

R.G : 16/01538 Décision du

Tribunal d'Instance de TOULON

Au fond du 06 avril 2012

RG : 1111002754

X...

C/

S.A.R.L. Y...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON 8ème chambre

ARRET DU 27 FÉVRIER 2018 statuant sur renvoi de cassation

APPELANT :

M. Franck X...

...

...

...

Représenté par la SELARL LAFFLY & ASSOCIES - LEXAVOUE LYON, avocat au barreau de LYON (toque 938)

Assisté de la SELARL PEZET-PEREZ, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEE :

S.A.R.L. Y... représentée par ses dirigeants légaux

...

...

Représentée par la SCP JACQUES AGUIRAUD ET PHILIPPE NOUVELLET, avocat au barreau de LYON (toque 475)

Assistée de Me Christian GIRARD, avocat au barreau de TOULON

Date de clôture de l'instruction : **04 Décembre 2017**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **23 Janvier 2018**

Date de mise à disposition : **27 Février 2018**

Audience tenue par Agnès CHAUVE, président et Catherine ZAGALA, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré, assistés pendant les débats de Sophie PENEAUD, greffier

A l'audience, **Agnès CHAUVE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

– Agnès CHAUVE, président

– Dominique DEFRASNE, conseiller - Catherine ZAGALA, conseiller

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Agnès CHAUVE, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Par acte du 17 juin 2011, l'EURLY... (l'EURL) a consenti à monsieur X... un bail meublé portant sur une maison située à SANARY-SUR-MER, pour une durée de six mois du 1^{er} juillet au 31 décembre 2011, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.500 € et versement d'un dépôt de garantie du même montant.

Monsieur X... a donné congé le 28 juillet 2011 avec un préavis d'un mois et a quitté les lieux

le 31 août 2011.

L'EURL, contestant la régularité de ce congé, lui a réclamé le paiement des loyers jusqu'à la fin de la location. Monsieur X... ne s'en étant pas acquitté, elle a fait pratiquer une saisie conservatoire le 31 août 2011.

Par acte du 23 septembre 2011, monsieur X... a assigné l'EURL devant le tribunal d'instance de TOULON afin de voir déclarer valable le congé du 28 juillet 2011 en application de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation, et en dommages et intérêts suite à la saisie conservatoire réalisée sur son compte bancaire.

Par acte d'huissier du 27 septembre 2011, l'EURL a assigné monsieur X... devant la même juridiction en paiement, à titre principal, des sommes de :

- 28.100 € au titre des loyers dûs jusqu'au 31 décembre 2011,
- 5.600 € à titre de dommages et intérêts pour l'occupation du logement avant le début du bail, du 17 au 30 juin 2011,
- 5.037,20 € au titre des factures de consommables, d'entretien et de nettoyage.

Les deux procédures ont été jointes et, par jugement du 06 avril 2012, le tribunal d'instance a déclaré nul le congé délivré par monsieur X... le 28 juillet 2011 et l'a condamné à payer à l'EURL une somme de 18.000 € au titre des loyers dûs entre août et décembre 2011 et une somme de 1.675,20 € au titre des frais d'entretien incombant au locataire.

Il a retenu que monsieur X... n'établissait pas avoir affecté ce logement à sa résidence principale et ne pouvait donc se prévaloir des dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation, qui n'autorisent la résiliation anticipée d'un contrat de bail meublé que lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire.

Il a retenu que les frais d'entretien et de nettoyage étaient dûs conformément aux stipulations contractuelles.

Par arrêt du 20 mai 2014, la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE a infirmé ce jugement, validé le congé et débouté l'EURL de sa demande d'annulation du bail. Elle a condamné l'EURL à payer une somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts à monsieur X... du fait de la saisie conservatoire pratiquée.

Elle a retenu que les éléments produits par l'EURL étaient insuffisants à contredire la disposition du bail selon laquelle les lieux devaient être utilisés à titre de résidence principale par monsieur X....

Elle a également retenu que la prise en charge par le locataire des factures d'entretien, de nettoyage et de consommables dont le paiement était réclamé à hauteur de 5.037,20 € n'était pas prévue par le bail.

Le 04 juillet 2014, l'EURL a formé un pourvoi contre cette décision.

Par arrêt rendu le 05 novembre 2015, la cour de cassation a cassé en toutes ses dispositions l'arrêt de la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de LYON, reprochant à l'arrêt censuré d'avoir déclaré valable le congé, sans s'expliquer sur les dispositions contradictoires du bail qui prévoyait une location saisonnière et une utilisation des lieux à usage d'habitation principale et en ne caractérisant pas que monsieur X... qui n'était resté dans les lieux que deux mois, les avait occupés de façon stable et continue à titre de résidence principale.

Aux termes de ses dernières conclusions, monsieur Franck X... demande à la cour de : - infirmer le jugement du tribunal d'instance de TOULON et en conséquence,

- qualifier de contrat de location meublée à titre de résidence principale du bail litigieux,
- valider le congé donné en date du 28 juillet 2011 par lui-même,
- déclarer sans effet le commandement de payer du 26 août 2011,
- condamner l'EURL Y... à lui payer la somme de 10.000 € en réparation du préjudice subi par lui suite à la saisie conservatoire de ses comptes bancaires,
- constater que la nullité des saisies conservatoires initialement demandée est désormais sans objet,
- à titre subsidiaire, dire et juger le contrat de bail valide et exempt de tout vice tel que défini par l'article 1116 du code civil,
- condamner l'EURL Y... aux dépens avec distraction au profit de son conseil et au paiement d'une somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir que':

– l'article 1 des conditions générales du bail donne la qualification contractuelle du bail, celui-ci interdisant au preneur «d'utiliser les lieux autrement qu'à usage exclusif d'habitation principale à l'exclusion de tout autre'»,

– le bail signé a fait l'objet de modifications sensibles par rapport aux baux de location saisonnière habituellement signés par le bailleur démontrant la volonté des parties de conclure un bail à usage d'habitation principale puisqu'il ne mentionne pas en en-tête contrat de location saisonnière, qu'il ne stipule pas les heures d'arrivée et de départ, qu'il est d'une durée de six mois et non de date à date, que les modalités de jouissance qui y sont prévues sont celles d'un bail d'habitation principale, qu'il prévoit également la possibilité pour le preneur de donner congé, qu'il fixe non pas des arrhes mais un dépôt de garantie,

– la réalité de la résidence à titre d'habitation principale ressort du fait qu'il a signé le bail, peu important qu'il ait indiqué vouloir y héberger sa s'ur et la famille de celle-ci, qu'il a versé le montant du dépôt de garantie, de son départ du domicile conjugal le 1^{er} juillet 2011, d'une attestation de sa compagne comme de sa s'ur, du fait que sa mère qu'il héberge a fait son changement d'adresse pour une durée d'un an à l'adresse de ce meublé, de la livraison de son jet-ski à cette adresse, de factures à son nom et à cette adresse,

– la durée d'une location saisonnière est de 90 jours maximum non renouvelable, le bien loué n'est pas déclaré comme meublé de tourisme, l'EURL L'Y... est un professionnel de la location meublée,

– le congé est valide en application des dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation qui autorisent le congé à tout moment sous réserve d'un préavis d'un mois puisqu'il a donné congé le 28 juillet 2011 pour le 31 août 2011,

– il n'est débiteur d'aucune somme puisque le montant du dépôt de garantie doit se compenser avec le montant du loyer d'août 2011,

– la saisie conservatoire est nulle en l'absence de défaut de paiement des loyers d'août et septembre 2011, le loyer d'août ayant été payé par compensation avec le dépôt de garantie et celui de septembre n'étant pas dû compte-tenu de la résiliation du bail, celle-ci ayant au surplus fait l'objet d'une main-levée,

– il a subi un préjudice du fait de la saisie-conservatoire, - aucun dol n'est prouvé.

En réponse, l'EURL Y... conclut à la confirmation du jugement et à la condamnation de

monsieur X... à lui payer la somme de 22.500 € au titre des loyers impayés, celle de 5.037,20 € au titre de consommables, d'entretien et de nettoyage et à la validation et à la conversion en saisie-attribution des saisies conservatoires pratiquées les 31 août 2011 et 03 octobre 2012 pour un montant global de 16.227 €.

A titre subsidiaire, si la cour retenait l'existence d'une habitation principale, elle sollicite la nullité du bail pour dol et la condamnation de monsieur X... à lui payer la somme de 40.500 € au titre de la perte de revenus locatifs.

En toutes hypothèses, elle sollicite la condamnation de monsieur X... à lui payer la somme de 5.000 € en réparation de son préjudice moral et économique outre celle de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec distraction au profit de son conseil.

Elle expose au soutien de sa position que :

– pour rapporter la commune intention des parties, monsieur X... se réfère aux conditions générales du bail et non aux conditions particulières lesquelles pourtant doivent primer et lesquelles exclut toute volonté du bailleur de conclure un bail destiné à la résidence principale de monsieur X...,

– monsieur X... ne rapporte pas la preuve de ce que les lieux loués seraient sa résidence principale, l'acte d'acquisition d'un bien immobilier signé par lui le 07 juillet 2011 mentionnant une autre adresse, les attestations produites étant de complaisance, aucun déménagement d'affaires personnelles dans les lieux n'étant justifié,

– la location était destinée à sa mère et à sa s'ur qui revenait d'outre-mer, s'ur qui a d'ailleurs fait procéder à son changement d'adresse et était dans les lieux,

– monsieur X... n'a pas quant à lui fait procéder à un tel changement d'adresse et n'a d'ailleurs réceptionné personnellement aucun des courriers recommandés qui lui ont été adressés à cette adresse,

– monsieur X... n'a pas payé les loyers personnellement ni de dépôt de garantie, la Côte d'Azur comprend également une saison touristique l'hiver qui peut justifier à cette période de l'année une location saisonnière,

– monsieur X... est un professionnel de l'immobilier, a librement convenu d'une location meublée inférieure à un an en toute connaissance de cause,

– aucun accord n'est intervenu entre les parties pour une compensation entre le loyer du mois d'août et le dépôt de garantie, et ce d'autant que monsieur X... est redevable des consommations d'eau et d'électricité,

– monsieur X... ne démontre aucun préjudice du fait des saisies conservatoires,

– son consentement s'est trouvé vicié si la cour retenait une résidence principale puisque monsieur X... lui a fait croire qu'il recherchait une location d'une durée de quatre mois pour sa mère et sa s'ur, ayant négocié une baisse de loyers alors qu'il n'avait l'intention que de séjourner les deux mois d'été dans la villa.

MOTIFS DE LA DECISION

1/ Sur la jonction des procédures

Dans le souci d'une bonne administration de la justice, il convient d'ordonner la jonction des procédures enrôlées sous les n°16/01538, 16/09575 et 16/09576.

2/ Sur la nature du bail

Les parties sont en désaccord sur l'application ou non de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation qui permettent au locataire d'un meublé à usage de résidence principale de donner congé à son bailleur moyennant un préavis d'un mois.

Pour pouvoir revendiquer le bénéfice de cet article, en l'absence d'énonciations claires du bail, le locataire doit établir que le logement loué constitue sa résidence principale, c'est à dire d'y habiter de manière effective et permanente et d'y avoir le centre de ses intérêts et de ses activités.

En l'espèce, le bail est intitulé «contrat de location meublée» et les conditions particulières mentionnent « il a été convenu une location saisonnière de la villa... pour la période du 1^{er} juillet à 14 heures au 31 décembre 2011 à 10 h ».

Les conditions générales du bail par contre mentionnent dans le paragraphe relatif à la destination et l'occupation : « Le preneur s'interdit expressément d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage exclusif d'habitation principale ».

En présence de dispositions contradictoires, les clauses particulières l'emportent sur les générales.

Il y a donc lieu de constater que les parties ont entendu conclure une location saisonnière, comme cela est fréquent dans le sud de la France.

Par ailleurs, les échanges entre les parties préalables à la conclusion du bail sont dans ce sens puisqu'ils évoquent une durée limitée, mentionnant quatre mois et la volonté de loger des personnes revenant d'outre-mer, ce qui n'est pas le cas de monsieur X.... Le bail a été conclu pour six mois. Monsieur X... a donné congé pour le 31 août 2011 et n'a donc entendu rester dans les lieux plus de deux mois.

Le fait de s'être fait livrer quelques achats à cette adresse est insuffisant à venir établir l'existence d'une habitation principale.

De même, les attestations de la compagne de monsieur X... ou de sa soeur ou les photographies non datées, n'apparaissent pas de nature à venir contredire cette mention de location saisonnière.

Les autres documents versés aux débats montrent qu'au moment de la conclusion du contrat, monsieur X... se domicilie indifféremment à EVENOS qui était son domicile conjugal, à TOULON et à l'adresse de la location de SANARY. Il ne produit que quelques pages de l'ordonnance de non-conciliation dont il se prévaut et notamment pas celle sur laquelle figure l'attribution du domicile conjugal ni la date de cette attribution alors que cette ordonnance fait état d'une saisine du mois de novembre 2011, soit postérieurement à son départ de la location de SANARY.

Dans le même temps, il a acquis un appartement à TOULON 22, impasse Corniche Supérieure le 11 juillet 2011, adresse à laquelle il se domicilie lui-même par mention manuscrite sur le bail litigieux du 17 juin 2011, et une maison à PORT D'ALON le 17 septembre 2011.

Il ne justifie pas avoir signifié un quelconque changement d'adresse à son employeur.

Contrairement à sa mère qui a procédé à un changement d'adresse auprès des services postaux, il n'a pas effectué de démarche en ce sens.

La livraison de fuel commandée par le bailleur a été réceptionnée dans les lieux loués par sa soeur.

La facture de prestations de service de ménage ou d'entretien du jardin de juin 2011 a été réglée par la mère de monsieur X....

Au vu de ces éléments, monsieur X... n'établit pas avoir sa résidence principale à SANARY.

Dès lors, il ne peut revendiquer les dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation et reste donc redevable des loyers jusqu'à la fin de la durée contractuellement

prévue.

3/ Sur le compte entre les parties

Monsieur X... est tenu du paiement intégral des loyers sur la durée convenue, soit 6 x 4.500 €.

Le montant du loyer est prévu charges comprises, hors abonnement internet et électricité.

Dès lors, le bailleur ne peut réclamer que les charges afférentes à l'électricité et l'abonnement internet ainsi que les charges afférentes à l'entretien des extérieurs et le ménage.

Il ne produit aucune facture relative à l'abonnement internet ou aux entretiens effectués si ce n'est des factures établies par lui-même.

La facture EDF produite concerne toute l'année 2011 et le bailleur ne produit pas de constat d'entrée dans les lieux mentionnant le relevé du compteur d'électricité ni de constat de sortie. Dès lors, la cour n'est pas en mesure de déterminer le montant dû au titre de l'électricité.

Les sommes réclamées au titre des charges locatives n'étant pas justifiées, la cour n'y fera pas droit et le jugement sera infirmé en ce qu'il a alloué à ce titre la somme de 1.675,20 €.

Il n'est pas contesté que le loyer de juin a été réglé ainsi qu'un dépôt de garantie de 4.500 € à la signature du bail.

Dès lors, monsieur X... apparaît redevable de 18.000 €. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il l'a condamné à payer cette somme.

Les main-levées des saisies conservatoires étant intervenues le 14 août 2014, les demandes relatives à celles-ci sont désormais sans objet.

4/ Sur les autres demandes

La cour ne trouve pas dans les circonstances de l'espèce d'éléments lui permettant de mettre en évidence une intention de nuire caractérisée pouvant ouvrir droit à l'octroi de dommages et intérêts.

L'équité commande par contre d'allouer à l'EURL Y... la somme de 2.500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Ordonne la jonction des procédures enrôlées sous les n° 16/01538, 16/09575 et 16/09576,

Confirme le jugement rendu par le tribunal d'instance de TOULON sauf en ce qu'il a condamné monsieur X... à payer à l'EURL Y... la somme de 1.675,20 € au titre des frais d'entretien et a validé les saisies conservatoires,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Dit n'y avoir lieu désormais à statuer sur les saisies conservatoires du fait de leur main-levée,

Déboute l'EURL Y... de sa demande au titre des frais d'entretien,

Y ajoutant,

Déboute l'EURL Y... de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne monsieur Franck X... à payer à l'EURL Y... la somme de 2.500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne monsieur Franck X... aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT