

Fiche pratique n°12 : la location meublée

(1/03/2010)

La location meublée consiste à mettre à la disposition d'un locataire un logement comportant des meubles indispensables à la vie quotidienne.

Le régime juridique de la location meublée était soumis à la liberté contractuelle. Cependant, la loi du 20 janvier 2005 est venue encadrer les relations bailleurs-locataires. Elle est désormais régie par les articles L 632-1 et L 632-2 du code de la construction et de l'habitation et les articles 1714 à 1762 du code civil à titre supplétif.

Ces dispositions visent la formation du contrat de bail, les obligations des parties pendant la durée de la location et la fin du contrat.

La formation du contrat de bail

La réglementation impose un contrat de bail écrit, avec un certain nombre de mentions obligatoires. Le bailleur a l'obligation d'annexer au contrat certains documents.

Le contrat de bail

Le contrat de bail doit être écrit. Le caractère obligatoire du contrat de bail diffère selon que la location meublée constitue la résidence principale du locataire ou sa résidence secondaire.

- La location meublée constitue la résidence principale du locataire

Le logement meublé est considéré comme une résidence principale lorsque le locataire l'occupe de façon continue et effective avec sa famille (article R 641-1 du code de la construction et de l'habitation.)

Dans cette hypothèse, le contrat de location doit être obligatoirement établi par écrit.

Il est à noter que cette obligation s'applique aux contrats de location meublée conclus ou renouvelés depuis le 20 janvier 2005.

- La location meublée ne constitue pas la résidence principale du locataire

Dans cette hypothèse, c'est la liberté contractuelle qui prévaut. En d'autres termes, le locataire et le bailleur fixent eux-mêmes les règles de la location. Le bailleur doit fournir au locataire un logement décent et suffisamment meublé.

En outre, si aucun contrat n'est rédigé, ce sont les dispositions du code civil qui s'appliquent (articles 1714 à 1762 du code civil)

En ce qui concerne le contenu du contrat de location, certaines clauses sont imposées par la loi. D'autres sont laissées à la libre appréciation des parties.

Le contenu du contrat de location

Il doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de signataires. Les parties peuvent le rédiger elles-mêmes, utiliser un formulaire type ou recourir à un professionnel (agent immobilier, notaire...)

En cas de recours à un professionnel, le propriétaire peut imposer le paiement des au locataire. Il est recommandé de préciser au minimum :

- La date d'arrivée du locataire dans le logement
- La durée et la reconduction du bail
- La destination des lieux (si le logement est destiné à être habité ou à être habité et servir de bureau : dans ce cas, on parle de d'usage mixte d'habitation et professionnel).
- Le montant du loyer ainsi que ses modalités de paiement
- Le montant des charges
- Le montant de l'éventuel dépôt de garantie. En effet, s'il n'en est pas fait mention dans le contrat, le bailleur ne peut l'exiger. Il équivaut généralement à un mois de loyer et ne peut être revalorisé.
- Les clauses résolutoires c'est-à-dire que les clauses qui vont permettre au bailleur de mettre fin au contrat de location en raison du non respect de ses obligations par le locataire par exemple le non paiement du loyer, les troubles du voisinage, le défaut d'assurance....
- Les modalités du congé
- l'assurance souscrite par le locataire contre les risques locatifs

Certains éléments doivent être développés, notamment la durée de location, le loyer, les charges locatives ainsi que l'assurance du logement.

▪ La durée du bail

La durée du bail est fixée par la loi à un an minimum. A la fin du contrat initial, le bail est reconduit automatiquement pour une durée équivalente et aux mêmes conditions.

En revanche, si le locataire est un étudiant, la durée de la location est limitée à 9 mois et n'est pas reconduite automatiquement.

▪ Le loyer

Le montant du loyer est librement fixé par le bailleur. Le locataire peut demander une quittance pour chaque loyer payé.

Une révision du loyer peut être prévue dans le contrat de location. Cela signifie qu'à défaut de clause en ce sens, le loyer ne peut être révisé.

Si elle est prévue, la révision peut intervenir :

- Une fois par an
- A la date fixée dans le contrat
- A défaut, à la date anniversaire du contrat

Dans cette hypothèse, le bailleur a obligation d'appliquer l'indice de référence des loyers (IRL).

En revanche, si la révision survient à la fin du bail, le propriétaire peut augmenter le loyer sans aucune restriction. Il devra toutefois prévenir le locataire au moins 3 mois avant et signer avec lui un avenant au contrat.

▪ **Les charges locatives**

Les charges locatives sont visées dans le contrat de location. A défaut, le propriétaire ne peut rien exiger au locataire.

Le propriétaire établit librement la liste des charges locatives. Certaines d'entre elles peuvent être considérées comme récupérables si elles sont inscrites dans le contrat. Il peut s'agir de la taxe d'habitation, de la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, des dépenses liées à l'entretien des espaces verts.

Les charges peuvent être incluses dans le prix du loyer. On parle alors de charges comprises.

Si elles sont payées à part, elles seront soit :

- Être fixées forfaitairement ou en pourcentage du loyer. Aucune somme ne pourra être réclamée en plus, même si la consommation du locataire est supérieure à l'estimation.
- Corresponde au montant des dépenses réellement engagées par le propriétaire. En général, le locataire paie une provision sur charges, en même temps que son loyer. Une fois par an, le propriétaire envoie au locataire une régularisation des comptes en joignant les justificatifs.

▪ **L'assurance du logement**

Le locataire n'est pas obligé d'assurer la location d'un logement meublé. Cependant, il est responsable des dommages occasionnés au logement ou au mobilier pendant son séjour. Aussi, il est vivement recommandé d'y souscrire d'autant plus que le propriétaire peut demander une attestation d'assurance à l'entrée dans les lieux. Il peut également insérer dans le contrat de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance. Cependant, il ne peut contraindre le locataire à s'adresser à une compagnie d'assurances en particulier.

Le bailleur a l'obligation de joindre au contrat de location un certain nombre de documents.

Les documents annexés au contrat de location

Le bailleur doit fournir :

- un état des risques naturels et technologiques de moins de 6 mois, lorsque le bien loué est situé dans une zone à risques
- Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 10 ans
- Un constat de risque d'exposition au plomb si le logement a été construit avant 1949
- Le cas échéant, le rapport de contrôle technique de l'ascenseur de l'immeuble

Le bailleur doit informer le locataire par écrit de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité. Ces informations sont obligatoires à l'entrée des lieux mais pas lors du renouvellement du bail.

Les documents recommandés

- **L'inventaire du mobilier**

Celui-ci consiste à dresser la liste des meubles mis à la disposition du locataire et à décrire leur état. Cet inventaire atteste du caractère meublé du logement et permet au bailleur de demander réparation en cas de dégradations sur le mobilier. Il permet également au bailleur de prouver que ces meubles lui appartiennent. L'inventaire doit être signé pour être valable.

A défaut d'inventaire, le locataire peut prétendre que les meubles en question lui appartiennent, conformément à l'article 2279 du code civil.

- **L'état des lieux d'entrée**

A défaut d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état et doit le rendre comme tel (article 1731 du code civil).

Il est donc préférable de rédiger un état de lieux qui devra être signé par les deux parties pour être valable. On parle d'état des lieux contradictoire.

En l'absence de signature d'une des deux parties, celle qui a signé l'état des lieux pourra faire appel à un huissier. Dans ce cas, les frais seront partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

En revanche, si une des parties veut faire appel de sa propre initiative à un professionnel et que l'autre partie ne s'oppose pas à l'état des lieux contradictoires, les frais seront mis à la charge de celui qui a mandaté le professionnel.

Il convient également d'être très précis dans la description de l'état du logement ou du mobilier. Il faut éviter de mentionner l'état moyen du logement ou du mobilier par exemple car cet adjectif est trop vague et pourra donner lieu à des interprétations divergentes lorsque le locataire quittera les lieux.

En outre, l'état des lieux doit se dérouler pendant la remise des clés et non lors de la signature du contrat. En effet, ces dates peuvent ne pas correspondre.

Le contrat de location fixe librement les obligations respectives du bailleur et du locataire. Cependant, en l'absence de contrat ou en cas de silence du contrat, les dispositions du code civil s'appliquent.

Les obligations des parties pendant la durée de la location

Les obligations du propriétaire

Le propriétaire doit veiller à fournir un logement au locataire dans lequel il pourra vivre correctement. Les obligations qui incombent au propriétaire sont les suivantes :

- Délivrer un logement décent en vertu de l'article 1719 du code civil
- Si le logement ne remplit pas cette condition, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité du logement. En cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir le juge.

- Fournir un logement en bon état de réparations selon l'article 1720 du code civil. Le bailleur doit entretenir le logement pendant toute la durée du bail, en effectuant les

réparations nécessaires. Il est à noter qu'aucun texte ne fixe la liste des réparations qui sont à la charge du locataire. La jurisprudence fournit néanmoins quelques indications sur celles qui sont à la charge du propriétaire par exemple la réparation des toitures, planchers, balcons et remplacement de la chaudière.

- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement selon l'article 1719 c'est-à-dire le protéger contre les troubles du voisinage notamment qui peuvent perturber la jouissance du logement.
- Garantir le locataire contre les vices et défauts, apparents et cachés, existant lors de la conclusion du contrat de location ou survenus par la suite et empêchant le locataire d'utiliser normalement son logement par exemple l'humidité ou les infiltrations.

Les obligations du locataire

- User de la chose en bon père de famille selon l'article 1728,1° du code civil c'est-à-dire veiller à ne pas dégrader le logement, ni détourner les lieux.
- Payer le loyer et les charges à la date convenue dans le contrat de location selon l'article 1728,2°
- Effectuer les réparations locatives selon l'article 1754
- Répondre de l'incendie selon l'article 1733 à moins que celui-ci ne soit arrivé par cas fortuit, force majeure, vice de construction ou provienne d'un logement voisin.

La fin du contrat de location est règlementée à l'instar des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 concernant le congé mais également l'état des lieux.

La fin du contrat de location

La fin du contrat de location peut intervenir de manière anticipée ou non lorsque le locataire ou le bailleur donne congé. Par ailleurs, les parties devront rédiger un état des lieux de sortie.

Les congés de fin de bail

Les règles diffèrent selon que le congé émane du locataire ou du bailleur.

- Le congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin à la location à tout moment. Il doit juste prévenir le bailleur au moins un mois avant. Il est préférable de le faire au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception même si aucun formalisme n'est prévu.

- Le congé donné par le bailleur

Celui-ci doit attendre la date anniversaire du contrat pour récupérer son logement. Il doit informer le locataire au moins trois mois avant. Le bailleur ne peut mettre fin au contrat de location que pour trois motifs :

- La reprise du logement pour y habiter ou pour y loger un membre de sa famille
- La vente du logement
- La faute sérieuse de la part du locataire (défaut de paiement de loyers ou troubles du voisinage notamment)

Il est à noter que si le bailleur ne respecte pas ce délai de trois mois, le congé est nul et le bail est reconduit automatiquement pour un an.

L'état des lieux de sortie

Celui-ci sera établi en comparaison avec l'état des lieux d'entrée. Si aucune dégradation n'a été commise par le locataire, le bailleur devra lui restituer l'éventuel dépôt de garantie qu'il aura versé.

En revanche, si le locataire a commis des dégradations, le bailleur pourra retenir une partie du dépôt de garantie afin de procéder à la remise en état du logement.

Cependant, le locataire pourra demander des justificatifs relatifs à ces frais.

Que faire en cas de litige ?

Dans un premier temps, il convient de contacter le propriétaire par téléphone ou par lettre simple afin de lui exposer votre point de vue ainsi que la règlementation afférente à votre litige.

A défaut de réponse, ou si le litige persiste, il est indispensable d'envoyer un courrier en recommandé avec accusé de réception dans lequel il faudra décrire le litige, les éventuelles démarches effectuées préalablement. Il est également possible de fixer un délai au-delà duquel la saisine du tribunal est envisagée.

Il convient de conserver une copie de ces courriers. Si le courrier recommandé est retourné au locataire, il est très important de la conserver sans l'ouvrir en guise de preuve.

En matière de procédure amiable, il est possible de recourir au conciliateur de justice qui tâchera de trouver une solution satisfaisant les deux parties.

Si les tentatives amiables sont restées sans effet, le locataire peut saisir le tribunal d'instance dans le ressort duquel le logement est loué.

Il est à noter que si le litige porte sur la restitution du dépôt de garantie, il relève de la compétence du juge de proximité (jusqu'à 4000 euros).