

QUESTIONS D'IMMO – BAUX D'HABITATION JUILLET 2022

Sanction de la sous-location illicite d'un logement conventionné

Saisi d'une demande de résiliation du bail du locataire d'un logement conventionné sous-louant de manière répétée l'une de ses chambres, les juges doivent examiner la gravité de la faute du preneur au regard des circonstances résultant du régime applicable aux logements conventionnés, de l'interdiction légale de sous-location et d'un changement de destination des locaux susceptible d'être caractérisé par l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement.

[Cass. 3e civ., 23 juin 2022, n° 21-18.612 FS-B](#)

Le cautionnement donné dans le cadre d'un bail d'habitation n'est pas régi par le droit de la consommation

Le cautionnement relatif à un bail d'habitation étant spécifiquement régi par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les dispositions du code de la consommation relatives à la protection du consommateur ne lui sont pas applicables.

[Cass. 3e civ., 17 févr. 2022, n° 21-12.934 FS-B](#)

Congé et application de la loi dans le temps

L'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, est applicable à la contestation du congé délivré après l'entrée en vigueur de cette loi, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci.

[Cass. 3e civ., 9 févr. 2022, n° 21-10.388, FS-B](#)

Mise en conformité d'un logement ancien : étendue des obligations du bailleur

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 n'imposant pas d'installer des garde-corps dans les immeubles anciens qui en seraient dépourvus, ne manque pas à son obligation de mise à disposition d'un logement décent le bailleur qui n'a pas équipé de garde-corps les fenêtres de l'appartement donné à bail.

[Cass. 3e civ., 22 juin 2022, n° 21-10.512 FS-B](#)

Bail d'habitation : de quel délai dispose la caution pour agir contre le locataire ?

L'action subrogatoire de la caution qui a payé le bailleur en lieu et place du locataire est soumise à la même prescription que celle applicable à l'action du bailleur contre le locataire. En matière de baux d'habitation régis par la loi du 6 juillet 1989 ce recours est ainsi soumis au délai de prescription triennal institué par l'article 7-1 de cette loi.

[Cass. 3e civ., 11 mai 2022, n° 20-23.335 FS+B](#)

Bail d'habitation : contenu des annonces de mise en location émanant de bailleurs non professionnels

Un arrêté du 21 avril 2022, pris en application de l'article 2-1 de la loi du 6 juillet 1989, précise quelles sont les informations que doivent contenir les annonces portant sur la mise en location d'un logement émises par des non-professionnels. Sont notamment spécifiés les conditions tarifaires de cette mise en location ainsi que l'application de l'encadrement des loyers au bien mis en location, dans les territoires concernés par ce dispositif, la localisation (ville, arrondissement), le montant du dépôt de garantie, la surface du bien, le caractère meublé ou non de la location, les honoraires à la charge du locataire (état des lieux).

Entrée en vigueur : 1^{er} juillet 2022

[Arr. LOGL2209519A, 21 avril 2022](#)

Congé pour reprise et usufruit

Par l'effet combiné des articles 595, alinéa 1, du code civil et 25-8, alinéa 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les conditions de la validité d'un congé pour reprise d'un logement ne peuvent être appréciées qu'au regard du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et l'usufruitier.

[Cass. 3e civ., 26 janv. 2022, n° 20-20.223 FS-B](#)

Encadrement des loyers : c'est parti à Bordeaux et à Montpellier !

L'encadrement des loyers est mis en place sur les communes de Montpellier et de Bordeaux. Le dispositif s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2022 à Montpellier et du 15 juillet 2022 à Bordeaux.

[Arr. du 20 juin 2022 \(Bordeaux\)](#)

[Arr. du 23 mai 2022 \(Montpellier\)](#)