



n° 6 / 2016

... Actu de la semaine ...

Nullité d'un congé donné en meublé visant l'augmentation du loyer

Le bailleur d'un meublé a adressé à son locataire un « congé », avec un préavis de 3 mois, en vue de réévaluer le montant du loyer. Les parties ne s'étant pas entendues sur le montant, le bailleur demande au locataire de quitter les lieux.

La Cour de Cassation indique que si le locataire, informé par le bailleur de son souhait de modifier les conditions du bail à son expiration, n'accepte pas ces nouvelles conditions, le bail n'est pas résilié mais il est renouvelé aux mêmes conditions.

Le « congé » n'était fondé ni sur la décision de vendre le logement, ni de le reprendre pour habiter ni sur un motif légitime et sérieux (*par exemple inexécution des obligations locatives*) La demande ne visait que l'augmentation du loyer et non un des motifs de congé visant la résiliation du contrat.

La haute juridiction a estimé que ce « congé » n'était pas conforme aux dispositions réglementaires et devait être annulé.

Pour rappel, la loi ALUR du 24/3/2014 a intégré, dans la loi du 6/7/1989, la réglementation applicable à la location de logements meublés loués à titre de résidence principale. Le logement meublé est défini comme : « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

Concernant les congés du bailleur, ils doivent être motivés soit par la décision de reprendre ou vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux. A peine de nullité, le congé doit indiquer un de ces 3 motifs (*pour les baux conclus à compter du 27/3/2014*). Le bailleur doit informer le locataire avec un préavis de 3 mois, et lui notifier le congé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier, soit remis en main propre contre récépissé. Le préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification ou de la remise. Il existe une protection pour les locataires âgés disposant de faibles ressources ou pour les personnes ayant à charge de telles personnes vivant habituellement dans le logement.

Source :

Arrêt C. Cass. III : 17/12/2015



Réalisé le 12 février 2016