



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 68591

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur certaines dispositions de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Cette dernière change le régime relatif aux baux en modifiant l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation. Dès lors, les bailleurs sont dans l'obligation de contracter des baux d'une durée minimale d'un an si leur locataire occupe le logement à titre principal. Une telle disposition paraît relativement problématique dans les départements touristiques. En effet, dans les zones de montagne, la durée des saisons est en règle générale de quatre mois pour l'hiver et des deux mois pour l'été. Si quelques rares propriétaires sont prêts à proposer des logements à l'année, les travailleurs saisonniers ne peuvent louer que pour quelques mois. L'impossibilité de louer un logement pour moins d'une année pourrait avoir comme conséquence d'aggraver la situation des saisonniers alors même que ces derniers se heurtent déjà à la rareté des logements locatifs privés à des prix de location élevés. Tout en préservant les droits des locataires, il paraît nécessaire de mettre en place un régime dérogatoire permettant, à la demande expresse du locataire saisonnier, une durée plus courte de location de sa résidence principale. Il le remercie de lui préciser ses intentions sur ce problème.

Texte de la réponse

Les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ont instauré un dispositif de protection minimale des locataires de logements meublés dont le champ d'application était limité jusqu'ici aux bailleurs de plus de quatre logements. En vertu de l'article 115 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, ce régime particulier est élargi à tous les bailleurs de meublé. Désormais, tout bailleur de meublé doit procéder à l'établissement d'un bail écrit d'une durée minimale d'un an, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Cette mesure s'applique au locataire d'un logement meublé logé à titre principal. Aussi, elle concerne uniquement les travailleurs saisonniers qui n'ont d'autre résidence que le logement meublé qu'ils occupent. Dans ce cas, les locataires peuvent résilier leur bail à tout moment, notamment à l'issue de leur emploi saisonnier, avec un préavis d'un mois comme le prévoit l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation. Ils seront d'autant plus incités à le faire qu'ils devront louer un logement dans une autre région et ne souhaiteront pas payer le loyer d'un premier logement qu'ils n'occupent plus. Ainsi l'article 115 précité de la loi de cohésion sociale permet que la durée effective de location en meublé soit inférieure à un an dès lors que le locataire saisonnier le demande.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68591

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juin 2005, page 6377

Réponse publiée le : 27 septembre 2005, page 8998