



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 2406

### Texte de la question

M. Jean-Marie Aubron demande à M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer de bien vouloir lui préciser le cadre juridique des locations de studios meublés concernant des étudiants. Il souhaiterait notamment qu'il lui précise si les sociétés qui proposent ces studios meublés à la location sont en droit de prévoir deux tarifs de location (l'un pour les locations égales et supérieures à douze mois avec des écarts substantiels de tarifs) afin de contourner la possibilité offerte à tout occupant d'un meublé de quitter celui-ci à tout moment, à condition de respecter un préavis d'un mois.

### Texte de la réponse

Les locaux meublés sont exclus du domaine de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et soumis au code civil, sauf convention contraire ou dispositions spécifiques. Ainsi, la durée du bail d'un logement meublé est, en principe, libre. Toutefois, en l'absence de stipulation expresse des parties, l'article 1758 du code civil prévoit que la durée du bail correspond à la périodicité du loyer. En effet, il dispose que « le bail est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ; au mois quand il a été fait à tant par mois ». Par ailleurs, l'article 126 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a mis en place une protection juridique minimale de toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur louant, habituellement, plus de quatre logements. Ce dispositif, codifié à l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, opère une exception au principe de l'absence de formalisme en matière de location meublée. Il stipule que le locataire doit bénéficier d'un contrat écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. Le locataire peut ainsi résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Dans ce cas, le montant du loyer, qui est fixé initialement sur la base de douze mois, ne saurait être remis en cause en cas de résiliation anticipée par le locataire.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marie Aubron](#)

**Circonscription :** Moselle (8<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2406

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 9 septembre 2002, page 3039

**Réponse publiée le :** 25 novembre 2002, page 4469