27 septembre 2006
Cour de cassation
Pourvoi n° 05-18.168

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - bail tacitement reconduit - durée - détermination - loi applicable - loi en vigueur à la date de la reconduction - lois et reglements - application dans le temps

La durée du bail d'habitation tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction. Dès lors, les dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi du 21 juillet 1994 sont applicables à un bail d'habitation tacitement reconduit à une date postérieure à celle d'entrée en vigueur de cette loi.

Texte de la **décision**

Moyens

Sur le second moyen :

Motivation

Vu l'article 10, alinéas 2 et 3, de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 21 juillet 1994 ;

Attendu que si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé ; qu'en cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales ;

Exposé du litige

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mai 2005), que, suivant contrat du 6 août 1993, M. X... a donné un pavillon à bail à M. Y..., pour une durée de neuf ans ; que le 24 avril 2002, le bailleur a notifié à son locataire un congé avec refus de renouvellement puis l'a assigné aux fins de faire déclarer ce congé valable ; que le preneur a soulevé la nullité du congé ;

Attendu que l'arrêt retient que le congé n'est pas valable et que le bail d'habitation est renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1er août 2002 ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que la durée du bail d'habitation tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction et que les dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1999 modifiées par la loi du 21 juillet 1994 sont applicables à un bail d'habitation tacitement reconduit à une date postérieure à celle d'entrée en vigueur de cette loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 mai 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

remet, en conséquence, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. X... la somme de 2 000 euros ;

rejette la demande de M. Y... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept septembre deux mille six.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris, 2005-05-31
31 mai 2005

Textes **appliqués**

Loi 89-462 1989-07-06 art. 10

Loi 94-624 1994-07-21

Rapprochements de **jurisprudence**

Chambre civile 3, 1998-06-10, Bulletin 1998, III, n° 119, p. 81 (rejet)