



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mise à jour le 3 septembre 2015

Les locations meublées : la réglementation applicable

Cette fiche technique a été actualisée le 3 septembre 2015 suite à la publication des lois n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Dans les règles juridiques de la location de logement, les logements meublés sont « à part ». Jusqu'à la loi n° 2014-366, ils étaient simplement régis par 3 articles du Code de la construction et de l'habitation alors que la location dite « nue » (sans meuble) faisait l'objet d'une loi spécifique (loi du 6 juillet 1989). Désormais, la location meublée est également régie par la loi du 6 juillet 1989 modifiée (des dispositions de la location nue et le Titre Ier bis : articles 25-3 à 25-11), elle est donc plus réglementée et constitue ainsi un mode de location plus protecteur qu'auparavant.

Des règles d'ordre public pour un logement meublé

Les règles qui vont être exposées dans le présent document sont d'ordre public, c'est-à-dire que dès lors qu'il s'agit d'un contrat de location d'un logement meublé, aucune disposition de ce contrat ne peut aller à l'encontre de ces règles.

La résidence principale

Il faut noter que le logement meublé doit constituer la résidence principale du locataire (donc, une location saisonnière meublée est exclue) pour que ces règles soient obligatoires. La résidence principale est définie à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée : il s'agit du logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure par le locataire ou son conjoint. Il faut savoir que selon la réponse ministérielle n° 44220 du 30 novembre 2004, la résidence principale s'entend de l'endroit où le locataire habite effectivement, même pour une durée limitée, même s'il est étudiant et rattaché au foyer fiscal de ses parents. Ainsi, un étudiant qui loue un logement meublé pour l'année universitaire bénéficie des dispositions protectrices de la location meublée.

Ne sont pas concernés par les règles exposées dans le présent document : les logements-foyers et les logements de fonction.

La définition du logement meublé

Le 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.

C'est le décret 2015-981 qui fixe la liste des éléments mobiliers nécessaires au minimum pour qu'un logement puisse être considéré comme meublé. Il s'agit de :

- 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 contrat de bail écrit avec inventaire du mobilier, état du mobilier et état des lieux

Le contrat de bail d'un logement meublé s'établit obligatoirement par écrit et respecte un contrat-type, conforme à celui établi au sein de l'[annexe 2 du décret 2015-587](#).

Les mentions obligatoirement présentes sont listées au sein de l'[article 3 de la loi du 6 juillet 1989](#).

Lors de la remise et de la restitution des lieux, sont établis 3 documents complémentaires en annexe du contrat de bail :

- l'inventaire du mobilier,
- l'état du mobilier,
- l'état des lieux (qui doit correspondre à un état des lieux-type).

Chaque partie au contrat doit en conserver un exemplaire. Concernant leurs frais d'établissement, la loi précise que ni l'inventaire ni l'état du mobilier ne peuvent être facturés : ils sont inclus dans les frais éventuels d'état des lieux.

A noter : 2 autres types d'annexes au contrat sont prévus :

- le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, une copie de l'état mentionnant l'absence ou non de produits à base d'amiante, un état de l'installation électrique et de gaz (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée) ;
- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs et aux voies de recours en cas de litige (article 3 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée).

Le montant du loyer du logement meublé : le loyer encadré et le loyer libre

- **le loyer libre**

Le loyer est libre en dehors des zones tendues [article 17 III de la loi du 6 juillet 1989](#).

Par principe, aucune réévaluation du loyer n'est possible lors d'un renouvellement de bail.

Toutefois, le bailleur peut y songer quand le loyer est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, il doit s'y prendre 6 mois au moins avant le terme du contrat pour en informer le locataire, en respectant les conditions de forme de l'[article 15 de la loi du 6 juillet 1989](#). Il fixe ainsi le loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il se doit de reproduire intégralement l'[article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989](#) avec le montant du loyer proposé ainsi que la liste des références.

Si le locataire est en désaccord avec la proposition du bailleur, ou défaut de réponse du locataire 4 mois avant le terme du contrat, le bailleur ou le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation. Si aucun accord n'est établi devant la Commission, la saisine du juge est possible. A défaut, la reconduction de plein droit du bail aux conditions antérieures est actée.

Si le loyer est fixé par juge, le contrat est réputé renouvelé après expiration du contrat initial. A noter que si le loyer est augmenté par accord ou par la justice, l'augmentation est appliquée par 1/3 ou par 1/6ème selon durée du contrat (3 ou 6 ans).

Attention, dès lors que cette hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

- **Le loyer encadré**

- **1^{ère} forme d'encadrement des loyers ayant pour objectif de limiter l'évolution des loyers**

Où ?

Dans les agglomérations d' Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch- Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse, l'évolution des loyers est encadrée.

Combien ?

Concrètement, cela veut dire que la règle est la suivante : le montant du loyer ne peut pas être supérieur au montant du loyer du précédent locataire.

Peut-on aller au-delà ?

Une réévaluation du loyer du précédent locataire est possible, dans des cas et selon des conditions strictement limités. Voici un résumé au sein du tableau ci-dessous :

situations concernées	Montant en jeu	montant max de la hausse de loyer
travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis la conclusion du contrat avec l'ancien locataire	montant des travaux > ou à la <u>moitié</u> de la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
si bail renouvelé et travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis le renouvellement du bail	montant des travaux > ou à la <u>moitié</u> de la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
loyer du précédent locataire manifestement sous-évalué	X	50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer du précédent locataire)
travaux d'amélioration faits depuis moins de 6 mois	montant des travaux > ou à la dernière année de loyer	libre

Révision annuelle possible ?

Le loyer peut être révisé tous les ans si cette possibilité est prévue au contrat et qu'aucune révision n'a été pratiquée dans les 12 derniers mois. Cette révision ne pourra jamais dépasser la variation de l'[IRL](#) sur 1 an.

Et en cas de renouvellement du bail, une hausse est-elle possible ?

Lors du renouvellement du bail du locataire en place, une hausse du loyer est possible uniquement si le loyer est manifestement sous-évalué. Le montant maximal de cette hausse correspond à la somme la plus élevée entre :

- 50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer appliqué avant le renouvellement)
- majoration de 15% du coût réel des travaux TTC si des travaux d'amélioration ou liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant supérieur ou égal à la dernière année de loyer (si les travaux ont été réalisés depuis la conclusion du contrat initial ou depuis son dernier renouvellement)

- 2^{ème} forme d'encadrement des loyers ayant pour objectif de plafonner le niveau des loyers

ATTENTION, POUR LE MOMENT SEULE PARIS EST CONCERNÉE A TITRE EXPERIMENTAL

Les loyers sont plafonnés pour les logements situés dans les zones tendues. Ces zones correspondent aux zones d'urbanisation continue, de plus de 50 000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, déséquilibre entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (niveau élevé des loyers, niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, etc.).

Les loyers de référence en zones tendues et leur application aux meublés

Dans ces zones, le travail des observatoires locaux des loyers en place servent de base au Préfet qui prend annuellement un arrêté déterminant le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré, pour les logements nus. Ensuite, une majoration unitaire par mètre carré est appliquée aux loyers de référence, pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Un complément de loyer peut être appliqué par le bailleur si le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique. Ce complément de loyer, en logements meublés, tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Action en diminution ou en réévaluation lors du renouvellement du bail

- Une action en diminution est possible pour le locataire si le loyer (hors complément de loyer éventuel) est supérieur au loyer de référence majoré. Cette action doit être engagée au plus tard dans les 5 mois qui précèdent le terme du bail.

- Le bailleur peut, lui, agir en réévaluation du loyer si celui-ci est inférieur au loyer de référence minoré. Il doit engager au plus tard son action dans les 6 mois qui précèdent le terme du bail.

Cette contestation du loyer pratiqué est possible par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans. Pour chaque logement loué cité en référence, le bailleur doit fournir les informations indiquées au sein de l'[article 1 du décret 90-780](#).

Le paiement des charges

Les charges locatives peuvent être récupérées par le bailleur soit par provisions pour charges et révisées annuellement en fonction des charges réellement dépensées, soit par forfait.

Le dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie que le bailleur est en droit d'exiger est limité à 2 mois de loyer (hors charges). Il doit être rendu sous 1 mois après l'établissement de l'état des lieux de sortie si celui-ci est conforme à l'état des lieux d'entrée. Sinon, le bailleur a 2 mois pour le restituer.

A noter : l'exigence d'un dépôt de garantie par le bailleur est facultative, c'est-à-dire qu'un bailleur peut très bien décider de ne pas en demander à son locataire.

Les obligations du bailleur et du locataire

Les obligations du bailleur et celles du locataire sont identiques que le logement soit ou non meublé (cf. [article 6](#) et [article 7](#) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée).

Interdiction de sous-louer

Comme pour un logement non-meublé, il est interdit au locataire de sous-louer son logement meublé, sauf accord du bailleur y compris sur le montant du sous-loyer. Le sous-locataire doit avoir possession de cette autorisation écrite du bailleur et du contrat de bail.

La colocation en logement meublé

Les règles relatives à la sous-location précisées au sein de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée sont applicables aux logements meublés. Celles-ci sont reprises au sein de la [Fiche technique du mois de mai 2014 qui concerne la colocation](#).

Le contrat-type pour une colocation en logement meublé correspond à celui utilisé pour une location simple en meublé ([annexe 2 du décret 2015-587](#)) sauf si les colocataires signent chacun un contrat avec le bailleur.

La durée du contrat

Le contrat de location d'un logement meublé fixe sa propre durée qui ne peut pas être inférieure à 1 an, mais qui peut être supérieure.

Un cas particulier concerne le locataire étudiant : la durée de son contrat de location peut être de 9 mois.

Le bail reconduit tacitement

A l'issue de la durée initiale du contrat (1 an donc en général), si aucune partie n'a mis fin au contrat, celui-ci est reconduit automatiquement pour la même durée.

Attention, dans le cas d'un étudiant qui a signé un contrat d'une durée de 9 mois, la reconduction automatique n'a pas lieu.

Résiliation du contrat

Qu'il le soit par le locataire ou par le bailleur, le contrat de bail doit être résilié soit par courrier recommandé avec avis de réception, soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement ([possibilité issue de la loi 2015-390](#)). Le délai commence à courir à la réception dudit courrier.

Par le locataire

Le locataire peut mettre fin au contrat de location à tout moment et peu importe la durée de location (9 mois, 1 an ou plus), en respectant le délai de préavis d'1 mois.

Par le bailleur

Le bailleur peut ne pas vouloir laisser le bail se reconduire que dans 3 situations : lorsqu'il reprend le logement, lorsqu'il vend celui-ci ou pour un motif légitime et sérieux (comme, par exemple, le locataire qui ne paie pas son loyer). Il doit en informer le locataire au plus tard 3 mois avant le terme du contrat et lui préciser le motif.

Reprise du logement

Le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de la reprise. Il doit lui indiquer les nom et adresse de la personne qui doit reprendre le logement ainsi que le lien qui existe avec cette personne ; qui ne peut être que : le bailleur, son conjoint (mariage, PACS, concubinage depuis plus d'1an), ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Véracité du motif de non-reconduction

Si le motif avancé par le bailleur est contesté par le locataire, le juge peut être saisi. Il vérifie la réalité du motif et le respect des obligations du bailleur (principalement, indication du motif de non-reconduction).

Cas où le bailleur est moins libre

Locataire de + de 65 ans avec de faibles ressources OU ayant à sa charge une personne de + de 65 ans à faibles ressources

Dans le cas où le locataire est âgé de plus de 65 ans et s'il a des ressources annuelles inférieures au plafond de ressources existant pour l'attribution de logements sociaux, le bailleur qui ne veut pas reconduire le contrat de bail est limité. De même lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de 65 ans avec des ressources inférieures au plafond de ressources fixé pour l'attribution des logements sociaux et que l'ensemble des personnes du foyer ne dépasse pas même plafond de ressources.

Dans ces cas, le bailleur doit alors lui proposer un autre logement dans les limites géographiques suivantes : même arrondissement ou arrondissements limitrophes ou communes limitrophes de l'arrondissement (si commune avec arrondissements) ; même canton ou dans cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans communes limitrophes de ce canton (si commune divisée en cantons) ; sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km (dans les autres cas).

Mais le bailleur n'est pas soumis à cette obligation si lui-même a plus de 65 ans ou s'il a des ressources inférieures à celles indiquées supra.

Paiement du loyer et des charges pendant la durée du préavis

Le locataire est redevable du paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis lorsque le congé émane de lui-même. Par contre, s'il émane du bailleur, le locataire lui doit le loyer et les charges durant toute la période pendant laquelle il aura été effectivement dans les lieux.

La compétence de la Commission départementale de conciliation (CDC)

La CDC est compétente pour traiter les litiges concernant les logements meublés et relatifs :

- au loyer,
- aux congés,
- à l'état des lieux et du mobilier,
- au dépôt de garantie,

- aux charges locatives,
- aux réparations,
- à la décence du logement.

Prescription des actions relatives au contrat de location

Aucune action en justice ne peut être intentée sur la base du contrat de location 3 ans après que le titulaire d'un droit a connu ou aurait du connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Toutefois, une exception : une action en révision de loyer, se prescrit, elle, par 1 an.