



# Location meublée: congé pour reprise pour habiter pour une sci ou une indivision

Actualité législative publié le **08/03/2019**, vu **4993 fois**, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

**Une société civile immobilière familiale et une indivision ont la possibilité de faire délivrer un congé pour reprise pour habiter en matière de location vide. Quid en matière de location meublée ?**

Une réponse ministérielle a précisé qu'une sci familiale et une indivision n'ont pas la possibilité de délivrer un congé pour reprise pour habiter dans le cadre d'une location meublée.

Il est repris la réponse ministérielle n° 4495, JOAN Q, 11 décembre 2018, p. 11398 :

« L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit les modalités de délivrance par le bailleur du congé pour un logement loué non meublé.

Le congé est justifié soit par la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Dans le cas de la décision de reprendre, le bénéficiaire de la reprise ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Cette décision ne peut émaner que d'une personne en capacité d'habiter personnellement le logement, ce qu'une personne morale n'est pas en capacité de faire.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation interprète les dispositions de l'article 15 précité en ce sens et a précisé, dans son arrêt n° 93-20.135 du 7 février 1996, que « la reprise pour habiter à titre personnel ou pour faire habiter sa famille n'est, en effet, pas envisageable pour les bailleurs personnes morales ».

L'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoit toutefois deux exceptions à l'exclusion du bailleur personne morale du dispositif de congé pour reprise en autorisant le congé pour reprise d'une part, au profit de l'un des associés pour les sociétés civiles, constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, d'autre part, au profit de tout membre d'une indivision lorsque le logement est en indivision.

S'agissant des logements loués meublés, l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 précitée prévoit explicitement les modalités de délivrance par le bailleur du congé pour reprise. Les dispositions énumérant les bénéficiaires de la reprise sont rédigées dans des termes strictement identiques aux dispositions de l'article 15 de la même loi.

La formulation retenue par le législateur exclut donc, de la même manière, la possibilité par le bailleur personne morale de donner congé pour reprendre le logement loué meublé.

Cette disposition ne connaît pas d'exception lorsque le bailleur est une société civile familiale ou lorsque le logement est en indivision.

Le bailleur personne morale peut toutefois donner congé au locataire pour d'autres motifs prévus par l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Le congé doit alors être justifié soit par sa décision de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux. »

En définitive, la question se posait de savoir si on pouvait transposer les dispositions de l'article 13 de la loi du 06 juillet 1989 qui s'appliquent à la location vide, à la location meublée.

La réponse est négative.

En cas de location meublée, lorsque le bailleur est une sci familiale ou lorsque le logement est en indivision, le bailleur ne peut pas délivrer un congé en vue de reprendre les lieux pour y habiter.

Notons que l'article 25-3 de la loi du 06 juillet 1989 ne prévoit pas de toute façon que l'article 13 s'applique aux locations meublées.

Je reste à votre disposition [ici](#).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

[contact@vanitou.com](mailto:contact@vanitou.com)

Tél : [0142664484](tel:0142664484)