

Question N° : <b>49441</b>	de <b>PAIX Bernadette</b> ( UMP Haute-Garonne )
Ministère interrogé Ministère attributaire	<b>Logement</b>
	Question publiée au J.O. le : <b>JO AN du 26/10/2004 page 8280</b>
	Réponse publiée au J.O. le : <b>JO AN n° 10 du 08/03/2005 page 2526</b>
Rubrique :	Logement
<b>Texte de la QUESTION :</b>	Mme Bernadette PAIX attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur le problème de la location des logements meublés. En effet, il n'existe actuellement aucune réglementation régissant les rapports locatifs entre locataires et propriétaires d'un appartement loué meublé. Actuellement, seul le contrat de bail tient lieu de loi. Or il semble que certains bailleurs privés profitent de ce vide juridique, notamment en ce qui concerne les conditions de salubrité des appartements. En conséquence, elle le remercie de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il compte prendre afin de mettre fin à cette situation.
<b>Texte de la REPONSE :</b>	Les locations meublées sont régies par les dispositions du code civil (articles 1 708 à 1 762) qui permettent au locataire et au propriétaire de fixer librement les conditions de la location, notamment la durée du bail et les modalités de résiliation. Toutefois, un certain nombre de dispositions s'applique à ce type de locations. En premier lieu, les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, fixent un certain nombre de règles visant à assurer une protection minimale des occupants de certains meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires. Ce régime s'applique aux locataires dont le logement loué constitue la résidence principale, ce qui exclut la location saisonnière liée à une saison touristique ou thermale. Ces règles font obligation au bailleur d'établir un bail écrit d'une durée d'un an tacitement reconductible par période de même durée et ne pouvant être résilié par le bailleur que sous réserve d'un préavis de trois mois, soit pour reprendre ou vendre le logement, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le locataire peut par ailleurs résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Par ailleurs, l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs oblige le bailleur d'un local à usage d'habitation à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris pour application de cette loi, a précisé les caractéristiques de la décence. Ce dispositif a pour but de protéger la sécurité physique et la santé des locataires dans le cadre de rapports contractuels entre bailleur et locataire, rapports de droit privé. Il s'applique à l'ensemble des logements locatifs existants, neufs ou anciens, meublés ou non. Il est complété par l'article 20-1 de la loi susvisée qui offre la possibilité au locataire d'obtenir, en s'adressant au tribunal d'instance du lieu de son domicile, la réalisation des travaux, lorsque celle-ci ne peut être obtenue à l'amiable ou, à défaut, une réduction du loyer. Enfin, le dispositif de lutte contre l'insalubrité permet, lorsqu'un immeuble a été déclaré insalubre ou en état de péril à l'issue d'une procédure contradictoire, de suspendre automatiquement le versement des loyers dès la notification ou l'affichage en mairie de l'arrête d'insalubrité ou de péril. Cette mesure édictée par l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation est la sanction de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, notamment d'assurer la jouissance paisible de la chose louée et de l'entretenir.