



LA LOCATION MEUBLÉE





SOMM- AIRE

1. Dispositions communes aux locations vides et meublées

p.5

- Exigence d'un écrit
- Annexes au contrat de location
- Obligations du bailleur
- Obligations du locataire
- Encadrement des loyers
- Quittance
- Clause résolutoire en cas d'impayés de loyer

2. Dispositions particulières aux locations meublées

p.6

- Durée du bail
- Inventaire du mobilier
- Dépôt de garantie
- Charges locatives
- Modalités de congé

Avant la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, il n'existait pas de définition légale du logement meublé. Il appartenait au juge, en vertu de son pouvoir souverain d'appréciation, d'appliquer ou non le régime de la location meublée à un logement en cas de litige.

Un logement meublé est désormais défini comme «un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante». Il doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire, ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

La loi du 24 mars 2014 instaure un véritable statut des baux meublés, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire :

- en rendant applicable au logement meublé certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 : obligations du bailleur et du locataire, encadrement des loyers, délivrance de quittance de loyers, dépôt de garantie, clause résolutoire en cas d'impayés de loyers ;
- en créant des dispositions particulières aux locations meublées.

Les contrats de location meublée en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR restent soumis au dispositif légal antérieur, c'est-à-dire aux dispositions des articles L. 632-1 et suivants du CCH et aux stipulations contractuelles.

Toutefois, sont immédiatement applicables à ces contrats les dispositions relatives aux obligations du bailleur, du locataire, à l'indécence et aux compétences de la Commission départementale de conciliation.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :
Loi du 6 juillet 1989 : articles 6, 7, 17, 18, 20-1, 21, 25-4 et suivants
Code de la Construction et de l'Habitation : article L.632-1 et suivants
Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013
Décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014
Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015

1. Dispositions communes aux locations vides et meublées

Exigence d'un écrit

Le contrat de location doit être obligatoirement établi par écrit. La loi ALUR instaure un contrat-type, dont le contenu sera défini par décret.

Annexes au contrat de location

Doivent être annexés au contrat de bail :

- un état des lieux ;
- un dossier de diagnostic technique : diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante, état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, état des risques naturels et technologiques (pour les zones couvertes).

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de :

- remettre au locataire un logement décent ;
- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ;
- assurer la jouissance paisible du logement ;
- entretenir les locaux et procéder aux réparations autres que locatives ;
- ne pas s'opposer aux aménagements du locataire

Obligations du locataire

Le locataire est tenu de :

- payer le loyer et les charges à la date convenue ;
- user paisiblement des locaux ;
- répondre des dégradations ;
- prendre en charge l'entretien courant du logement ;
- laisser l'accès au logement pour la réalisation de travaux ;
- ne pas transformer les lieux ;
- s'assurer contre les risques locatifs.

Encadrement des loyers

Il existe des mécanismes d'encadrement des loyers au moment de la conclusion du contrat :

Décret annuel d'encadrement des loyers

Depuis la loi ALUR, les logements meublés sont soumis, avec les logements loués vides, aux dispositions de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, prévoyant un encadrement des loyers par décret. Ainsi, dans les zones concernées (toutes les communes du Val-de-Marne - décret du 10 mai 2013), le loyer, lors de la mise en location d'un logement vacant, n'est plus libre (décret du 30 juillet 2014) : il est limité au dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Cependant, lorsque le bailleur a effectué des travaux dans le logement ou que le loyer est manifestement sous-évalué, le décret d'encadrement des loyers ne s'appliquera pas⁽¹⁾.

Sont exclus de ce dispositif, et donc fixés librement :

- les loyers des logements faisant l'objet d'une première location ;
- les loyers des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois.

Encadrement légal des loyers

La loi ALUR prévoit un dispositif d'encadrement légal des loyers dans les zones dites « tendues ». Cet encadrement sera prochainement mis en œuvre à titre expérimental à Paris.

Après la mise en place et l'agrément d'un observatoire local des loyers, le Préfet devra arrêter, chaque année, par catégorie de logement et par secteur géographique, un loyer de référence. En zone tendue, la fixation du loyer sera libre dans la limite du loyer de référence majoré de 20 % défini par le Préfet.

1. Voir ADIL du Val-de-Marne, Note juridique n°31, La révision et la réévaluation du loyer, mai 2012.

■ Quittance

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire.

■ Clause résolutoire en cas d'impayés de loyer

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

2. Dispositions particulières aux locations meublées

■ Durée du bail

Le contrat de location doit être établi par écrit pour une durée d'un an minimum et est tacitement reconductible.

Exception :

Le bail peut être conclu pour une durée de neuf mois lorsque la location est consentie à un étudiant. Dans ce cas, la reconduction tacite ne s'applique pas. L'étudiant doit quitter les lieux, au plus tard, au terme du contrat.

■ Inventaire du mobilier

Le décret du 31 juillet 2015 dresse un inventaire des éléments que doit comporter ce mobilier (art. 2). Il est ainsi prévu que tout logement meublé occupé à titre de résidence principale doit être garni au minimum des 11 éléments suivants :

- literie comprenant couette ou couverture ;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four à micro-ondes ;
- réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à 6°C ;
- vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- ustensiles de cuisine ;
- table et sièges ;
- étagères de rangement ;
- luminaires ;
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties à la remise et à la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et de façon amiable, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté, et sont joints au contrat de location. Ils ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

Depuis le 15 septembre 2014, lorsqu'un agent immobilier est mandaté pour établir un état des lieux d'entrée, les honoraires susceptibles d'être facturés au locataire ne peuvent excéder :

- le montant payé par le bailleur,
- dans la limite de 3 € TTC par m de surface habitable.

■ Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est limité à deux mois de loyer principal (loyer hors charges).

■ Charges locatives

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de location :

- soit par provision mensuelle, faisant l'objet d'une régularisation annuelle ;
- soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer et ne pouvant donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des dépenses réelles de l'année précédente, voire du budget prévisionnel pour les

immeubles soumis au statut de la copropriété. Il peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire, se serait acquitté.

Modalités de congé

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve de respecter un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois (étudiants).

Le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail et donner congé au locataire, trois mois avant la fin du contrat. Ce refus doit être motivé :

- soit par sa décision de reprendre le logement : le bailleur doit alors justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise ;
- soit par sa décision de vendre le logement ;
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif de résiliation et, en cas de reprise, les nom, adresse et nature de son lien avec le bénéficiaire de la reprise (le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire de PACS, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou concubin notoire).

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Le fait pour le bailleur de délivrer un congé frauduleux est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 euros pour une personne physique et 30 000 euros pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits reprochés.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail sans proposition de relogement lorsque le locataire a plus de 65 ans et que ses ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

Toutefois, cette obligation de relogement tombe si le bailleur a lui-même plus de 65 ans ou que ses ressources sont inférieures au plafond précédemment cité.

Compétence de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) :

La CDC est désormais compétente, depuis la loi ALUR, pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques de la décence.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°41 Juillet – 2024