

## La location meublée et la loi de 1989

Louer en meublé, c'est souvent louer plus facilement et à un loyer plus élevé. C'est donc la promesse d'une rentabilité plus élevée pour le bailleur, même s'il faut tenir compte d'un changement de locataire fréquent. La location meublée comporte toutefois plusieurs particularités que l'agent immobilier doit maîtriser pour accompagner efficacement ses clients.

### LA LOI DE 1989 S'APPLIQUE-T-ELLE À CES LOCAUX ?

Depuis la loi ALUR, la location meublée à usage de résidence principale est en effet soumise aux dispositions de la loi de 1989, avec quelques exceptions prévues dans la loi. Elle est réglementée par les articles 25-3 et suivants de la loi. Pour rappel, une location est à usage de résidence principale si le locataire y habite au moins 8 mois dans l'année. Une location prévue pour une plus courte durée sera donc soumise au code civil. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements foyer, les logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat, les logements de fonction ou les locations consenties à des travailleurs saisonniers.

### LA LOCATION MEUBLÉE, C'EST QUOI ?

Un logement meublé est « 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 ». Chaque pièce doit être dotée d'éléments d'équipements suffisants. Un décret fixe la liste précise des éléments exigés.

**ATTENTION** à fournir suffisamment d'équipements car le contrat pourrait être requalifié en location nue avec équipements, avec toutes les conséquences liées à ce changement de statut. Il faut d'ailleurs préciser qu'outre l'état des lieux, le bail devra comporter un inventaire et un état détaillé du mobilier mis à disposition du locataire. Celui-ci est réalisé dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. La fourniture de cet inventaire ne peut en aucun cas faire l'objet d'une facturation par le bailleur ou son intermédiaire.

#### UN EXEMPLE POUR MIEUX COMPRENDRE :

Un bailleur m'a donné mandat de louer un studio comprenant une kitchenette équipée, un canapé clic-clac, une table et des chaises. S'agit-il d'une location meublée ?

Non, il faudra conclure un bail nu de 3 ans mais préciser dans l'état des lieux les équipements fournis. En effet, il manque plusieurs éléments de mobilier ou d'équipement prévus par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé pour remplir les conditions d'application de la loi de 1989.



#### LES ÉQUIPEMENTS PRÉVUS PAR LE DÉCRET

- 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
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

## QUELLE EST LA DURÉE D'UN BAIL MEUBLÉ LOI DE 1989 ?

Un bail meublé soumis à la loi de 1989 a une **durée minimale de 1 an**. Cette durée est réduite à 9 mois si le locataire est un étudiant. Le locataire peut quitter le logement à tout moment avec un préavis de 1 mois.

## PEUT-ON DEMANDER UN DÉPÔT DE GARANTIE ?

**Le bailleur peut exiger un dépôt de garantie** dans les mêmes conditions que la loi de 1989. Le législateur a tenu compte de la présence de meubles dans le logement qui augmente le risque de dégradations. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit que ce dépôt de garantie peut être de deux mois de loyer, contre un mois seulement pour une location nue.

## ET À L'ISSUE DU BAIL ?

Si le bail est conclu avec un étudiant, celui-ci prend fin à l'échéance. Si le bail n'est pas conclu avec un étudiant, il se renouvelle à l'échéance par tacite reconduction pour une nouvelle durée de 1 an, à moins que le bailleur donne congé. Il doit dans ce cas respecter un préavis de 3 mois.

**Les possibilités de congés sont limitées par la loi.** Le bailleur ne peut en effet donner congé que pour vendre ou reprendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations. Comme pour la location nue, les possibilités de congé sont restreintes si le locataire est âgé avec de faibles ressources. Le congé doit être adressé par huissier, lettre recommandée ou remise en main propre et doit impérativement mentionner le motif du congé. Il faut être particulièrement vigilant au respect de cette obligation par le bailleur car la loi prévoit désormais une amende de 6.000 euros pour une personne physique et 30.000 euros pour une personne morale en cas de délivrance d'un congé frauduleux, à laquelle peuvent s'ajouter des dommages et intérêts versés au locataire.

## LE LOYER EST-IL LIBRE ?

Comme pour les locations nues, **la législation relative à l'encadrement des loyers**, actuellement applicable à Paris, **concerne également les locations meublées**. Le préfet diffuse un loyer médian spécifique pour les locations meublées. Les dispositions relatives à la révision du loyer s'appliquent également aux locations meublées. Il existe une particularité. Selon l'article 25-9 de la loi de 1989, « *Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations* ».

## COMMENT EST-CE QUE ÇA SE PASSE POUR LES CHARGES ?

**Il existe deux possibilités.**

- Premièrement, le bail peut prévoir d'appliquer les mêmes règles que pour la location nue. Dans ce cas, les charges récupérables sont celles qui sont fixées par le décret du 23 décembre 1986. Le bailleur peut se les faire rembourser au fur et à mesure qu'il les paie, ou demander des provisions pour charges. S'il a demandé des provisions, le bailleur devra réaliser une régularisation annuelle de charges et fournir des justificatifs qui prouvent que chacune des dépenses est bien récupérable.
- Deuxièmement, il est possible en cas de location meublée que les charges locatives correspondent à un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Ce montant est libre mais la loi précise qu'il ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

## ET EN CAS DE LITIGE ?

Comme pour la location nue, **la première étape est la saisine de la Commission départementale de conciliation**. La loi prévoit que celle-ci est compétente pour tous les 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 du logement.

*Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM, Professeur associé à l'EDHEC Business School*