Image not found or type unknown

La durée d'occupation insuffisante en matière de location

publié le **22/06/2015**, vu **18245 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le fait de ne pas occuper personnellement les lieux loués et d'en délaisser la jouissance permanente, à titre gratuit ou onéreux, à une tierce personne est un motif de résiliation du bail. Pour les locations soumises à la loi 1er septembre 1948, le statut général du droit au maintien dans les lieux impose des restrictions tenant à l'occupant.

Les baux soumis à la loi du 1er sepetmbre 1948 comportent certains dispositions assez favorables au locataire , notamment le droit au maintien dans les lieux.

Concrétement , cela signifie que le locataire qui se voit notifier un congé par son bailleur , peut bénéficier du droit de se maintenir , malgré la fin du bail.

Cette prérogation d'ordre public , prévue par la loi , bénéficie à l'occupant de bonne foi.

Toutefois , la loi a prévu plusieurs limites à cette prérogative, notamment , lorque l'occupant n'a pas suffisament occupé le logement pendant une durée minimum prévue par la loi.

Il existe d'autres exclusions prévues par la loi.

Les conséquences d'une occupation insuffisante peuvent être extrêmement graves pour l'occupatant, qui subira la déchéance du droit au maintien dans les lieux et la poursuite de l'expulsion par le bailleur.

1.La loi impose une durée d''occupation minimum

L'article 10-2° de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, exclut du bénéfice du maintien dans les lieux les personnes qui n'ont pas occupé elles-mêmes, ou fait occuper par ceux qui vivaient habituellement avec elles, les locaux loués pendant une durée minimum de huit mois au cours d'une année de location.

La loi de 1948 impose au bailleur de rapporter la preuve que le locataire n'a pas occupé le logement pendant une période de huit mois sur l'année ou qu'il dispose d'une autre habitation.

Le bailleur pourra prouver cette inoccupation, en faisant établir des attestations en justice, il pourra également faire intervnir un huissier pour réaliser un constat, facture EDF etc..

Pour calculer le délai de huit mois, il faut se placer à la date d'effet du congé lorsque l'assignation

est délivrée dans l'année qui suit cette date et vérifier pendant quelle durée le local a été occupé dans l'année qui précède ou dans les années antérieures (Cass. 3e civ., 9 juill. 2003 – CA Paris, 6e ch. B, 31 janv.).

Pendant la période de huit mois, l'occupation doit, aux termes du même texte, être effective, c'est-à-dire **régulière et continue** (Cass. soc., 24 mars 1955 – Cass. soc., 16 janv.1964), ce qui exclut une présence intermittente, pour de brefs séjours (Cass. 3e civ., 12 oct. 2004 – Cass. 3e civ., 30 nov. 1976 – CA Paris, 6e ch. A, 7 juill.).

Le droit au maintien doit donc être refusé au locataire qui a transféré son domicile ailleurs et ne fait qu'utiliser l'ancien appartement comme pied-à-terre de manière épisodique, espacée et éphémère (Cass. soc., 12 mai 1964) et a fortiori à celui qui se rend dans son appartement de temps en temps durant quelques heures dans la journée (CA Lyon, 8e ch., 9 févr. 2010 - CA Paris, 4e ch., 1er févr. 2011).

Il est à relever toutefois que la jurisprudence considère que des absences de courte durée, si fréquentes soient-elles, ne sont pas de nature à rendre l'occupation des lieux irrégulière et discontinue si l'occupant y maintient sa résidence habituelle ou continue à y exercer régulièrement son activité (Cass. soc., 25 mai 1961).

Si le bailleur parvient a établir la preuve que le logement n'était pas occupé pendant une période de 8 mois , il devra notifier à son locataire , un congé , par acte d'huissier , pour contester le maintien dans les lieux.

Le bailleur devra également engager une procédure devant le Tribunal aux fins de faire valider le congé.

2. les exceptions à ce délai de huis mois

L'article 10-2° énonce qu'une occupation d'une durée inférieure à huit mois peut être justifiée dans certaines circonstances.

La jurisprudence fournit de nombreux exemples de motifs à cette dérogation.

Il s'agit souvent du cas où l'occupation a des obligations et des contraintes professionnelles .

Dans ce cas , il lui appartiendra de justifier de cette non -occupation pendant le délai légal.

- **Autres motifs :**

D'autres causes, indépendantes de la profession ou de la fonction, peuvent être retenues comme justification d'une occupation inférieure à la durée prévue par l'article 10-2° :

- Les raisons de santé ayant contraint l'occupant à quitter les lieux ou justifiant une hospitalisation (Cass. soc., 15 nov. 1962 – CA Paris, 6e ch. B, 23 sept. 2004)
- Le grand âge ou l'omnipotence de l'occupant nécessitant des séjours prolongés à la campagne (Cass. soc., 6 juin 1963 – CA Paris, 6e ch. B, 20 mars 2003 – CA Paris, 24 mai 2005

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés