



AJDI 2011 p.357**Location meublée et non-renouvellement du bail**

Vivien Zalewski, Maître de conférences université de Corse, membre du Centre de recherche en droit immobilier de l'ICH Nantes et de l'IRDP de la faculté de droit de Nantes

Dans l'espèce annotée, étaient en cause, d'une part, la qualification du bail consenti à une personne qui avait son habitation principale dans le bien loué et, d'autre part, le non-renouvellement du bail.

S'agissant de la qualification du bail, trois qualifications étaient proposées : celle de location saisonnière, celle de location meublée et celle de location soumise à la loi du 6 juillet 1989. En l'espèce, trois baux avaient été successivement conclus, sans qu'aucune période d'inoccupation du bien loué n'existe entre ces contrats : les deux premiers étaient d'une durée de trois mois tandis que le troisième avait été conclu pour une durée de deux mois. Il y avait eu ainsi enchaînement de trois baux conclus entre les mêmes parties. Il est intéressant de relever qu'en outre, à chaque fois, un pré-imprimé avait été utilisé.

Pour ce qui est de la durée des baux et de leur enchaînement, il est vrai que chaque bail n'excédait pas quatre-vingt-dix jours. La difficulté ici est que la loi du 6 juillet 1989 ne définit pas ce qu'il faut entendre par «location saisonnière». Pour définir la location saisonnière, il pourrait être considéré que la durée du bail constitue un élément devant être pris en compte. Ainsi, suivant l'article 1-1 de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, « est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs ». Toutefois, il ressort de la jurisprudence que si la location saisonnière est une location de courte durée, l'essentiel est que cette durée corresponde à une période au cours de laquelle le lieu de séjour est fréquenté par un afflux de population pour les loisirs et la villégiature. Autrement dit, une recherche au cas par cas s'impose. La Cour de cassation a ainsi jugé qu'il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement « l'usage local en matière de location saisonnière tant en ce qui concerne sa durée qu'en ce qui concerne les modalités de la location » (Civ. 3^e, 22 juill. 1987, Loyers et copr. 1987, n° 349). En l'espèce, les juges d'appel ont simplement considéré, pour exclure la qualification de location saisonnière relativement aux contrats conclus entre les parties, que les baux ne remplissaient pas du tout les conditions d'une location saisonnière. La motivation est un peu courte. En l'espèce, il semble à la lecture du moyen annexé à l'arrêt que la courte durée des baux était justifiée par le fait que le bailleur avait mis sa maison en vente et qu'il ne souhaitait donc être engagé que pour une courte durée. Rien à voir donc avec une location consentie afin de permettre au preneur d'assister à la feria de Nîmes !

Il reste que ces baux avaient été conclus sur un pré-imprimé spécialement conçu pour les locations saisonnières. Cela ne pouvait suffire à écarter soit les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, soit celles des articles L. 632-1 et s. du code de la construction et de l'habitation. Ajoutons, en outre, que l'utilisation d'un pré-imprimé n'interdit pas aux juges de rechercher la commune intention des parties, ce pré-imprimé pouvant avoir été utilisé par erreur (v. par exemple : Civ. 3^e, 5 janv. 2011, AJDI 2011. 300 , obs. Zalewski .

Une fois exclue la qualification de location saisonnière, restait à déterminer s'il s'agissait d'une location meublée, relevant des articles L. 632-1 et s. du CCH ou d'une location soumise à la loi du 6 juillet 1989. A cet égard, le preneur considérait que le bail n'était pas une location meublée mais un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989. Pour les juges d'appel, la qualification de location meublée s'imposait : dès lors que

les annexes au contrat de bail précisait les éléments se trouvant dans le bien loué, l'appartement devait être considéré comme meublé et le bail consenti devait être soumis aux articles L. 632-1 et s. du CCH. *A priori*, il semble que les juges du fond ont pris en compte à la fois un élément subjectif, l'intention implicite des parties de conclure une location meublée, intention déduite de la fourniture d'annexes recensant les meubles présents et un élément objectif, la présence suffisante de meubles pour permettre au locataire de vivre convenablement dans le logement loué (sur une telle exigence : Civ. 3^e, 18 juill. 2000, Loyers et copr. 2001, n° 62, obs. Vial-Pedroletti). A vrai dire, la déduction effectuée par les juges d'appel pour déterminer quelle a été l'intention des parties ne nous apparaît pas convaincante. En effet, si les annexes du contrat de bail précisait les éléments présents dans les lieux loués, c'est parce qu'un pré-imprimé de contrat de location saisonnière avait été utilisé. Autrement dit, des annexes, il ne pouvait être déduit l'intention des parties de conclure une location en meublée. Dès lors et parce que la seule présence de meubles dans le logement loué ne suffit pas pour permettre de retenir la qualification de location meublée (Cass. Ass. Plén., 3 mai 1956, JCP 1956. II. 9345), c'est l'application de la loi du 6 juillet 1989 qui aurait dû être retenue par les juges du fond. Ce point n'a toutefois pas été contesté par le preneur dans le cadre de son pourvoi formé contre l'arrêt de la cour d'appel.

En effet, le pourvoi n'a que contesté le fait que le bail ait pris fin, invoquant en ce sens le non-respect de l'article L. 632-1 du CCH. Suivant ce texte, le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par 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. En l'espèce, la cour d'appel a considéré qu'il y avait lieu de faire application de l'article L. 632-1 du CCH, en sa version modifiée par la loi du 18 janvier 2005, non pas au premier bail conclu par les parties le 1^{er} octobre 2004, mais au second bail conclu. Une telle application était-elle justifiée ? Le premier alinéa de l'article L. 632-1 dispose qu'à l'expiration du contrat le bail est tacitement reconduit. Il est ensuite précisé que le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit en informer le preneur. Il résulte de la combinaison de ces deux alinéas de l'article L. 632-1 que le raisonnement qui a été suivi est inspiré de l'article 1738 du code civil : en cas de tacite reconduction, il s'opère un nouveau bail. Dès lors, ce nouveau bail est régi par la loi en vigueur à la date de la reconduction (Civ. 3^e, 10 juin 1998, Bull. civ. III, n° 119 ; 27 sept. 2006, AJDI 2007. 204, obs. Rouquet¹; 13 juin 2007, AJDI 2008. 207, obs. Laporte-Leconte²; V. également : Puygauthier, JCP N 1999. 581). Il y avait donc bien, si tacite reconduction il y avait eu, à faire application de la loi du 18 janvier 2005. Cependant, l'existence d'une tacite reconduction aurait pu être contestée. En effet, en l'espèce, les juges du fond ont relevé qu'un congé avait été délivré pour mettre fin au premier bail mais qu'il n'était pas valable dès lors qu'il était donné pour le 1^{er} septembre alors que le bail expirait le 30 septembre. Or, la Cour de cassation juge de façon régulière qu'un congé délivré pour une date antérieure à l'expiration du bail n'est pas nul mais que ses effets en sont simplement reportés à la date pour laquelle il aurait normalement dû être délivré (V. par ex. : Civ. 3^e, 13 juin 2006, AJDI 2006. 743³). Ce point toutefois n'a pas été contesté par le bailleur. Et finalement, c'est parce que la Cour n'a pas constaté l'existence d'un congé délivré dans les conditions exigées par l'article L. 632-1 du CCH que l'arrêt est censuré.

Mots

clés

:

BAIL EN GENERAL * Location meublée * Qualification * Non-renouvellement du bail