

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 12 mai 2009
N° de pourvoi: 08-13672**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Lacabarats (président), président
SCP Monod et Colin, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

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

Attendu que toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale ; qu'à l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes ; que le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois ; que le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail, soit pas sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 6 septembre 2007), rendu en matière de référé, que les époux X..., propriétaires d'un appartement meublé, l'ont donné en location à Mme Y... suivant contrats des 28 septembre 2005, 29 décembre 2005, 28 février 2006, 20 mai 2006 et 1er juin 2006 ; que par lettre dénoncée par huissier de justice le 8 juin 2006 les bailleurs ont signifié à la locataire la résiliation du contrat de location pour le 30 juin suivant puis l'ont assignée aux fins d'obtenir son expulsion ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que consenties par les époux X... qui n'exercent pas la profession de loueurs en meublé au sens de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation et ne sont pas propriétaires de plus de quatre logements donnés à bail, les conventions sont conclues pour une durée déterminée qui prend fin de plein droit à l'expiration du terme fixé dans le contrat sans qu'il soit nécessaire de donner congé ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comportait pas, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de location conclu entre les parties à compter du 1er juillet 2006, déclaré Mme Y... occupante sans droit ni titre, ordonné son expulsion et fixé une indemnité d'occupation provisionnelle, l'arrêt rendu le 6 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier, autrement composée ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, rejette la demande de la SCP Monod et Colin ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils pour Mme Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation du contrat de location conclu entre les conjoints X... et Mme Y..., à compter du 1er juillet 2006, en conséquence déclaré cette dernière occupante sans droit ni titre des lieux loués et fixé l'indemnité d'occupation provisionnelle due à compter du 1er juillet 2006 au montant mensuel du loyer et des charges qui auraient été exigibles si le bail n'avait pas été résilié ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les conventions meublées souscrites les 28 septembre 2005, 29 décembre 2005, 28 février 2006, 20 mai 2006 et 1er juin 2006 ne relèvent que de la libre convention des parties quelle que soit la durée de la location ; que consenties par M. et Mme X... qui n'exercent pas la profession de loueurs en meublé au sens de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'urbanisme et ne sont pas propriétaires de plus de quatre logements donnés à bail, elles sont conclues pour une durée déterminée qui prend fin de plein droit à l'expiration du terme fixé dans le contrat, sans qu'il soit nécessaire de donner congé ; que les congés donnés par actes des 1er et 8 juin 2006 ont été donnés régulièrement et conformément au bail qui ne mentionne aucune formalité et sans aucune référence à la loi du 6 juillet 1989 ; que ces documents indiquent de façon claire et sans ambiguïté que le bail ne sera pas renouvelé à son terme en sorte qu'il ne saurait être allégué que les congés donnés sont tardifs ; qu'en conséquence, dès lors que les bailleurs ont fait connaître à la locataire qu'ils ne renouvelaient pas le bail conclu le 20 mai 2006 pour une durée d'un mois, Mme Y... est devenue occupante sans droit ni titre à la date d'expiration du bail ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le contrat de location liant les parties a pour objet les locaux meublés, ce dont il résulte que les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables, conformément à l'article 2 de ladite loi ; qu'il est constant que par lettre du 1er juin 2006 dénoncée par acte d'huissier de justice du 8 juin 2006 à Mme Y..., M. et Mme X... ont signifié à cette dernière un préavis de résiliation du contrat de location meublée saisonnière étant fixé à cette date selon contrat en date du 29 décembre 2005 ; qu'en conséquence il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de location à compter du 1er juillet 2006 ; que l'occupation des lieux par la locataire, déchu du droit au bail, cause un préjudice incontestable aux propriétaires qui sont dès lors bien fondés à réclamer une indemnité provisionnelle à compter du 1er juillet 2006 et jusqu'au départ effectif des lieux, égale au montant du loyer et des charges qui auraient été exigibles si le bail n'avait pas été résilié ;

ALORS QUE selon l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 qui est d'application immédiate, toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie, dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale, d'un contrat établi par écrit pour une durée d'un an tacitement reconduite sauf refus motivé et notifié par le bailleur trois mois à l'avance ; qu'en se fondant, pour prononcer la résiliation unilatérale par le bailleur, à compter du 1er juillet 2006, du contrat de bail du logement meublé constitutif de la résidence principale de Mme Y..., conclu le 28 septembre 2005, sur la circonstance inopérante que les bailleurs n'exerçaient pas la profession de loueurs en meublé et n'étaient pas propriétaires de plus de quatre logements donnés à bail, la cour d'appel a violé le texte précité.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 6 septembre 2007