

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 15 octobre 2008  
N° de pourvoi: 07-13294**  
Publié au bulletin

**Rejet**

### **M. Weber , président**

Mme Proust, conseiller rapporteur  
M. Guérin, avocat général  
SCP Delvolvé, SCP Roger et Sevaux, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Toulouse, 29 mai 2006), rendu en dernier ressort, que Mme Y..., locataire selon bail verbal d'un logement meublé appartenant à Mme X..., a donné congé le 27 novembre 2005 pour le 30 novembre suivant, puis a assigné la bailleuse en restitution du dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux représentant un mois de loyer ; que reconventionnellement, Mme X...a sollicité le paiement du loyer du mois de décembre 2005 au titre du préavis et des dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief au jugement attaqué de la condamner à payer à Mme X...diverses sommes à titre de solde de loyer et de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1° / qu'aux termes de l'article L. 632-1 du code de la construction, le bail de locaux meublés destinés à la résidence principale du locataire doit être établi par écrit ; qu'à défaut de contrat écrit, le bailleur ne saurait se prévaloir à l'encontre du preneur du préavis d'un mois prévu par ce texte ; qu'en jugeant le contraire, le juge de proximité a violé cette disposition ;

2° / qu'à défaut de dispositions légales précisant le délai de préavis, le preneur qui donne son congé n'est tenu de respecter qu'un délai raisonnable compte tenu de la nature des lieux loués et de la durée du bail ; que faute d'avoir recherché quelle était la durée raisonnable du préavis que Mme Y... devait dans ces conditions respecter, le juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

3° / qu'à défaut de cette même recherche, elle n'a pas caractérisé le fait que Mme Y... n'ait pas restitué les clés dans ce même délai, privant sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu que l'absence de contrat écrit ne dispensant pas le locataire du respect du délai de préavis prévu à l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, la juridiction de proximité, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief au jugement attaqué de la condamner à payer à Mme X...une certaine somme à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que le juge de proximité, qui a estimé que Mme Y... était tenue de respecter un préavis d'un mois jusqu'à la fin du mois de décembre 2005, ne pouvait estimer qu'elle avait dès lors commis une faute en restituant les clés seulement le 9 décembre 2005, très largement avant l'expiration de ce préavis, sans méconnaître par là même les conséquences de ses propres énonciations et violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu que la juridiction de proximité, qui a retenu la mauvaise foi de Mme Y... eu égard aux conditions de la résiliation du contrat et à la nécessité pour Mme X...de changer les serrures du local meublé dans l'attente de la restitution des clés qui n'est intervenue que le 9 décembre 2005, après une remise fictive, l'enveloppe reçue le 5 décembre ne contenant pas, comme annoncé, lesdites clés, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, rejette la demande de la SCP Roger et Sevaux ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze octobre deux mille huit.

## **Analyse**

**Publication** : Bulletin 2008, III, n° 153

**Décision attaquée** : Juridiction de proximité de Toulouse , du 29 mai 2006

**Titrages et résumés** : BAIL D'HABITATION - Bail d'un meublé - Congé - Congé donné au bailleur - Préavis - Délai d'un mois - Nécessité - Bail verbal - Absence d'influence

L'absence de contrat écrit ne dispense pas le locataire d'un logement meublé qui donne congé du respect du délai de préavis d'un mois prévu par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation

### **Textes appliqués :**

- ▶ article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation