

### Personne morale et bail meublé

dimanche 12 septembre 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Les parties peuvent décider de soumettre volontairement le bail d'habitation meublé consenti à une personne morale au régime de la loi du 6 juillet 1989, ce statut étant plus protecteur pour le locataire.

Pour mémoire et comme le rappelle la cour d'appel, les logements meublés sont régis par le titre 1er bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont l'article 25-3 dispose :

*"les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2. [...]"*

Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers".

La gérante de la personne morale soutient que les personnes morales sont exclues du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et qu'en conséquence, elle est la véritable locataire du logement en cause, la société civile immobilière qu'elle représente n'ayant valablement pu se voir consentir un bail d'habitation.

Elle fait valoir que le bail a été souscrit de manière erronée par la SCI dont elle était la gérante, que le logement constitue sa résidence principale personnelle, que le bail doit être requalifié en bail d'habitation nue et que le contrat a continué d'être exécuté après la radiation de la SCI Rose Nénuphar, les loyers étant payés.

Le propriétaire, intimé, fait valoir que le bail a été consenti le 10 novembre 2016 à la SCI R, qui a été radiée du RCS le 8 janvier 2018 et que la locataire en titre ayant disparu, la gérante de cette ancienne société, est devenue occupante des lieux sans droit ni titre.

Il ressort du bail produit par les parties, intitulé 'Bail habitation principale - Soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Location meublée', que le locataire est la SCI R représentée par sa gérante Mme N. C..

La cour d'appel rappelle que si les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas aux logements loués notamment par une personne morale, en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, **les parties peuvent toutefois décider de soumettre volontairement le bail d'habitation meublé consenti à une personne morale au régime de la loi du 6 juillet 1989, ce statut étant plus protecteur pour le locataire.**

En conséquence, le bail meublé du 10 novembre 2016 était valablement consenti à la société Rose Nénuphar et il appartenait à Mme N. C. de solliciter le propriétaire du logement pour modifier le contrat de bail à son bénéfice au moment de la radiation de la société du RCS.

**Cour d'appel, Bordeaux, 1re chambre civile, 15 Juin 2021 n° 20/04747**