



Durée de préavis meublé

Par **Vero64**, le **02/11/2015** à **15:10**

Bonjour,

Ma fille est actuellement locataire d'un appartement meublé auprès de l'A.R.P.A.E, l'Association Rochelaise Pour l'Accueil des Etudiants.

Elle a signé son bail fin Juillet/début Août 2015.

Son bail précise, dans les charges et conditions, "La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code

civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir."

Ma fille est étudiante et a cet appartement pour résidence principale.

Or, ce bail prévoit un délai de préavis de 3 mois sauf si le locataire perd sa qualité d'étudiant en cours d'année scolaire.

Ce délai de 3 mois ne devrait-il pas être plutôt de 1 mois pour un meublé ?

Si oui, quel est notre recours en cas de litige avec l'ARPAE si elle veut partir avant la fin du bail (31/08)?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **02/11/2015** à **17:25**

Bonjour,

Le préavis serait d'un mois s'il s'agissait effectivement d'une location meublée.

Mais il est de 3 mois dans le cas d'une location vide avec mise à disposition gratuite de meubles et équipements.

Il est probable que le bail soit alors du second type.

Mais il existe des cas de préavis réduit à un mois, même pour une location vide...

Par **Vero64**, le **02/11/2015** à **17:51**

Merci beaucoup pour votre célérité à répondre ! Si c'est effectivement une location vide avec mise à disposition gratuite de meubles et équipements, comme il s'agit de la ville de La Rochelle, donc ville considérée par la loi Macron comme zone tendue, alors le préavis de 1 mois s'appliquerait également ? Cordialement

Par **IvanLS**, le **03/11/2015 à 16:30**

Bonjour,

Déjà, avant même de savoir si c'est un vrai ou un faux meublé, le contrat me paraît douteux car à partir du moment où c'est sa résidence principale, le bail ne devrait-il pas être soumis au régime de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (modifiée par la loi Alur) ? Et par conséquent, le préavis serait alors de 1 mois pour un meublé. Mais à confirmer...

Par **Vero64**, le **03/11/2015 à 16:39**

Bonjour,

Le fait que ce soit une association ne l'exonère pas d'être soumis au régime de la loi j'espère ...

Son contrat stipule expressément dans la désignation des lieux loués "Un logement meublé de 32 m² de surface habitable" ... il serait donc illégal ?

Par **IvanLS**, le **03/11/2015 à 16:48**

Pour moi, la clause "qui n'est soumise à aucun régime particulier" est non valable et par conséquent, le logement est soumis à la loi de 89. Mais je laisse quelqu'un de plus calé que moi confirmer cela. Vous pouvez aussi vous renseigner gratuitement auprès de l'Adil. En tout cas vous faites bien de demander !

Par **janus2fr**, le **03/11/2015 à 17:29**

Personnellement, ma réponse était effectivement donnée en considérant le bail comme entrant dans le cadre de la loi 89-462. C'est pourquoi j'envisageais un bail pour location vide avec mise à disposition de meubles, ce qui est parfaitement légal. Le bail pour location vide étant plus protecteur pour le locataire.

Ne peuvent être exclus du domaine de la loi 89-462, même si le logement est la résidence principale du locataire, que les logements en résidence para-hôtelière, il faut donc que des services soient proposés aux locataires (repas, ménage, etc.).