



# LOUER UN MEUBLÉ : RÈGLES, AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Louer un meublé peut être une solution idéale pour un étudiant, un saisonnier, un stagiaire... Pendant longtemps, la location meublée était entourée d'un grand vide juridique, peu rassurant pour les locataires. **Qu'en est-il aujourd'hui ?**

PAR PAULINE PERSON.



## QU'EST-CE QU'UNE LOCATION MEUBLÉE ?

Aucun texte ne précise ce que doit contenir une location en meublé. La règle est donc la suivante : un logement est considéré comme meublé dès lors que le contrat de location le dit. Selon les juges, le local doit contenir les meubles suffisants aux besoins de la vie quotidienne (lit, armoire, table, chaises et équipement électroménager minimal). En tant que propriétaire, soyez vigilant car une requalification par le juge en location vide peut vous coûter très cher !

au locataire de supporter sans réduction de loyer et sans indemnités les réparations incombant au bailleur, celle imposant une durée irrévocable du contrat, sans possible résiliation anticipée pour motif légitime. En l'absence de texte spécifique, le contrat est primordial puisqu'il régit tout ! Soyez très précis.

### BON À SAVOIR

Les dispositions de la loi de 1989 imposant au bailleur l'obligation de remettre au locataire un logement décent, s'appliquent aussi pour la location meublée

**Depuis la loi Borloo du 18 janvier 2005, il faut distinguer 2 cas de figure :**

- **Lorsque le meublé est la résidence principale du locataire**

Comme la location meublée est souvent adoptée par une population en transit (jeunes couples, étudiants...), il a fallu dégager quelques indices pour apprécier la qualification de résidence principale : durée effective d'occupation du local, lieu de paiement de l'impôt sur le revenu... L'étudiant est considéré comme résidant principalement au lieu de la location même si rattaché au foyer fiscal de ses parents. Attention ! Parfois pour les étudiants, la durée du bail peut être réduite à 9 mois, sans tacite reconduction.

- **Lorsque le meublé est la résidence secondaire du locataire**

La durée du contrat est fixée librement par le bail. À défaut, on applique le code civil, si le loyer a été fixé au mois, la location est d'1 mois, reconductible tacitement. La durée du préavis est prévue par le contrat. S'il n'y a pas de contrat écrit, on se réfère à l'usage des lieux. Vous pouvez contraindre votre bailleur à mettre les lieux en conformité avec les normes réglementaires, et saisir le juge si nécessaire.

## LE CONTENU DU CONTRAT

### 1 → LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le contrat doit être écrit, d'une durée d'1 an minimum, renouvelable. Le locataire doit prévenir 1 mois avant son départ. Le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à la date « anniversaire » du contrat, avec un préavis de 3 mois et pour 3 motifs seulement : pour l'habiter ou le faire habiter par l'un de ses proches ; le vendre ; ou « fautes » du locataire (troubles du voisinage, paiement irrégulier du loyer...). Face à la liberté laissée au bailleur dans l'établissement du contrat, quelques règles sont destinées à protéger le locataire. Certaines clauses peuvent être jugées abusives et annulées. Exemples : la clause interdisant la présence d'animaux domestiques, celle imposant

## 2 LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Plus généralement, c'est le contrat qui détermine tous les droits et toutes les obligations des deux parties.

Mais, lorsque le bailleur est un professionnel, cette liberté est limitée : il ne doit pas contenir de clauses abusives, c'est-à-dire des clauses qui dégageraient le bailleur de ses obligations ou qui limiteraient les droits du locataire.

### BON À SAVOIR

**Les dispositions concernant la décence du logement s'imposent aux meublés.**

**La loi de juillet 1989 impose aux bailleurs de remettre aux locataires « un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».**

**En pratique : Fournir un logement protégé contre les infiltrations et l'humidité, dont l'une des pièces doit faire au moins 9m2 et une hauteur de 2 m minimum, ouvrir à l'air libre etc.**

#### Les principales obligations du bailleur :

- fournir un logement en bon état et y faire les grosses réparations qui s'imposeront
- assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

Par exemple, le bailleur ne peut pas supprimer la mise à disposition d'un local à vélo.

Les principales obligations du locataire :

- utiliser les lieux de façon « normale », raisonnable (ne doit pas déranger les voisins)
- payer les loyers aux dates convenues
- faire les petites réparations.

## 3 LES DOCUMENTS À JOINDRE AU CONTRAT

### • L'état des lieux :

C'est un document signé par le locataire et le propriétaire, qui sert à décrire l'état du logement lors de l'entrée dans les lieux, il précède la remise des clés.

Il doit être précis et le plus complet possible ! N'hésitez pas à indiquer les taches éventuelles sur la moquette, etc. Rappelez-vous qu'il sera comparé à l'état des lieux de sortie afin de déterminer votre responsabilité dans la dégradation des locaux (dont le coût des réparations sera déduit du dépôt de garantie !). Attention ! L'absence d'état des lieux d'entrée ne vous protège pas pour autant. Vous êtes réputé avoir pris le logement en bon état.

### • L'inventaire du mobilier :

Ce document est indispensable pour le bailleur qui pourra ainsi vérifier qu'il ne manque rien à la fin du bail, et surtout, sans ce document, le juge peut requalifier la location de « vide ».

## LOYER ET CHARGES LOCATIVES

Pour ces deux éléments, il n'est fait aucune distinction entre les logements utilisés comme résidence principale et secondaire. Ici encore, c'est le contrat qui définit le montant du loyer, le paiement des charges et le montant du dépôt de garantie, alors, pas de secret, il faut être le plus précis possible !

## 1 LE LOYER

Tout locataire, y compris de meublé, est en droit d'exiger une quittance.

Le loyer des locations meublées est fixé librement par le propriétaire. Un seul élément s'impose à lui : la loi du marché !

Cette liberté n'est pas forcément un avantage ! Si vous fixez un loyer trop élevé, vous risquez de trouver des candidats de passage seulement, ce qui présente beaucoup d'inconvénients.

Le contrat de location peut contenir une clause de révision du loyer basée sur la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. La formule est la suivante :  $\text{loyer avant révision} \times \text{nouvel indice/ancien indice} = \text{nouveau loyer}$ . Ainsi, c'est la hausse possible en cours de location. Si le bailleur veut réévaluer le loyer dans des proportions plus importantes, il doit attendre le renouvellement, prévenir le locataire dans le même délai que pour un congé et ils devront tous deux signer un avenant au contrat.

## 2 LES CHARGES LOCATIVES

### Deux solutions sont prévues pour les charges :

soit elles sont incluses dans le loyer, il s'agit donc d'un forfait, une somme fixe qui ne varie plus quel que soit le montant réel des charges. Soit le contrat prévoit que les charges correspondront aux dépenses réellement engagées par le bailleur, et il en fixe une liste.

## 3 LE DÉPÔT DE GARANTIE

Son montant est libre. Mais, en fin de location, il doit être restitué sans délai. En général, il est fixé à 2 mois de loyer mais pour des locations de courte durée, il peut être d'1 mois.