



n° 63 - 2013

... Actu de la semaine ...

## Peut-on se soustraire à la réglementation relative à la location meublée ?

Les bailleurs de location meublée sont-ils tenus par une réglementation d'ordre public, en matière de congé locatif ?

Dans le cadre d'une location en meublée, un bailleur avait inséré une clause prévoyant que le logement loué ne constituait pas la résidence principale du locataire car ce dernier était étudiant. Ainsi, au terme de cette clause, le locataire était tenu de s'acquitter du montant du loyer jusqu'à la fin du bail de 1 an, et ceci même s'il quittait le logement en cours de bail.

Par ce biais, le bailleur dérogeait à la réglementation d'ordre public qui prévoit que si le logement constitue la résidence principale du locataire, ce dernier peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis de 1 mois pendant lequel le loyer reste dû (CCH : art. L 632-1).

Devant le tribunal d'instance, la demande du « locataire étudiant » de voir appliquer strictement la loi fut rejetée, au motif qu'il est toujours possible de convenir de clauses particulières dans un contrat et que ces clauses font la loi entre les parties.

La cour de cassation casse et annule ce jugement en rappelant que le logement loué à un étudiant constitue bel et bien sa résidence principale et que par conséquent la protection légale s'applique : il n'est pas possible pour un bailleur de déroger à la réglementation d'ordre public dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire.

Source :  
cour de cassation : 5 février 2013



Réalisé le 3 mai 2013