FLASH INFO
FNAIM GRAND PARIS

JURIDIQUE

Obligation d'occupation effective des lieux

Pour rappel, l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, dispose que le locataire bénéficie d'un statut protecteur s'il occupe les lieux à usage de résidence principale pendant au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).
A défaut de respecter cette durée dans l'année, la loi du 6 juillet 1989 est inapplicable (CA Basse-Terre, 2e ch., 12 juill. 2021, n° 19/01300).

Pendant ces 8 mois, le locataire (ou son conjoint ou une personne à charge) est tenu d'une occupation effective des lieux.

L'article 7 précise que le défaut d'occupation effective et personnelle des lieux loués constitue un manquement à ses obligations.
Cela signifie que le preneur ne pourrait ni sous louer ou céder son bail à un tiers (interdictions prévues à l'article 8).
La loi ne prévoit pas une occupation permanente. D'ailleurs à l'article 2, il est prévu des exceptions à cette durée pour des obligations professionnelles, une raison de santé ou un cas de force majeure.
L'obligation d'occupation des lieux n'empêche pas le preneur d'héberger une personne. Selon l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, est réputée non écrite toute clause interdisant au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui.
Les clauses dites *« d'occupation personnelle »* avaient précédemment été jugées attentatoires à la vie privée sur le fondement de l'article 8 de la CEDH (Cass. 3e civ., 6 mars 1996, n° 93-11.113).
En l'espèce, le bailleur demandait la résiliation du bail pour manquement du locataire à son obligation d'occuper le logement au moins 8 mois par an. Un commissaire de justice avait seulement constaté dans les lieux la présence d'un tiers mais sans constater qu'il résidait seul ou qu'il y avait eu cession du droit au bail ou sous-location. La personne hébergée a indiqué avoir une autre adresse à titre principal. La cour d'appel a donc infirmé la décision des juges. Le bail ne peut donc pas être résilié.

- ***CA Paris, 4ème ch, 7 juillet 2026, n°24/02709***