



Bail et logement décent : nouvelle édition

Commentaire d'arrêt publié le **07/07/2023**, vu **511 fois**, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

D'intéressants arrêts récents de la Cour de cassation rappellent combien les obligations des bailleurs et des locataires suscitent des litiges. Cette actualité justifiait la mise à jour de l'ouvrage bail et logement décent.

Un litige insolite

En 2015, un couple a signé un bail meublé afin d'occuper un logement. La société propriétaire, à l'occasion de ce bail, a imposé aux locataires de planter, arroser les fleurs, relever le courrier, descendre les ordures et débroussailler, tout en assurant la présence en permanence de l'un des membres du couple sur place.

Le couple a agi en requalification de ce contrat de bail en contrat de travail.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence a rejeté cette demande, soutenue en cela par la Cour de cassation récemment (voir Cass. soc., 23 juin 2023, n° 22-10.857 et 22-10.858).

Une motivation instructive

Le couple était hébergé dans le logement en contrepartie de l'accomplissement de menus travaux;

Pourtant, ces travaux n'ont pas été considérés comme représentant un travail, en raison d'une absence de lien de subordination.

Pour la Cour de cassation, il s'agissait donc d'un paiement en nature découlant d'une prestation et non d'un travail accompli sous la direction d'un employeur.

Espérons que cela ne donne pas trop d'idées aux bailleurs et aux gestionnaires de résidences imaginatifs, car cela induirait la fragilisation de la profession de gardien d'immeuble.

Mal logement et exploitation

Même si la position de la Cour de cassation est juridiquement compréhensible, elle pose question quant à la protection des publics vulnérables.

Une évaluation de la quantité de travail réclamée par rapport à la valeur de marché du loyer exigible aurait pu être imposée.

Imposer des contreparties de travail bien plus importantes que le loyer en profitant de la vulnérabilité de certaines populations dénuées de logement risque de susciter de graves problèmes.

Urgence à analyser la décence

Dans ce contexte de fragilisation des locataires sur fond de raidissement des propriétaires, jamais la réflexion sur la décence des logements n'a été aussi nécessaire.

Le livre ***Bail et logement décent*** a donc été mis à jour non seulement pour rappeler un à un les critères de décence applicables mais aussi pour signaler les pistes solides permettant de développer le logement décent, y compris au vu des enjeux énergétiques.

Le mélange d'inertie, d'hypocrisie et de défaitisme qui caractérise les discours convenus dominants n'est, en effet, plus acceptable.