



ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

QUESTION – REPONSE

LOCATION MEUBLEE Clause stipulant que les lieux ne constituent pas la résidence principale du locataire Requalification

04/2009

Le juge peut considérer que le logement constitue bien la résidence principale du locataire alors même que le bail stipule le contraire et que le preneur, étudiant, est domicilié chez ses parents.

Les locations meublées constituant la résidence principale du locataire font l'objet d'un statut protecteur édictant un certain nombre de règles impératives¹ que le législateur s'attache à renforcer progressivement². Certains bailleurs, pour éluder les contraintes découlant de ce statut protégeant le locataire en meublé, prennent la précaution de stipuler dans le bail que les lieux loués ne constituent pas la résidence principale du locataire, faisant déclarer à celui-ci que sa résidence principale se situe chez ses parents ou encore en un autre lieu...

Pour que cette clause soit juridiquement efficace, encore faut-il que la destination des lieux loués prévue contractuellement par les parties, corresponde à la réalité de la situation du locataire. En effet le juge peut écarter l'application d'une telle clause dès lors qu'elle ne correspond pas à la réalité et qu'il est établi que le propriétaire bailleur en a connaissance et ne peut l'ignorer. Ainsi l'a-t-il fait dans une espèce où le locataire, étudiant à Grenoble où se situait le bien loué, tandis que ses parents, chez lesquels il était domicilié, habitaient le département de la Loire.

- Une réponse ministérielle avait énoncé que le rattachement des étudiants au foyer fiscal de leurs parents n'est pas un argument suffisant pour dire que le logement loué n'est pas leur résidence principale. **Il faut avant tout que l'étudiant habite les locaux de manière effective et permanente et que ceux-ci correspondent au siège essentiel de ses activités** (Rép. min. n°44220 : JOAN Q, 30 nov. 2004, p. 9508). Dès lors que le régime de la location meublée à titre de résidence principale s'applique l'étudiant peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois (CCH, art. L. 632-1, al. 8). En l'espèce, il avait fait dresser un état des lieux de sortie par un huissier auquel il avait remis les clés.
- La cour de cassation dans un arrêt du 4 février 2009³ approuve le juge de proximité d'avoir restitué au contrat sa véritable qualification, en écartant la clause du bail aux termes de laquelle le contrat de bail stipulait que le studio loué ne constituait pas la résidence principale de la locataire, qui était légalement domiciliée chez ses parents, dès lors que cette clause ne correspondait pas à la réalité, ce logement étant dans les faits le principal établissement du locataire qui l'occupe puisque la locataire occupait de façon effective et permanente, les lieux loués et que ceux-ci correspondent à l'essentiel de ses activités.

¹ CCH, art. L. 632-1 et s

² Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

³ Cass. 3e civ., 4 févr. 2009, n° 07.20-980, n° 185 P + B

Arrêt n° 185 du 4 février 2009 (07.20-980) - Cour de cassation – 3^{ème} chambre civile

« Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Y... était étudiante à l'institut universitaire de technologie de Grenoble et que ses parents demeuraient dans le département de la Loire, la juridiction de proximité en a exactement déduit, nonobstant toute clause contraire, que le studio meublé était sa résidence principale et que les dispositions impératives de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation étaient applicables ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé » ; ...

- La loi de lutte de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MLLE) dite loi « BOUTIN » promulguée le **25 mars 2009**, modifie⁴ l'article L632-3 du code de la construction et de l'habitation qui précise désormais que la réglementation des locations meublées (CCH : L.632-1 et suivants) est d'ordre public. Cette disposition est d'application immédiate.

Commentaire

Cette solution apparaît d'autant plus justifiée que dans la grande majorité des cas, le locataire bénéficie d'une aide personnelle au logement (allocation logement à caractère social). Or le versement de cette aide ne peut intervenir que pour solvabiliser le locataire d'un logement loué à titre de résidence principale.

Cette évolution de la jurisprudence, confirmée par le législateur dans la loi MLLE, est d'autant plus importante, qu'en pratique un certain nombre de groupes immobiliers ou de professionnels gestionnaires de résidences pour étudiants, ont jusqu'à ce jour, tenté d'éluder l'application du statut des meublés aux étudiants, afin d'empêcher le locataire étudiant de donner congé à tout moment en cours de bail et de l'obliger à payer le loyer jusqu'au terme du bail. Cette pratique apparaît désormais clairement contraire à la loi.

⁴ loi MLLE : art 69/CCH : L.632-3.