ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location nue et location meublée

Question écrite n° 14565

Texte de la question

M. Jean Gaubert souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les dispositions encadrant la location de logements meublés. En effet, cette dernière est assimilée à une activité commerciale et ses recettes sont soumises à l'impôt sur le revenu au litre des bénéfices industriels et commerciaux, et non au titre des revenus fonciers. De plus, les rapports entre le locataire et le bailleur échappent à la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs. Le bailleur peut ainsi librement fixer la durée de location, ou augmenter le loyer sans contrainte. Cette situation contribue à fragiliser considérablement les locataires. Les avantages qui en découlent pour les bailleurs conduisent désormais les propriétaires de logements vacants à privilégier cette forme de location. Pourtant, il semble que cela ne soit pas autorisé par l'article L. 631-7 du Code de la construction ci de l'habitation qui indique que « les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés », sauf à obtenir une autorisation préfectorale, soumise à l'avis du maire d'arrondissement à Paris, Lyon et Marseille. Il lui demande donc quelles décisions le Gouvernement entend prendre pour corriger cette situation.

Texte de la réponse

Si un régime différent de celui de la location nue est légitime en présence de caractéristiques rapprochant l'activité de loueur en meublé de celle de prestation de service ou de location mobilière, cette différence se justifie moins lorsque les spécificités s'amenuisent. D'un point de vue administratif et selon les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation applicable à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres autour de Paris et dans les villes de 10 000 habitants et plus, la transformation de locaux voués à l'habitation en « meublés, hôtels ou pensions de familles ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens de l'article 2 de la loi du 2 avril 1949 modifiée » est en principe interdite et ne peut être autorisée que par dérogation accordée par le préfet après avis du maire. L'article 2 de la loi de 1949 définissant le loueur professionnel comme celui qui loue habituellement au moins deux logements en meublés, l'interdiction édictée à l'article L. 631-7 précité n'est pas opposable au propriétaire bailleur d'un seul logement qui le loue meublé. Aucune déclaration préalable n'est en ce cas nécessaire. En revanche, lorsque l'autorisation est nécessaire (à partir de 2 logements) et qu'elle n'a pas été sollicitée ou accordée, le bailleur ne peut valablement consentir une location meublée et la location est soumise à la loi du 6 juillet 1989.

Données clés

Auteur : M. Jean Gaubert
Circonscription : Côtes-d'Armor (2e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14565
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : équipement, transports et logement
Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE14565

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 24 mars 2003, page 2148
Réponse publiée le : 16 juin 2003, page 4783