 sept. 2012, n° 11-22.336: *Bull. civ.* III, n° 112.

4. V. dans le même sens relativement à l'application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989: Cass. 3^e civ., 10 juin 1998, n° 96-19.259.