



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logements meublés

Question écrite n° 59155

Texte de la question

M. Thierry Mariani prie M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer de bien vouloir lui préciser les obligations des locataires d'appartements meublés. En particulier, il souhaite savoir si le remplacement de la clé de la porte d'entrée de l'appartement est à la charge du locataire lorsque ce remplacement est nécessité par l'usure de la clé sur plusieurs années et alors que le locataire n'est dans les lieux que depuis quelques semaines. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Le contrat de location d'un appartement meublé obéit au principe de la liberté contractuelle sur tous les points qui ne sont pas régis par les dispositions des articles L. 632 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, à l'exception de la durée du bail et des conditions de sa résiliation, de sa reconduction ou de son renouvellement, les parties sont libres de fixer les conditions de la location et, notamment, leurs obligations respectives ; à défaut de stipulations particulières dans le bail, ce sont les règles du code civil qui s'appliquent. Au regard de l'article 1731 et sous réserve de l'appréciation des tribunaux, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le remplacement des clés incombe en principe au locataire qui est présumé les avoir reçues en bon état. Si un état des lieux a été établi, la vétusté est susceptible d'en exonérer le locataire en vertu de l'article 1730 ; toutefois, l'état des lieux portant essentiellement sur les locaux et les équipements mentionnés au contrat de location et non sur les petits objets tels que les clés, seul le nombre de doubles remis au locataire est indiqué au constat, ce qui rend impossible, en pratique, d'évaluer la vétusté des clés. En outre, l'accord de novembre 1975 conclu au sein de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers, créée par arrêté ministériel du 13 mai 1974, comporte une liste de réparations locatives qui, bien que n'ayant pas de force obligatoire, peut servir de référence pour les locations meublées relevant du droit commun (code civil). Cette liste fait incomber au locataire le remplacement des clés détériorées ou égarées, de même que le décret n° 87-712 du 26 août 1987, fortement inspiré de l'accord, et qui s'applique aux baux d'habitation soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59155

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2005, page 2098

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8182