

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 1 février 2011
N° de pourvoi: 10-11580**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Lacabarats (président), président
Me Haas, Me Luc-Thaler, 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 dans sa rédaction issue de la loi du 18 janvier 2005 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 20 janvier 2009), que Mme X..., propriétaire d'un immeuble meublé, a délivré le 1er septembre 2005 à M. Y... qui l'occupait un commandement d'avoir à quitter les lieux, puis l'a assigné aux fins de faire juger qu'il était occupant sans droit ni titre et ordonner son expulsion ; que M. Y... a reconventionnellement demandé la nullité du commandement en se prévalant, à titre principal, d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et, subsidiairement, d'un bail soumis à celles de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour constater que M. Y... était occupant sans droit ni titre à compter du 1er octobre 2006, l'arrêt retient que la qualification de location meublée s'avérait seule susceptible d'être retenue compte tenu des éléments figurant lors de la prise de possession des lieux en 2004, que la location était soumise à la loi du 18 janvier 2005, que la durée était d'une année au moins, renouvelable par périodes d'un an, qu'après un terme au 30 septembre 2005, le bail en cours ne pouvait expirer qu'au 30 septembre 2006, ce qui excluait de valider le congé donné, que la bailleresse conservant sa volonté de renouvellement ou de non-renouvellement en raison du climat conflictuel entretenu par l'occupant des lieux et du non-paiement des loyers depuis octobre 1995, M. Y... ne pouvait qu'être qualifié d'occupant sans droit ni titre à compter du 1er octobre 2006 ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que Mme X... avait informé M. Y... de son intention de ne pas renouveler le bail dans les formes et délai prévus par la loi, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, sauf en ce qu'il a qualifié le bail de location meublée, l'arrêt rendu le 20 janvier 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Nîmes, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et l'article 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne Mme X... à payer à Me Luc-Thaler la somme de 2 500 euros, rejette la demande de Mme X... ;

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 premier février deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Luc-Thaler, avocat aux Conseils pour M. Y...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que Monsieur Y... est occupant sans droit, ni titre depuis le 1er octobre 2006 et l'a condamné en conséquence à payer la somme de 9 150 euros représentant les loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 30 novembre 2006 avec intérêts au taux légal à compter de ce jour, la somme de 610 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux, la consommation électrique sur justificatifs et a ordonné son expulsion et celle de tous occupants de son chef,

AUX MOTIFS QU'à l'examen de la procédure, il apparaît que l'appelant reprend en substance un argumentaire auquel il a déjà été répondu par des motifs inexacts en fait et fondés en droit, sans proposer de moyens, ni d'éléments de preuve véritablement nouveaux et susceptibles de justifier une réformation ; Que notamment sur la qualification des relations contractuelles que les trois baux produits (1er octobre 2004, 3 janvier et 30 avril 2005) que le caractère saisonnier étant exclu la qualification de location meublée s'avère seule susceptible d'être retenue compte tenu des éléments figurant en annexes lors de la prise de possession des lieux en 2004 : inventaire des meubles et installations permettant en l'occurrence de constater que la cuisine était équipée, que l'installation électrique ne présentait pas d'anomalie tandis que les meubles meublants étaient en nombre suffisant pour assurer un confort normal au locataire ; que dès lors le premier juge en a valablement déduit :

- que la location était soumise à la loi du 18 janvier 2005 ;
- que la durée était d'une année au moins, renouvelable par périodes d'un an ;
- qu'après un terme au 30 septembre 2005 le bail en cours ne pouvait expirer qu'au 30 septembre 2006, ce qui excluait de valider le congé donné ;
- que la bailleresse conservant sa volonté de renouvellement ou de non renouvellement en raison du climat conflictuel entretenu par l'occupant des lieux et du non paiement des loyers depuis octobre 2005, Yves Y... ne pouvait qu'être qualifié d'occupant sans droit, ni titre à compter du 1er octobre 2006 ;
- qu'à ce stade il s'avère opportun de relever que le locataire omet à sa convenance son manquement devenu chronique depuis cette date quant à son obligation essentielle de payer le loyer au point que sa dette locative atteignait la somme de 9 150 euros ; qu'il prétend par commodité procédurale en avoir effectué le paiement "régulier" et "en liquide" en se dispensant de la preuve lui incombant aux termes de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil ; qu'il ne produit pas le moindre commencement de preuve à l'appui de ses assertions totalement contestées ; qu'ayant effectivement continué à occuper les lieux après octobre 2005 et jusqu'en octobre 2007, il ne justifie guère du règlement nécessairement dû en contrepartie, que ce soit à titre de loyers ou d'indemnité d'occupation ;
- que force est de constater que le locataire s'est dispensé du paiement des loyers sans avoir sollicité ni obtenu d'autorisation judiciaire préalable de suspension de cette obligation essentielle ; que ce n'est qu'après avoir été assigné qu'il a argué en justice du caractère prétendument non décent du logement et sollicité une expertise ; qu'en toute hypothèse, l'appelant qui s'est maintenu jusqu'à expulsion dans un logement qu'il avait normalement occupé pendant plusieurs années est mal venu de solliciter une réduction de loyer de moitié alors qu'il n'a rien consigné pour justifier de sa bonne foi, mais se prévaut par contre d'une attestation émanant d'une relation amicale et de travail pour invoquer de prétendues non conformités, ou encore d'un constat non contradictoire et bien peu circonstancié dressé à sa requête le 13 septembre 2007... tout juste un mois avant son expulsion ;"

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES : Qu'"à l'appui de ses prétentions Madame X... produit différentes pièces dont il ressort que les parties ont signé plusieurs baux successifs.

1. Bail du 1er octobre 2004

établi pour une durée de trois mois pour une location meublée non saisonnière. Il y est joint un inventaire des meubles et installations qui permet de constater que la cuisine était équipée, que l'électricité ne présentait aucune anomalie, que les meubles étaient en nombre suffisant pour un confort normal.

Le montant du loyer est de 600 euros outre 10 euros de charges et la paiement de l'électricité.

2. Bail du 3 janvier 2005

établi lui aussi pour une durée de 3 mois aux mêmes conditions.

Aucune restriction de la part du preneur quant au fait que le logement est meublé.

3. Bail du 30 avril 2005

établi pour 2 mois, soit jusqu'au 30 juin 2005, au prix de 1 200 euros pour les deux mois, outre les charges et la consommation électrique. C'est un bail saisonnier, il y est précisé que la maison est en vente et que le locataire s'engage à autoriser toute visite et à quitter les lieux en fin de location.

Il est fait état d'un quatrième bail, du 30 juin 2005, pour deux mois mais ce document n'est pas produit.

Le 1er septembre 2005, elle a fait commandement à Monsieur Y... et à sa compagne d'avoir à quitter les lieux du fait que le bail était expiré.

Par courrier du 19 novembre 2005, Monsieur Y... indique qu'il n'entend pas libérer les lieux car les baux sont caduques du fait que le logement est son habitation principale. Il indique que la durée d'une location meublée est d'un an.

Il fait également état de ce que la location ne fournit pas les équipements essentiels à une vie décente, que les meubles sont en nombre insuffisant et demande en conséquence que le bail soit considéré comme relevant des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, soit d'une durée de 3 ans et demande en conséquence la délivrance de quittances de loyer.

Il ne semble pas que Madame X... ait donné suite à ce courrier avant l'assignation délivrée le 13 décembre 2006, c'est à dire un an plus tard.

Monsieur Y... de son côté produit un constat dressé par un électricien aux termes duquel le logement présenterait des anomalies graves en matière électrique.

Il résulte par ailleurs du rapport d'enquête sociale qu'il perçoit le RMI depuis janvier 2005 en ayant donné comme domicile l'adresse du logement objet du présent litige.

1. SUR LA QUALIFICATION DU BAIL Le bail signé entre les parties ne peut être qualifié de location saisonnière malgré l'imprimé utilisé par Madame X.... Il n'en remplit en effet pas du tout les conditions.

Compte tenu des éléments décrits dans les annexes au bail comme se trouvant dans le logement lors de la prise de possession, il s'agit manifestement bien d'un appartement meublé et c'est donc une location meublée qui a été donnée à bail.

La loi du 18 janvier 2005 est donc applicable au bail dont la durée initiale ne peut être inférieure à une année, soit jusqu'au 30 septembre 2005 pour le premier bail avec renouvellement pour des périodes de une année, si bien que le bail pour lequel Madame X... a donné congé expirait non le 31 août 2005 mais le 30 septembre de la même année.

Le congé donné le 1er septembre n'était donc pas valable si bien que le bail s'est reconduit pour la même durée soit jusqu'au 30 septembre 2006.

2. SUR LA SITUATION DES LOCATAIRES

A l'heure actuelle, faute de volonté de renouvellement de la part de la bailleuse qui avait délivré congé, Monsieur Y... est bien occupant sans droit, ni titre depuis le 1er octobre 2006.

Il est mal fondé dans ces conditions à demander l'instauration d'une mesure d'expertise, alors surtout qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée que ceux-ci ne présentaient aucun danger électrique, si bien que la détérioration dont il fait état ne peut être que de son fait.

Son expulsion sera ordonnée.

3. SUR LE MONTANT DES LOYERS ET INDEMNITES D'OCCUPATION DUS Madame X... affirme sans être contredite que les loyers sont impayés depuis le mois d'octobre 2005 et qu'il était redevable au 30 novembre 2006 de la somme de 9150 euros.

Il sera en conséquence condamné à payer cette somme, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

L'indemnité d'occupation sera fixée à 610 euros par mois."

ALORS QUE l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat de bail d'un logement meublé doit informer le locataire en respectant un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux ; qu'en constatant l'absence de tout congé délivré par la bailleuse avant l'expiration du bail tacitement reconduit jusqu'au 30 septembre 2006 sans en déduire la reconduction tacite automatique de ce contrat, la Cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 20 janvier 2009