



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 65974

Texte de la question

M. Jacques Péliissard attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement au sujet de la situation des étudiants prenant en location des logements meublés. Une disposition de la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, insérée dans l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation, prévoit en effet qu'un bailleur louant plus de quatre logements meublés est tenu d'établir un bail d'une durée minimale d'un an, le locataire ayant le droit de partir à tout moment à condition de respecter un préavis d'un mois. Cette disposition pose malheureusement quelques difficultés matérielles d'application en raison, d'une part, de la difficulté de savoir si le bailleur possède plus de quatre logements meublés destinés à la location, et, d'autre part, du développement, notamment dans les villes universitaires, de systèmes de sous-location en meublé. Cette seconde situation est le plus souvent illustrée par la pratique de certaines sociétés commerciales qui prennent à bail des logements, les meublent et les sous-louent ensuite à des étudiants. Il souhaiterait dans ce cadre savoir si l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation s'applique uniformément aux différentes formules juridiques de location, et donc également aux sous-locations. Une telle hypothèse permettrait en effet à de nombreux étudiants, en parfait accord avec les textes applicables, de pouvoir libérer plus rapidement de tels logements, du fait de la durée réduite des années universitaires, et ce sans devoir régler un loyer jusqu'à la fin du bail.

Texte de la réponse

L'article 126 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un chapitre consacré aux mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés et comportant 3 articles, L. 632-1, L. 632-2 et L. 632-3. Ces dispositions s'appliquent désormais à toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires dès lors que le logement constitue sa résidence principale. Par ces mesures, le législateur a entendu mettre en place un dispositif juridique instaurant un statut, une protection pour les personnes ayant leur résidence principale dans un logement meublé et qui ne bénéficient pas des protections normales dont jouissent les locataires du parc public ou privé. La situation, soulevée par l'honorable parlementaire, des étudiants qui sous-louent des logements meublés à des sociétés commerciales titulaires d'un bail commercial paraît pouvoir s'inscrire dans ce dispositif ; cette situation pourrait, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, être requalifiée en situation de location car la sous-location d'un bail commercial ne saurait avoir d'autre objet que l'exercice d'une activité commerciale, ce qui n'est pas le cas des étudiants qui sont titulaires d'un contrat d'habitation. Toutefois, les logements loués aux étudiants s'ils comportent à la fois des locaux privatifs et des espaces collectifs pourraient relever des dispositions prévues à l'article 193 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui définissent les logements foyers et fixent les conditions de location dans ces établissements.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Pélissard](#)

Circonscription : Jura (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65974

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 septembre 2001, page 5317

Réponse publiée le : 22 avril 2002, page 2138