



Location saisonnière et résidence principale

Par **thobbes**, le **28/10/2013** à **20:17**

Je suis en colocation dans un grand appartement de Toulouse. Il y a cinq chambres et le propriétaire résidant loue le plus souvent à des locataires de passage (stagiaires, touristes) et fait signer des **baux de location saisonnière** d'une durée de un à trois mois. Il s'agit donc d'une colocation non solidaire. Sur chaque bail le locataire indique sa résidence principale en France.

Récemment **un étudiant indien**, tout a fait en règle vis à vis de ses papiers (passeport et visa) a posé sa candidature pour un bail de location saisonnière d'un mois, semblable aux nôtres, sauf qu'il indique une **résidence principale en Inde**.

Un ami juriste nous a fait remarqué que ce propriétaire prenait des risques: à l'issue du mois de location, **l'étudiant indien pouvait très bien déclarer sa chambre comme logement principal** et demander un bail d'un an comme pour toute location meublée. L'ami juriste nous affirme même qu'il y a une jurisprudence sur un cas semblable et que le juge a tenu compte de la réalité des faits.

Connaissez-vous cette jurisprudence et est-ce qu'effectivement selon vous un étranger en situation régulière en France pourrait demander à ce qu'un bail de location saisonnière puisse être requalifié en location meublée d'un an ou de 9 mois s'il est étudiant? Le propriétaire pourrait-il s'opposer à cette requalification et avec quels motifs? En tout état de cause, un locataire en location saisonnière pourrait-il invoquer la trêve hivernale comme raison supplémentaire de se maintenir dans les lieux?

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **22:56**

Peu importe que le locataire soit étranger ou pas, si la réalité de la situation est que la chambre louée en saisonnier constitue sa résidence principale, il a droit à toutes les protections offertes à ce titre par la loi.

Par **thobbes**, le **29/10/2013** à **07:54**

Merci, JuLx64, pour votre contribution. Je suis locataire moi-même mais je me demande si la jurisprudence dont il est question rend bien service aux locataires futurs. En effet, suite à cette jurisprudence qui donne raison à un locataire ayant déclaré sa résidence saisonnière comme résidence principale, mon propriétaire n'accepte désormais de signer de bail de location saisonnière qu'avec des personnes qui peuvent prouver qu'elles ont déjà une résidence principale en France... Ce qui pénalise les étudiants étrangers qui viennent, depuis leur pays,

pour des stages de quelques mois - et ils sont nombreux à Toulouse!
Je me demande si ce genre de jurisprudence qui, comme c'est le rôle de la justice, prétend protéger les plus faibles, n'est pas contre-productive au final. Elle a protégé une fois un locataire en place, dans le cadre d'un bail de location saisonnière au départ, mais du coup elle en pénalise des dizaines, voire des centaines pour l'avenir car les propriétaires font comme les locataires: ils vont sur les sites juridiques et cette jurisprudence va donc être vite connue de tous les propriétaires de location saisonnière et les inciter à une plus grande méfiance encore vis à vis de la location, surtout saisonnière, à des étrangers - comme si on avait besoin de ça par les temps qui courent!

Par **janus2fr**, le **29/10/2013 à 08:30**

Bonjour,

La jurisprudence est constante en la matière, la résidence qu'occupe un étudiant (français ou non) pour suivre ses études est sa résidence principale, même s'il rentre le week-end et les vacances chez ses parents (par exemple).

Mais ici, vous semblez parler d'un stage de courte durée. Si c'est bien le cas, nous ne sommes plus alors dans ce cas là.

Par **JuLx64**, le **29/10/2013 à 10:07**

Effectivement, la très forte protection dont bénéficie le locataire a pour effet de se retourner contre lui, puisque le propriétaire est obligé de s'en protéger par d'autres moyens. Ainsi, le fait que l'expulsion du locataire qui ne paye pas son loyer requière pour le propriétaire une procédure longue et coûteuse a pour contrepartie qu'il exige pour accepter de louer de fortes garanties (niveau de revenu, cautions, etc.) que beaucoup ne parviennent pas à remplir, alors qu'ils sont en fait parfaitement solvables. Certains propriétaires retirent aussi leur bien du marché, de peur des impayés.

Donc au prétexte de protéger quelques uns, on prive en fait d'un logement un très grand nombre de candidats à la location. Le mal logement en France a aussi pour cause une réglementation très défavorable aux propriétaires.

Par **thobbes**, le **29/10/2013 à 21:55**

Merci, JANUS2fr et JuLx64, de vos précisions. Comme je le disais dans mon message précédent, mon propriétaire inquiet ne signera plus à l'avenir de bail de location saisonnière que pour les personnes pouvant justifier d'une résidence principale en France (comme c'est mon cas d'ailleurs). Pour les autres, il proposera de signer un bail d'une année (ou de neuf mois pour les étudiants) mais en exigeant cette fois une caution en béton (ce qu'il n'exigeait pas auparavant puisque dans le cadre une location saisonnière on est censé avoir payé la totalité du séjour avant l'arrivée ou en arrivant).

Il ajoute, à juste raison me semble-t-il que, si après avoir signé un bail d'un an, le locataire ne restait qu'un mois ou deux pour son stage, il pouvait toujours résilier son bail à tout moment en respectant un délai de trente jours. Ce qui fait que pour un séjour d'un mois le stagiaire signerait son engagement d'un an et sa résiliation le même jour! Ça me paraît un peu ubuesque mais parfaitement légal - qu'en pensez-vous?

Naturellement, ceux qui ne pourront justifier ni d'une résidence principale en France ni d'une caution solidaire en béton, et c'est le cas de l'étudiant indien dont je parlais, ne pourront pas se porter candidat à la location ou seront refusés... Y aurait-il une solution pour cet étudiant indien malgré tout? Est-ce qu'un organisme comme l'UHRAJ pourrait se porter caution pour lui? A défaut, pourrait-il proposer de payer la totalité des loyers sur neuf mois en avance?

Par **JuLx64**, le **29/10/2013** à **23:07**

Je ne vois pas d'autre solution que de rassurer le propriétaire, et effectivement payer toute la durée de séjour prévue d'avance en est une bonne.

Par **janus2fr**, le **30/10/2013** à **06:53**

Bonjour,

En location meublée pour résidence principale du locataire, le préavis en cas de congé du locataire est d'un mois et non de 30 jours.

J'attire votre attention sur un point, le bailleur ne peut faire un bail selon l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation à un locataire que si le logement est bien sa résidence principale. Il y a donc contradiction entre le stage d'un mois et ce type de bail. Si le logement n'est pas la résidence principale du locataire, il faut envisager un autre type de bail.

Par **thobbes**, le **30/10/2013** à **07:21**

Merci pour vos contributions. Je quitte Toulouse à la fin du mois d'octobre et je verrai sans doute lors d'un prochain stage comment évoluent mon propriétaire inquiet et ses candidats à la (co)location...