



AI-JE LE DROIT DE NE PAS OCCUPER L'APPARTEMENT QUE JE LOUE ?

publié le **25/06/2021**, vu **961 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

L'inoccupation des lieux loués à titre d'habitation principale est un motif légitime de résiliation du bail, souvent méconnu des locataires.

L'article 2 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit en effet que lorsqu'un appartement est loué à titre de résidence principale, il doit, de ce fait, être **occupé au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Cela suppose donc une occupation des lieux, sinon permanente, du moins effective et continue, une utilisation du logement comme simple pied-à-terre ne satisfaisant pas à la condition d'**occupation effective** du logement.

La Cour de Cassation rappelle cette obligation dans un arrêt rendu le 6 mai 2021. Dans cette affaire, une locataire vivait chez ses parents depuis 6 ans bien qu'elle soit titulaire d'un bail d'habitation principale relatif à un autre appartement.

Le bailleur, alerté par une très faible consommation d'eau (35 mètres cubes en 9 ans), mandate un huissier de justice en vue de s'assurer de la réalité de l'occupation des lieux. Il en ressort que ceux-ci présentent l'aspect d'un débarras, que la salle de bains est inaccessible, que l'électricité est coupée et le réfrigérateur vide et que les courriers les plus récents remontent à presque 10 ans. La gardienne confirme également n'avoir vu personne entrer ou sortir de l'appartement depuis des années.

Le bailleur intente une action en résiliation judiciaire du bail au motif que la locataire a manqué à son obligation d'occuper le logement loué à titre d'habitation principale. Tant les juges de première instance que d'appel font droit à cette demande.

La locataire se pourvoit devant la Cour de Cassation, laquelle avale la Cour d'appel en jugeant que la locataire n'occupait plus les lieux à titre de résidence principale depuis plusieurs années et que cette **infraction était suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.**

REMARQUE : Le fait de continuer de régler le loyer est indifférent.

[Cour de Cassation, Civile 3, 6 mai 2021, n°20-10.899](#)

[Me Michèle BARALE](#)