

Requalification d'un contrat de bail

Rebecca Frering

Doctorante contractuelle à l'Université Jean Moulin Lyon 3

La location meublée, exclue de la loi du 6 juillet 1989 (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986), a longtemps été dépourvue d'encadrement juridique strict. Régie par les articles 1708 et suivants du Code civil, supplétifs de volonté pour la plupart, elle laissait place à une grande liberté contractuelle. Le législateur s'y est intéressé progressivement dans les années 1990, jusqu'à la poursuite d'un véritable statut avec la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la protection sociale (B. Raclet, « La location meublée : l'émergence d'un statut », *AJDI* 2006, 884). Cette loi est notamment à l'origine de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation. Selon cette disposition, la personne qui loue un logement meublé peut résilier son contrat de bail à tout moment à condition de respecter un préavis d'un mois. L'application de cet article impose toutefois que le logement constitue l'habitation principale du locataire. Mais la location meublée à titre d'habitation principale ne doit pas être confondue avec la location saisonnière, qui dispose de son propre régime juridique. Cette dernière est de plus courte durée, correspond à une saison touristique et ne constitue pas la résidence principale du preneur (J. Lafond et E. Mallet, « Location meublée », in *Encyclopédie JurisClasseur Notarial (Formulaire)*, LexisNexis, 2010, fasc. 50). On ne peut donc lui appliquer l'article en question. Lorsque la location saisonnière s'avère être la résidence principale du locataire, la jurisprudence peut requalifier le contrat de bail saisonnier et appliquer l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation (CA Caen, 1^{re} ch. civ. et com., 4 sept. 2008, *JurisData* n° 2008-369914 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 272, obs. B. Vial-Pédroletti). De manière générale, la jurisprudence estime que l'application de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation est d'ordre public, puisqu'elle s'applique malgré la présence de clauses contraires (Cass. civ. 3^e, 6 avr. 2005, *Bull. civ.* III, n° 85 ; *D.* 2005. IR. 1109, obs. Rouquet ; *D.* 2006. Pan. 958, spéc. 962, obs. Damas ; *AJDI* 2005, 651, note Rouquet). Pour ce faire, les juges doivent vérifier que le locataire en fait l'usage d'une habitation à titre principal. Ils utilisent à cet effet la méthode du faisceau d'indices (B. Raclet, « La location meublée : l'émergence d'un statut », *AJDI* 2006, 884).

C'est précisément ce dont il est question dans l'arrêt de la cour d'appel de Lyon du 27 février 2018. Au terme d'un contrat conclu le 17 juin 2011, une EURL a donné en location pour une durée de six mois, entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2011, une villa à M. N. Cependant, le preneur a donné congé avec un préavis d'un mois le 28 juillet 2011. Contestant la régularité de ce congé, le bailleur lui a demandé le versement de l'intégralité des loyers jusqu'au terme du

Bacaly n° 11 - octobre 2017-septembre 2018

contrat. Face au refus du preneur de s'exécuter, il a donc procédé à une saisie conservatoire le 31 août 2011. Le preneur a, quant à lui, saisi le tribunal d'instance de Toulon le 23 septembre 2011 afin de voir déclarer valable ledit congé, en application de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que de se voir allouer des dommages-intérêts suite à la saisie pratiquée par le bailleur. Le bailleur l'a également assigné le 27 septembre 2011, devant la même juridiction, en paiement des loyers et autres sommes au titre de dommages-intérêts pour l'occupation du logement avant le début du bail, et de factures consommables, d'entretien et de nettoyage. Il conteste l'application de cet article, estimant que le bail n'est pas une location meublée, mais un bail saisonnier.

Le tribunal d'instance a joint les procédures et déclaré nul le congé du preneur dans un jugement du 6 avril 2012. Il l'a condamné au paiement de la somme de 18 000 € au titre des loyers restants dus, et de 1 675,20 € au titre des frais lui incombant. Celui-ci a donc formé un appel auprès de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, qui, dans un arrêt du 20 mai 2014, a infirmé ce jugement. Dans un arrêt du 5 novembre 2015, la Cour de cassation a cassé et annulé cet arrêt, renvoyant l'affaire devant la cour d'appel de Lyon. Cette même cour considère le congé nul, puisqu'elle estime que le bailleur ne peut se prévaloir de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bail litigieux était équivoque puisque les conditions générales interdisaient au preneur d'utiliser autrement les locaux qu'à titre d'habitation principale, alors que l'intitulé du contrat était un « contrat de location meublée » et que les conditions particulières font expressément état d'une location saisonnière. Il appartenait donc au preneur de prouver que l'usage qu'il avait de la villa était celui d'une habitation principale. Plusieurs éléments sont entrés en compte dans ce processus. La cour d'appel a fait primer les conditions particulières sur les conditions générales, estimant donc que le contrat conclu était bien un contrat de location saisonnière. Cette affirmation était appuyée par des négociations précontractuelles allant en ce sens. Il lui revenait ensuite de vérifier si le preneur en avait, ou non, fait un usage d'habitation principale, afin de requalifier le contrat le cas échéant. Les juges ont donc, pour ce faire, appliqué la méthode du faisceau d'indices. Il en est résulté que le preneur n'avait pas fait un usage d'habitation principale de la villa. En effet, il se domiciliait sur plusieurs documents, tantôt à son domicile conjugal, tantôt dans cette villa de location. Sur le bail en question, il se domiciliait dans un appartement dont il venait de faire l'acquisition. Il n'avait pas signifié un quelconque changement d'adresse à son employeur. Les quelques factures qu'il produisait à cette adresse n'étaient pas suffisantes à caractériser une habitation principale. La cour d'appel a donc estimé ces éléments insuffisants à caractériser un usage d'habitation principale. Il est à noter que la qualification de bail saisonnier ne semble pas tout à fait pertinente dans la mesure où la période de juillet à décembre ne semble correspondre à aucune saison touristique. La qualification de location meublée à usage de résidence secondaire serait peut-être plus adéquate. Toutefois, cette qualification n'a pas d'incidence sur la question de la validité du préavis, dont l'arrêt traitait.

De manière générale, cet arrêt appartient au large contentieux de la requalification des baux afin de voir appliqué l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation (V. notamment Cass. civ. 3^e, 4 février 2009, *D.* 2009, 491, comm. Y. Rouquet).

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8^e chambre, 27 février 2018, n° 16/01538