

La Cour de cassation se prononce sur le refus de reconduire un contrat de location à durée déterminée d'un emplacement de mobil-home (Civ. 3, 13 mai 2009, N° 07-12.478)

Le refus de reconduire un contrat de location à durée déterminée d'un emplacement de mobil-home constitue un refus de prestation de service qui doit être justifié par un motif légitime.

Dans un arrêt en date du 13 mai 2009, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient d'estimer que **le refus de reconduire un contrat de location à durée déterminée d'un emplacement de mobil-home constitue un refus de prestation de service qui doit être justifié par un motif légitime.**

Voici le texte de l'arrêt :

Cour de cassation, Chambre civile 3, 13 mai 2009, N° de pourvoi : 07-12.478.

LA COUR,

Sur le moyen unique, après avis de la première chambre civile :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 28 novembre 2006), que la société Le Tropicana (la société) a consenti aux époux X... la jouissance de deux emplacements de " mobil home " sur le terrain de camping qu'elle exploitait, pour une durée d'un an à compter du 1er avril 2003, renouvelable d'année en année par tacite reconduction ; que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 18 novembre 2003, la société a notifié aux époux X... sa décision de ne pas renouveler leurs contrats de location, notamment pour non-respect du règlement intérieur du camping ; que les époux X..., arguant d'un refus abusif, ont assigné la société afin d'obtenir le renouvellement des contrats et l'allocation de dommages et intérêts ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de dommages et intérêts, alors, selon le moyen :

1° / qu'un contrat conclu à durée déterminée prend fin au terme convenu ; que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé ; qu'un bail dont le renouvellement est prévu d'année en année est un bail à durée déterminée ; que le contrat de location d'emplacement prévoyait qu'il était conclu pour une durée d'un an, renouvelable par période d'un an ; qu'il prévoyait expressément la possibilité pour chacune des parties d'en refuser le renouvellement, sans avoir à en justifier ; qu'en retenant que le refus de renouvellement notifié le 18 novembre 2003 à effet du 31 mars 2004 par la société Le Tropicana était fautif, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1737 du code civil ;

2° / que le refus de vente est le refus injustifié de contracter ; qu'en appréciant l'exécution d'un contrat déjà conclu au regard des principes régissant le refus de vente, la cour d'appel a violé les articles L. 122-1 du code de la consommation et 1134 du code civil ;

3° / qu'à considérer même que le refus de renouveler le contrat puisse être qualifié de refus de vente, le refus de vente est licite lorsqu'il est justifié par un motif légitime ; que la société Le Tropicana invoquait les violations du règlement intérieur commises par les époux X... ; que pour refuser de prendre en compte ces violations, la cour d'appel a relevé l'absence de

mise en demeure préalable ; qu'en ajoutant au contrat une condition non prévue par celui-ci, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 122-1 du code de la consommation, ensemble l'article 1134 du code civil ;

4° / que pour évaluer le préjudice subi par les époux X... à la somme de 12 000 euros, la cour d'appel a énoncé qu'ils n'avaient pas pu profiter de leur mobil home durant l'été 2004 ; qu'elle a dans le même temps constaté qu'ils avaient continué d'occuper l'emplacement avec leur mobil home jusqu'en septembre 2004 ; qu'il résulte de ces motifs une contradiction insurmontable, dès lors que les époux X... ne peuvent avoir dans le même temps occupé l'emplacement et avoir été privés de la jouissance de cet emplacement ; que la cour d'appel qui s'est prononcée par des motifs contradictoires, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que **le refus de reconduire un contrat de location à durée déterminée entrant dans le champ d'application des dispositions visées à l'article L. 113-2 du code de la consommation constitue un refus de prestation de service au sens de l'article L. 122-1 du même code** ; qu'ayant relevé, à bon droit, que **l'activité de location d'emplacements de " mobil home " exercée par la société constituait une activité commerciale pour laquelle elle était, dans ses rapports avec ses clients, soumise aux dispositions du code de la consommation et exactement retenu que la décision de ne pas renouveler des contrats de location équivalait, à l'égard du consommateur, à un refus de prestation de service qui devait être justifié par un motif légitime, la cour d'appel, qui a constaté que la jouissance des deux emplacements avait été consentie pour une durée d'une année à compter du 1er avril 2003, que les locataires n'avaient pas été mis en demeure de se conformer, sur les points mentionnés dans la lettre de refus de renouvellement du 18 novembre 2003, au règlement intérieur du camping et que les reproches, dont les époux X... contestaient le bien-fondé, n'étaient pas établis au jour du refus de la prestation de service, a pu en déduire qu'ils ne pouvaient constituer un motif légitime de refus de renouvellement des contrats de location** ;

Attendu, d'autre part, qu'appréciant souverainement le préjudice résultant du non-renouvellement de leurs contrats pour les preneurs et l'indemnité due à la société jusqu'à l'enlèvement des " mobil homes ", la cour d'appel a pu condamner, sans contradiction, les époux X... au paiement d'une indemnité d'occupation et la société au versement de dommages et intérêts ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.