

29 avril 2009

Cour de cassation

Pourvoi n° 08-10.506

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2009:C300515

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - domaine d'application - exclusion - convention d'occupation précaire - éléments constitutifs - circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties - caractérisation nécessaire

Pour retenir la qualification de convention d'occupation précaire, la cour d'appel doit caractériser l'existence au moment de la signature de la convention de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que les dispositions du titre premier de la loi sont d'ordre public ; qu'elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ; que toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1 ; qu'elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués à raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 23 janvier 2007), que par convention du 5 août 1995, M. X... a consenti à M. Y... le droit d'occuper à titre précaire et pour une durée de 18 mois moyennant une indemnité de loyer d'un certain montant, un local d'habitation lui appartenant, M. Y... s'engageant à quitter les lieux ou à acquérir l'immeuble à l'issue de cette

période ; que M. X... a assigné en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation les époux Y..., qui ont sollicité la requalification de la convention en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que pour accueillir la demande d'expulsion, l'arrêt retient que les époux Y... ne sont demeurés dans les lieux à l'expiration de la période de 18 mois initialement convenue que pour l'exécution de leur engagement de se porter acquéreurs de l'immeuble, qu'ils ne s'y sont ensuite maintenus que contre le gré de M. X... et qu'ils ne peuvent donc se prévaloir des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser, s'agissant d'un local d'habitation, l'existence au moment de la signature de la convention, de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties justifiant le recours à une convention d'occupation précaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 janvier 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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 Poitiers, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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-neuf avril deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Thomas-Raquin et Bénabent, avocat aux Conseils pour les époux Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement de première instance ayant prononcé l'expulsion des époux Y... et d'avoir dit qu'une indemnité d'occupation de 381,12 euros est due par ceux-ci à compter du 1er janvier 2000 ;

AUX MOTIFS QU' « il ressort des faits constants de la cause tels qu'ils sont établis par les écritures des parties et les documents versés aux débats que suivant convention en date du 5 août 1995, Monsieur X... a loué aux époux Y... à titre précaire et pour une durée de 18 mois une maison située à Plassac (Charente Maritime) moyennant un loyer de 381,12 euros par mois, que les époux Y... se sont engagés à quitter les lieux à l'expiration de la période de 18 mois ou à acquérir l'immeuble ; que les époux Y... n'ayant pas respecté leur engagement, Monsieur X... a saisi le tribunal d'instance de JONZAC lequel par jugement en date du 16 juin 1999 a ordonné l'expulsion des époux Y... ; que cette décision n'ayant pas

été notifiée aux époux Y... dans les six mois est non avenue ; que les époux Y... se sont à nouveau manifestés pour acquérir l'immeuble et ont payé une indemnité d'occupation jusqu'au mois de décembre 1999 mais n'ont pas donné suite à leur projet faute de financement ; que par jugement du 7 juin 2001, Monsieur Y... a été déclaré en liquidation judiciaire et Me Z... désigné comme liquidateur ; que les époux Y... se maintenant dans les lieux sans payer de loyer ou d'indemnité d'occupation, Monsieur X... a de nouveau saisi le tribunal par assignation du 18 novembre 2003 ; que par jugement en date du 17 février 2004 la liquidation judiciaire de Monsieur Y... a été clôturée pour insuffisance d'actif ; que les époux Y... font valoir que Monsieur X... ne peut se prévaloir du jugement rendu le 16 juin 1999 pour réitérer sa demande en 2003 ; que le jugement du 16 juin 1999 n'ayant pas été signifié en temps utile, ce dernier est devenu non avenue ; que pour autant, Monsieur X... est recevable à diligenter une nouvelle procédure dès lors que les époux Y... sont toujours dans les lieux et ne procèdent à aucun règlement de loyer ou d'indemnité d'occupation ; que les époux Y... font valoir que la convention d'occupation précaire s'est transformée en bail d'habitation soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 à l'expiration de son terme ; qu'il résulte des éléments versés aux débats que les époux Y... ne sont demeurés dans les lieux à l'expiration de la période de 18 mois initialement convenue que pour l'exécution de leur engagement de se porter acquéreurs de l'immeuble ; que d'autre part, les époux Y... ne se sont maintenus dans les lieux que contre le gré de Monsieur X... et que dans ces conditions, ils ne peuvent se prévaloir des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en toute hypothèse, les époux Y... n'ayant pas procédé au règlement d'un loyer, Monsieur X... est en droit de demander la résiliation de la convention et leur expulsion ; qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a ordonné l'expulsion des époux Y... dans le mois de sa signification ; que s'agissant de l'indemnité d'occupation due par les époux Y..., il y a lieu de la fixer à la somme de 381,12 euros à compter du 1er janvier 2000 ; » ;

ALORS QUE D'UNE PART est incompatible avec la qualification de convention d'occupation précaire et doit être requalifiée en contrat de bail d'habitation soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 la convention conférant au preneur, en contrepartie d'un loyer réel et sérieux, la jouissance d'une maison d'habitation dans laquelle il demeure depuis plus de six années, sans qu'aucune cause objective de précarité ni d'indices caractéristiques de l'existence d'une telle convention comme la modicité de la redevance ou le caractère intermittent de l'occupation ne soit fournie par le bailleur pour justifier l'exclusion des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en se bornant cependant à énoncer, pour refuser de requalifier la convention d'occupation précaire en bail d'habitation, que les époux Y... ne sont demeurés dans les lieux à l'expiration de la période de 18 mois initialement convenue que « contre le gré de Monsieur X... », motif impropre à exclure l'application des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, la Cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de ladite loi ;

ALORS QUE D'AUTRE PART la loi du 6 juillet 1989, d'ordre public, régit la période de location du contrat assorti d'une promesse de vente ; qu'en se bornant en l'espèce à énoncer, pour exclure l'application de ces dispositions d'ordre public et rejeter la demande de requalification présentée par les époux Y..., que ceux-ci ne sont demeurés dans les lieux à l'expiration de la période de 18 mois initialement convenue que pour l'exécution de leur engagement de se porter acquéreur de l'immeuble, motif impropre à exclure l'existence d'un bail d'habitation soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, la Cour d'appel a statué par un motif inopérant, en violation des dispositions de ce texte ;

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit qu'une l'indemnité d'occupation de 381,12 euros est due par les époux Y... à compter du 1er janvier 2000 ;

AUX MOTIFS QUE «s'agissant de l'indemnité d'occupation due par les époux Y..., il y a lieu de la fixer à la somme de 381,12 euros à compter du 1er janvier 2000 ; » ;

ALORS QUE les époux Y... faisaient valoir dans leurs écritures, sans être utilement contredits à cet égard, que Monsieur

Y... avait été placé en liquidation judiciaire le 7 juin 2001 et que la dette des loyers dus à Monsieur X... avaient été déclarée au passif de cette liquidation judiciaire, en sorte qu'aucune demande ne pouvait être formée par le bailleur à ce titre antérieurement au 7 juin 2001 ; qu'en fixant néanmoins l'indemnité d'occupation due par les époux Y... à la somme mensuelle de 381,12 euros à compter du 1er janvier 2000 sans répondre à ce moyen pourtant décisif, la Cour d'appel a privé sa décision de motif, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de poitiers
23 janvier 2007

Textes appliqués

article 2 de la loi du 6 juillet 1989

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 29 avril 2009, pourvoi n° 08-13.308, Bull. 2009, III, n° 89 (rejet), et l'arrêt cité