

Bail d'habitation meublé : est-il possible de déroger à la durée de préavis du locataire ?

dimanche 10 mars 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 10 mars 2013).

Quelques soient les stipulations contractuelles et l'accord des parties au moment de la signature du bail qui précisent que le logement n'est pas la résidence principale du locataire et que le congé du locataire ne peut être délivré que pour la fin du bail, les dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation étant d'ordre public, le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Une étudiante qui, par contrat du 27 août 2009 prenant effet le 1er septembre 2009, avait pris à bail un studio meublé a assigné le bailleur et son mandataire, pour faire valider le congé qu'elle leur avait délivré le 28 mars 2010 pour le 31 mai suivant.

Pour dire que le congé ne pouvait être délivré que pour le 31 août 2010, terme du contrat, le jugement attaqué retient que si, en principe, la résidence principale d'un étudiant est le lieu où il séjourne pour effectuer ses études ou son apprentissage, le locataire étudiant et son bailleur peuvent toujours convenir, dans le contrat de bail, qui est un contrat consensuel soumis au droit commun du bail, de clauses particulières, que la locataire a déclaré dans le contrat, que le logement meublé qu'elle prenait en location ne constituait pas son domicile principal et a accepté ce bail qui stipulait expressément que l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation n'était pas applicable et que ces clauses claires et précises, qui ne sont nullement irrégulières, constituent la loi des parties.

En statuant ainsi, alors que les dispositions d'ordre public de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation étaient applicables et que le logement pris à bail par un étudiant constitue sa résidence principale au sens de ce texte, nonobstant toute clause contraire insérée au contrat de location, le tribunal a violé l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation et l'article L. 632-3 du Code de la construction et de l'habitation.

En d'autres termes, le congé délivré par le locataire a fait courir un délai de préavis d'un mois à compter de la réception du congé par le bailleur. Le congé résilie donc le bail un mois après sa réception et non pour la fin du bail malgré la volonté des parties qui lors de l'entrée dans les lieux étaient différentes.

Cette décision qui devrait faire couler beaucoup d'encre dans la doctrine mérite ici approbation sur le principe du droit, mais si le locataire ne se présente pas comme étudiant ou comme souhaitant y avoir sa résidence principale mais juste un pied à terre. Il lui est alors facile de négocier de prendre des engagements relevant de la volonté des parties mais qu'il saura pouvoir faire annuler au détriment du bailleur.

[Cour de cassation, 3ème Chambre Civile, 5 Février 2013 n° 12-12.954, 129](#)