

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 5 février 2013
N° de pourvoi: 12-12954**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Hémerly et Thomas-Raquin, 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, ensemble l'article L. 632-3 du même code ;

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 ; que le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Valence, 21 septembre 2011), rendu en dernier ressort, que Mme X..., étudiante, qui, par contrat du 27 août 2009 prenant effet le 1er septembre 2009, avait pris à bail un studio meublé, propriété de la société Roc Eden, a assigné le bailleur et son mandataire, la société Foncia République, pour faire valider le congé qu'elle leur avait délivré le 28 mars 2010 pour le 31 mai suivant ;

Attendu que pour dire que le congé ne pouvait être délivré que pour le 31 août 2010, terme du contrat, le jugement retient que si, en principe, la résidence principale d'un étudiant est le lieu où il séjourne pour effectuer ses études ou son apprentissage, le locataire étudiant et son bailleur peuvent toujours convenir, dans le contrat de bail, qui est un contrat consensuel soumis au droit commun du bail, de clauses particulières, que Mme X...a déclaré dans le contrat, que le logement meublé qu'elle prenait en location ne constituait pas son domicile principal et a accepté ce bail qui stipulait expressément que l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation n'était pas applicable et que ces clauses claires et précises, qui ne sont nullement irrégulières, constituent la loi des parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions d'ordre public de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'urbanisme étaient applicables et que le logement pris à bail par un étudiant constitue sa résidence principale au sens de ce texte, nonobstant toute clause contraire insérée au contrat de location, le tribunal a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 21 septembre 2011, entre les parties, par le tribunal d'instance de Valence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Romans-sur-Isère ;

Condamne la société Roc Eden et la société Foncia République aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Roc Eden et la société Foncia République à payer à Mme X...la somme de 2 500 euros ;

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 du jugement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Hémary et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Il est reproché au jugement attaqué d'AVOIR constaté que Madame Flavie X...et la société ROC EDEN avaient entendu, dans le bail signé le 27 août 2009, exclure l'application de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'AVOIR dit en conséquence que le bail devait prendre fin le 31 août 2010 et d'AVOIR par suite condamné Madame Flavie X...à payer une somme de 492, 39 € au titre des loyers et charges dus jusqu'à relocation des lieux le 10 août 2010 et les sommes de 91, 71 euros et 76, 32 euros à titre des frais dus, outre à rejeter sa demande de dommages-intérêts.

AUX MOTIFS QUE par contrat du 27 août 2009, versé aux débats, la S. C. I. ROC EDEN, représentée par son mandataire, la S. A. FONCIA REPUBLIQUE, a donné à bail pour une année, avec effet à compter du 1er septembre 2009, à Mademoiselle X...Flavie un studio meublé situé ... à Valence (26), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 360, 00 euros ; parcourir en date du 28 mars 2010, la locataire a donné congé pour le 31 mai 2010 ; le bailleur et son mandataire ont refusé de valider ce congé, au motif que le bail signé exclut expressément l'application des dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; que Mademoiselle X...Flavie demande au Tribunal de déclarer valable le congé qu'elle a délivré le 28 mars 2010 et de condamner en conséquence la S. C. I. ROC EDEN et son mandataire, la S. A. FONCIA REPUBLIQUE, à lui restituer le dépôt de garantie qu'elle a versé en début de bail ; en l'espèce, il est constant que le logement loué est une location meublée, non soumise aux dispositions d'ordre public de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, en application de l'article 2 de cette loi, mais aux dispositions du droit commun des baux des articles 1708et suivants du Code civil ; que ce bail exclut également expressément l'application de l'article L 632- 1du Code de la Construction et de l'Habitation, la locataire convenant à l'article 8. 1 du bail que ce logement ne constitue pas sa résidence principale ; si, en principe, la résidence principale d'un étudiant est le lieu où il séjourne pour effectuer ses études ou son apprentissage, le locataire étudiant et son bailleur peuvent toujours convenir dans le contrat de bail qui les lie, qui est un contrat consensuel soumis au droit commun du bail, de clauses particulières ; en l'espèce, Mademoiselle X...Flavie a déclaré dans le contrat de bail du 27 août 2009, que le logement meublé qu'elle prenait en location ne constituait pas son domicile principal et a accepté ce contrat de bail qui stipulait expressément que l'article 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'était pas applicable au présent bail ; que, dès lors, ces clauses claires et précises du contrat, qui ne sont nullement irrégulières, constituent la loi des parties ; dès lors, les dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'étant pas applicables, la locataire ne pouvait donner congé que dans les conditions des articles 2. 3. 2 et 2. 5. 1 du bail, c'est-à-dire pour le terme du bail, soit le 31. 08. 2010 ; en conséquence, Mademoiselle X...Flavie demeure redevable envers la S. C. I. ROC EDEN des loyers échus pour les mois de juin à août 2010 ; toutefois, la S. A. FONCIA REPUBLIQUE indique que le logement a été reloué à compter du 11 août 2010 ; dès lors, Mademoiselle X...Flavie n'est tenue au paiement du loyer du logement qu'elle louait à la S. C. I. ROC EDEN que jusqu'au 10 août 2010 ; les comptes entre les parties s'établissement comme suit (...) Madame X...sera condamnée à payer à la société ROC EDEN la somme de 492, 39 euros.

ALORS QUE le lieu où un étudiant réside pour suivre ses études constitue sa résidence principale, nonobstant toute clause contraire ; que, si les lieux loués sont meublés, les règles relatives à de telles locations doivent s'appliquer sans que les parties puissent y déroger ; qu'en estimant que les parties avaient pu contractuellement écarter l'application de ces règles, pour en déduire que Madame Flavie X...n'avait pas pu les mettre en oeuvre et donner congé avec préavis d'un mois, le Tribunal a violé l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Analyse

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Valence , du 21 septembre 2011