



# Le régime juridique de la location meublée

publié le 17/09/2011, vu 19503 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le régime juridique des locations meublées est soumis à des règles que le bailleur et le locataire sont tenus de respecter. Il faut préciser, tout d'abord, la signification de la location meublée. En effet, il résulte que la qualification de location meublée ne dépend pas de l'importance du mobilier mais de la volonté du locataire et du propriétaire qui va louer le bien « en meublé ». Dans un arrêt du 22 février 2011, la Cour de Cassation a estimé que la seule utilisation d'un imprimé relatif aux locations meublées n'établit pas la volonté des parties de contracter une location meublée. (CA Paris, 4e ch., 22 févr. 2011, Rang c/ Vendeaud : JurisData n° 2011-002459).**

Le régime juridique des locations meublées est soumis à des règles que le bailleur et le locataire sont tenus de respecter.

Il faut préciser, tout d'abord, la signification de **la location meublée**.

En effet, il résulte que la qualification de location meublée ne dépend pas de l'importance du mobilier mais de la volonté du locataire et du propriétaire qui va louer le bien « en meublé ».

Dans un arrêt du 22 février 2011, la Cour de Cassation a estimé que la seule utilisation d'un imprimé relatif aux locations meublées n'établit pas la volonté des parties de contracter une location meublée. (CA Paris, 4e ch., 22 févr. 2011, Rang c/ Vendeaud : JurisData n° 2011-002459).

Pour éviter que le bail soit requalifié en bail de locaux nus, et pour que le logement reçoive la qualification de location meublée, il est nécessaire que le logement comprenne un mobilier en nombre et en qualité suffisant afin que le locataire puisse occuper immédiatement le logement.

En ce qui concerne **le contrat de location**, la location est régie par la déclaration de volonté des parties établie dans le bail écrit ou verbal.

En revanche, dans le silence du bail ce sont les articles 1708 et 1760 du Code Civil qui régissent la location en meublé.

Il faut noter que le bail écrit est obligatoire quand le logement est destiné à la résidence principale du locataire. Dans les autres cas, il est seulement conseillé.

Concernant la durée de location et le **champ d'application du régime de la location** d'un meublé, on peut observer une évolution en la matière.

En effet, avant la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation introduit par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ne s'appliquait qu'aux contrats portant sur des logements meublés donnés à bail par des propriétaires qui louaient habituellement plus de quatre logements meublés.

La loi du 18 janvier 2005 est venue étendre les dispositions à toutes les locations de logements meublés à titre d'habitation principale, quel que soit le nombre de logements mis en location par le bailleur.

Désormais, le code de la construction et de l'habitation prévoit à l'article L632-1 que lorsque le logement est destiné à la résidence principale du preneur, la durée de la location est au minimum d'un an ou de neuf mois si elle est consentie à un étudiant.

Dans un arrêt du 5 avril 2011, la Cour de cassation vient rappeler que ces dispositions s'appliquent à tous les logements meublés à usage d'habitation principale et vient donc confirmer la solution qu'avait adoptée la 3<sup>ème</sup> chambre civile le 12 mai 2009 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12-5-2009 n° 08-13.672 : RJDA 8-9/09 n° 711).

La Cour censure dans cet arrêt le jugement d'un tribunal qui a refusé au locataire d'un meublé le bénéfice du préavis réduit en relevant que le bailleur n'était pas un loueur professionnel, alors qu'une reconduction tacite du bail conclu entre les parties n'avait pas donné naissance à un nouveau contrat soumis aux dispositions de l'article L 632-1 du CCH. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 avril 2011 n° 10-16.053 (n° 423 F-D), Martinez c/ Vaty-Gaïani.

Dans le cas où la location est consentie à un étudiant, à l'expiration du contrat initial, le bail est tacitement reconduit pour un an, aux conditions antérieures.

Dans tous les cas, le bailleur peut, trois mois avant le terme du contrat, proposer au locataire des modifications aux conditions de location.

Si le locataire refuse, le bail cesse alors à son échéance. S'il accepte, le contrat est renouvelé pour un an.

Lorsqu'il s'agit d'un bail de résidence secondaire ou autre la durée est libre.

Le contrat cesse lorsque l'une des deux parties donne congé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsqu'il s'agit d'un bail pour la résidence principale du locataire, si le bailleur ne souhaite pas renouveler le contrat, il doit en informer le locataire.

Il doit respecter un préavis de trois mois mais également motiver son refus de renouvellement du bail.

Le locataire, quant à lui, peut résilier son contrat à tout moment. Il devra respecter le préavis obligatoire d'un mois.

Lorsqu'il s'agit d'un bail de résidence secondaire, c'est au terme de chaque période de location que le propriétaire ou le locataire peut donner congé.

Il devra respecter le délai qui est éventuellement fixé par le bail. Ce délai est souvent fixé à trois mois, sauf pour les locations de courte durée.

Le locataire qui souhaite partir avant le terme doit le loyer et les charges jusqu'à la fin de la période en cours.

Le locataire et le propriétaire sont chacun soumis à des **obligations** :

Le locataire a l'obligation de prendre soin de l'appartement et du mobilier, payer les loyers et

assurer le logement.

Le propriétaire, quant à lui doit louer un appartement qui est exempt de tout vice ou défaut, l'entretenir et assurer au locataire une jouissance paisible.

Cabinet Maître Joan DRAY

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67