



# L'occupation de l'appartement du locataire

publié le **20/06/2018**, vu **5301 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La notion de bail à usage d'habitation et son occupation par le preneur à bail ou par des tiers est souvent sujette à débat. De nombreux cas de différends entre le bailleur et le preneur à bail font jurisprudence, précisant les situations pour lesquelles la résiliation du bail est possible et les situations pour lesquelles la résiliation du bail ne sera pas accordée.**

La notion de bail à usage d'habitation et son occupation par le preneur à bail ou par des tiers est souvent sujette à débat.

Un arrêt récent du 20 mars 2018 rendu par la Cour d'appel de Versailles (*CA Versailles, 1<sup>ère</sup> Chambre, 20 mars 2018, n° 16-06.389*) précise que l'occupation dite permanente d'un locataire n'est pas obligatoire si le locataire ne peut être présent la semaine mais uniquement le week end si son travail l'y contraint.

Dans les faits, le bailleur souhaitait résilier le contrat de bail qui le liait à son preneur. Par constat d'huissier, il a été constaté que le preneur à bail n'était pas présent sur les lieux mais que son neveu uniquement était présent, affirmant la seule présence de son oncle, le preneur à bail, le week-end, pour cause de travail éloigné.

Plusieurs cas de résiliation de bails ont pu être observés au fil de la jurisprudence.

En effet le cas d'un logement utilisé comme unique pied à terre n'est pas justifié lorsque le bail en question est un bail à usage d'habitation principale, la résiliation du bail ici est alors justifiée, voir ce cas dans l'arrêt du 14 janvier 2016 rendu par la Cour de cassation (*Ccass 3<sup>e</sup>Civ. 14 janv. 2016 n° 14-23.621*).

De même, il est nécessaire de distinguer les occupations effectives et permanentes car aucun texte n'impose une occupation permanente par le preneur à bail. Il est possible que certaines situations puissent être qualifiées d'habitations principales tandis que l'occupation des lieux par le preneur ne serait pas dite de permanente, tel est le cas avec l'arrêt du 29 septembre 2009 de la Cour d'appel de Versailles (*CA Versailles, 29 sept. 2009*).

L'arrêt du 20 mars 2018 rejoint dans les faits l'arrêt du 08 novembre 2005, où le locataire n'occupait également les lieux qu'en fin de semaine (*CA Paris, 6<sup>e</sup>chambre, 8 nov. 2005*).

Toutefois, la question venait ici se poser quant à la présence du neveu, qui habitait également les lieux. Mais cette question a été écartée, car les clauses dites « d'occupation personnelle » sont aujourd'hui réputées non écrites par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 pour atteinte à la vie privée sur le fondement de l'article 8 de la CEDH. De ce fait, le locataire peut héberger des proches ou des amis.

Cependant, qui dit héberger ne dit pas prêter, et le prêt fait l'objet d'une clause résolutoire dans un contrat de bail. Dans un arrêt du 10 mars 2010, rendu par la 3<sup>e</sup>chambre civile de la Cour de cassation, celle-ci a conclu que la clause interdisant le prêt sans l'accord du propriétaire du

logement n'est pas contraire au même article de la CEDH, il n'y a ici plus cette occupation personnelle des lieux par le locataire (*Ccass. 3<sup>e</sup>Civ. 10 mars 2010, n° 09-10.412*).

Le locataire doit toujours, dans le cas d'un bail d'habitation principale occuper les lieux personnellement, il ne peut pas le faire occuper par un proche. Toutefois, celui-ci peut toujours occuper personnellement les lieux et héberger un de ses proches, mais s'il fait occuper les lieux par tout autre personne que lui, il contrevient alors à son obligation d'occupation personnelle des lieux (*CA Lyon, 8<sup>e</sup>chambre, 16 juin 2009, n° 08-03.808*).

Dans les faits cependant, il n'a pas été prouvé que le preneur à bail n'occupait pas les lieux personnellement pendant une longue période. Le bail ne pouvait alors pas être résilié.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller.juridique.net](http://conseiller.juridique.net):

**<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

**[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)**

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS