

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 4 février 2009
N° de pourvoi: 07-20980**
Publié au bulletin

Rejet

M. Weber , président

Mme Monge, conseiller rapporteur
M. Bruntz, avocat général
Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, 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 Grenoble, 25 juin 2007) rendu en dernier ressort, que M. X..., propriétaire d'un logement meublé, l'a donné à bail à Mme Y... pour une durée d'un an ; que la locataire, après avoir donné congé, a assigné le bailleur aux fins d'obtenir restitution de son dépôt de garantie et remboursement des frais exposés ; que le bailleur a contesté la validité du congé et reconventionnellement demandé le paiement de loyers jusqu'au terme du contrat ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief au jugement d'accueillir la demande de Mme Y..., alors, selon le moyen, que le caractère d'une location est déterminé par la destination que lui ont donnée les parties lors de la conclusion du contrat ; que le contrat de bail stipulait que le studio loué ne constituait pas la résidence principale de la locataire, qui était légalement domiciliée chez ses parents ; qu'en affirmant qu'il résultait du bail que ce studio constituait la résidence principale de Mme Y..., la juridiction de proximité en a dénaturé les termes clairs et précis et a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Y... était étudiante à l'institut universitaire de technologie de Grenoble et que ses parents demeuraient dans le département de la Loire, la juridiction de proximité en a exactement déduit, nonobstant toute clause contraire, que le studio meublé était sa résidence principale et que les dispositions impératives de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation étaient applicables ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que M. X... fait grief au jugement de le débouter de sa demande en paiement de loyers, alors, selon le moyen, que le preneur est tenu de payer les loyers jusqu'à la restitution effective des lieux, matérialisée par la remise des clefs au bailleur ; qu'il résulte des propres constatations du jugement que Mme Y... a remis les clefs du studio à un huissier, qu'elle avait mandaté pour dresser un état des lieux, et qui s'est borné à informer M. X... de ce que ces clefs étaient à sa disposition ; qu'en reprochant au bailleur, pour le débouter de sa demande en paiement de loyers jusqu'à la restitution effective des lieux, de ne pas être venu chercher ces clefs, la juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, d'où résultait l'absence de remise des clefs au bailleur ou à son mandataire, a violé les articles 1728, 1730 et 1737 du code civil ;

Mais attendu que le congé régulièrement délivré étant un acte unilatéral qui met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer par la seule manifestation de volonté de celui qui l'a délivré, la juridiction de proximité, qui a constaté que Mme Y... avait donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que M. X... avait reçue le 21 février 2006 et que le délai légal d'un mois avait été respecté a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de débouter M. X... de sa demande en paiement de loyers postérieurs à la date

d'effet du congé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à Mme Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP BORE et SALVE DE BRUNETON, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... de ses demandes et de l'AVOIR condamné à payer à Mademoiselle Y... les sommes de 720 euros avec intérêts au taux légal depuis le 30 juin 2006, et de 119, 93 euros ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des pièces versées aux débats et des explications des parties qu'il a été convenu entre M. X... et Mlle Y... de la location d'un studio meublé, situé au ..., pour un an du 1er septembre au 31 août 2006 ; que sur ce contrat il est expressément indiqué que Mlle Y... est étudiante à l'IUT de GRENOBLE, et que ses parents, qui sont ses « cautionnaires » demeurent à SAINT SYMPHORIEN DE LAY, département 42 (LOIRE) ; qu'il est établi par ces éléments de faits contenus au contrat de bail que, comme le revendique Mlle Y..., le studio était sa résidence principale (Cf. arrêt C. Cassation 3° civ. 20 sept. 2006 invoqué par M. X...) ; que les dispositions de l'article L. 632-1 du Code de l'habitation, telles que remaniées par les dispositions légales successives, dont les dernières sont celles de la loi du 26 juillet 2005, concernent les locations meublées constituant la résidence principale du locataire ; que la dernière phrase de ce texte est la suivante : « le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois » ; que cette disposition s'applique à la locataire qu'était Mlle Y... ; qu'elle a donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception que M. X... a reçue le 21 février 2006 pour le 30 avril suivant, le délai d'un mois ayant été respecté ;

ALORS QUE le caractère d'une location est déterminé par la destination que lui ont donnée les parties lors de la conclusion du contrat ; que le contrat de bail stipulait que le studio loué ne constituait pas la résidence principale de la locataire, qui était légalement domiciliée chez ses parents ; qu'en affirmant qu'il résultait du bail que ce studio constituait la résidence principale de Mlle Y..., la Juridiction de proximité en a dénaturé les termes clairs et précis et a violé l'article 1134 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... de ses demandes et de l'AVOIR condamné à payer à Mademoiselle Y... les sommes de 720 euros avec intérêts au taux légal depuis le 30 juin 2006, et de 119, 93 euros ;

AUX MOTIFS QUE Mlle Y... a donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception que M. X... a reçue le 21 février 2006 pour le 30 avril suivant, le délai d'un mois ayant été respecté ; que cette même lettre proposait à M. X... d'être présent le 24 avril pour l'état des lieux ; que devant le refus de M. X... d'accepter ce congé, ainsi qu'il l'en a informée par lettre du 22 février, elle a donné mission à un huissier, lequel a averti M. X... par lettre du 6 avril qu'il ferait l'état des lieux, et c'est ce qu'il a fait en l'absence du propriétaire le 24 avril 2006 ; que l'huissier a reçu les clés de la locataire et a avisé M. X... que ces clés étaient à sa disposition par lettre du 11 mai suivant ; que l'intégralité des loyers a été payée jusqu'à fin avril 2006 ; que Mlle Y... a remis les clés à l'huissier ce dont M. X... a été informé rapidement ; qu'il n'a pas voulu venir prendre les clés lors de l'état de sortie, ni aller les rechercher chez l'huissier avant la fin du contrat de bail ; qu'il ne peut pour autant prétendre qu'il ne pouvait pas entrer en leur possession, et ne peut s'en prendre qu'à lui-même de ce refus ;

ALORS QUE le preneur est tenu de payer les loyers jusqu'à la restitution effective des lieux, matérialisée par la remise des clés au bailleur ; qu'il résulte des propres constatations du jugement que Mlle Y... a remis les clés du studio à un huissier, qu'elle avait mandaté pour dresser un état des lieux, et qui s'est borné à informer M. X... de ce que ces clés étaient à sa disposition ; qu'en reprochant au bailleur, pour le débouter de sa demande en paiement des loyers jusqu'à la restitution effective des lieux, de ne pas être venu chercher ces clés, la Juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, d'où résultait l'absence de remise des clés au bailleur ou à son mandataire, a violé les articles 1728, 1730 et 1737 du Code civil.

Analyse

Publication : Bulletin 2009, III, n° 30

Décision attaquée : Juge de proximité de Grenoble , du 25 juin 2007

Titrages et résumés : BAIL D'HABITATION - Bail d'un meublé - Preneur - Etudiant - Logement - Caractère - Résidence principale - Clause contraire - Absence d'influence

Le logement meublé pris à bail par un étudiant constitue sa résidence principale au sens de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, nonobstant toute clause contraire insérée au contrat de location

Textes appliqués :

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