

LA LOCATION MEUBLÉE

Le régime juridique de la location meublée

Qu'il s'agisse d'une chambre, d'un appartement, d'une maison ou encore d'un logement situé dans un hôtel meublé, les locations meublées sont régies, pour l'essentiel, par les dispositions du Code civil (art. 1714 à 1762), peu importe que le bailleur soit fiscalement considéré comme un loueur professionnel ou non.

Mais elles sont également régies par certaines règles spécifiques édictées par les articles L. 632-1 et L. 632-2 du code de la construction et de l'habitation (toutefois, ces règles ne s'appliquent ni aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'attribution et d'occupation, comme par exemple les logements conventionnés à l'ALT).

A savoir

Un logement est considéré comme meublé lorsque les meubles mis à la disposition du locataire sont, en nombre et en qualité, suffisants pour lui permettre de vivre convenablement. Ainsi, un logement garni seulement d'une table, d'une chaise et d'un sommier ne saurait être considéré comme un logement meublé. De même, la seule fourniture d'une cuisine équipée n'est pas suffisante pour permettre de retenir la qualification de location en meublé.

▪ La conclusion du contrat

Le contrat doit être établi par écrit dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire (art. L. 632-1 du CCH, modifié par l'art. 115 de la loi de cohésion sociale).

A savoir

Les nouvelles dispositions prévues à l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs s'appliquent aux locations meublées (à l'exception des logements-foyers). Par conséquent, le bailleur sera tenu de fournir et d'annexer au contrat, lors de sa signature ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique comprenant :

- à compter du 1er juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique ;
- à compter du 12 août 2008, un constat des risques d'exposition au plomb (pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949) ;
- au plus tard à compter du 1er juin 2006, un constat des risques naturels et technologiques lorsque les immeubles sont situés dans des zones de sismicité ou couvertes par des plans de prévention des risques naturels ou technologiques.

▪ L'état des lieux

Il n'est pas obligatoire. Le locataire a cependant tout intérêt à exiger un état des lieux contradictoire lors de la remise et de la restitution des clés, complété par un inventaire précis du mobilier. Ces documents permettront de déterminer les réparations ou les pertes dont serait éventuellement redevable le locataire lors de son départ.

A défaut d'état des lieux lors de l'entrée dans le logement, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives, sauf preuve contraire, et doit le rendre en pareil état (C. civil, art. 1731).

▪ Le dépôt de garantie

Il est facultatif mais en pratique systématiquement exigé par le bailleur. Son montant est fixé librement (en règle générale, il est égal à deux mois de loyer hors charges). Il doit être restitué en fin de contrat déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur au titre des loyers, des charges, des réparations locatives et des dégradations et pertes dont serait responsable le locataire.

▪ Durée du contrat et congé

▫ Désormais, suite aux modifications apportées par la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, tous les propriétaires bailleurs, même s'ils ne louent qu'un seul logement meublé, sont tenus d'établir un bail écrit d'une durée au moins égale à un an lorsque le logement loué constitue la résidence principale du locataire (art. L. 632-1 du CCH, modifié par l'art. 115 de la loi de cohésion sociale). A son expiration, le bail est tacitement reconduit pour un an, aux conditions antérieures.

Exception

Lorsque la location d'un logement meublé est consentie à un étudiant, le bail peut être conclu pour une durée de 9 mois non reconductible tacitement (art. L. 632-1 du CCH, modifié par l'art. 33 de la loi du 26 juillet 2005 sur le développement des services à la personne).

▫ Le bailleur ne peut s'opposer à la reconduction tacite du contrat que dans deux cas et à condition de respecter un préavis de trois mois.

1° Soit il souhaite modifier les conditions du contrat (par exemple, augmenter le montant du loyer). Si le locataire accepte les nouvelles conditions proposées, le contrat est renouvelé pour un an. En cas de refus, la loi ne précise pas si le locataire doit quitter les lieux ou si le contrat est reconduit pour un an aux conditions antérieures. Ainsi, en cas de litige, il appartiendra au tribunal de trancher cette question.

2° Soit il veut donner congé au locataire. Mais dans ce cas, il ne peut le faire que s'il invoque un motif légitime et sérieux (notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations) ou bien lorsque le congé est motivé par la vente du logement ou sa reprise (notamment pour l'habiter).

▫ De son côté, le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

▪ Le loyer et les charges.

Le montant du loyer est fixé librement. Il peut être révisé annuellement si une clause le prévoit. En règle générale, c'est la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction qui est prise en compte pour calculer la hausse applicable.

Aucune disposition du Code civil ne régleme la liste et le mode de récupération des charges locatives en présence d'une location meublée. Le bailleur peut ainsi prévoir un loyer global "toutes charges comprises" ou préférer demander en plus du loyer un montant forfaitaire de charges. Il peut encore demander des provisions mensuelles et procéder à leur régularisation annuelle. Bien que le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges locatives récupérables ne s'applique pas aux locations meublées, les parties peuvent contractuellement y faire référence.

▪ Les obligations principales des parties

▫ Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (C. civil, art. 1719-1). Les caractéristiques d'un logement décent ont été fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. En particulier, le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Lorsque le logement loué ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire peut, à tout moment, demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut d'accord, le locataire peut saisir le tribunal pour demander la réalisation des travaux à la charge du bailleur. Si les travaux prescrits ne sont pas effectués, le juge peut réduire le montant du loyer.

▫ Le bailleur doit délivrer le logement en bon état de réparations de toute espèce et y effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations autres que locatives (C. civil, art. 1720). Il doit également garantir le locataire contre les vices ou défauts du logement qui en empêchent l'usage (C. civil, art. 1721).

▫ Pour sa part, le locataire est tenu des obligations édictées par les articles 1728 à 1735 du C. civil. Il doit notamment payer les loyers et charges au terme convenu, répondre des dégradations et pertes survenues en cours de location à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, prendre en charge l'entretien courant et les réparations locatives.

▪ Clause résolutoire de plein droit du contrat

Contrairement aux locations régies par la loi du 6 juillet 1989, la clause résolutoire de plein droit prévue dans un contrat de location en meublé n'est pas réglementée. Le contrat peut être résilié automatiquement, après mise en demeure restée infructueuse, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du locataire (non-paiement des loyers et charges, défaut d'assurance contre les risques locatifs, troubles de voisinage, sous-location non autorisée...). Une fois le contrat résilié, le locataire doit quitter les lieux. A défaut, son expulsion peut être prononcée sur simple ordonnance rendue par le juge des référés. Dans un tel cas, le juge perd tout pouvoir d'appréciation ; il ne peut que constater la résiliation du contrat et ordonner l'expulsion. Toutefois, en application des articles L. 613-1 et L. 613-2 du CCH, le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder des délais de grâce au locataire pour quitter les lieux.

Principaux textes de référence

- Code civil, art. 1714 à 1762.

- Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 (art. 126), loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 (art. 115), loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 (art. 33).

- CCH, art L. 632-1 à L. 632-3.

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, art. 2 (alinéa 2) et art. 3-1.

Sites utiles

www.legifrance.gouv.fr