



**Arrêt du 16 avril 2004
Pourvoi n°02-18.231**

Par un arrêt du 16 avril 2004, la Cour de cassation, siégeant en Assemblée plénière, s'est prononcée sur la question suivante : l'action du locataire, tendant à obtenir une réduction du loyer en contestant la fixation d'un loyer libre déterminé par application de l'article 17 a de la loi du 6 juillet 1989, est-elle soumise au préalable nécessaire de la saisine de la commission de conciliation dans les deux mois de la conclusion du bail en application des articles 17 et 20 de la loi précitée ?

La cour d'appel de Paris avait considéré, dans un arrêt du 2 avril 1998, que l'action poursuivie étant distincte de celle visant à contester un loyer au regard des exigences de justifications prévues par les articles 17 b et 19 de la loi du 6 juillet 1989, elle n'était enfermée dans aucun délai. Statuant le 5 juin 2002, en audience solennelle, sur renvoi après cassation, elle a réaffirmé sa position, résistant ainsi à la solution donnée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt du 10 mai 2001.

Prolongeant l'oeuvre d'unification du régime des contestations du prix du loyer des baux d'habitation amorcée en 1997 par la troisième chambre, l'Assemblée plénière de la Cour de cassation a décidé que les preneurs ne disposaient que d'un délai de deux mois à compter de la conclusion du bail pour saisir la commission de conciliation et contester le montant du loyer, que cette action soit fondée sur le non-respect des dispositions des articles 17 et 19 de la loi du 6 juillet 1989 ou sur celui des dispositions du décret du 28 août 1989, pris en application de l'article 18 de la loi précitée.