



Les avantages à louer en "Meublé"

publié le 15/05/2017, vu 3494 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Le bailleur souhaitant louer à un particulier des locaux d'habitation peut louer soit selon un bail classique de 3 ans renouvelable soit selon un bail meublé de un an ou 9 mois selon le cas de figure.

A) Une définition du logement meublé

L'article 25-4 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 définit le logement meublé comme « *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* ».

La location meublée est un marché limité dans la mesure où la plupart des demandes des locataires portent sur des logements nus, même si la demande de location en meublée est très demandée en métropole.

Le loyer d'une location meublée est généralement plus élevé que celui d'une location nue (environ supérieur de **15% pour tenir compte du mobilier et des équipements**).

Ce type de location est surtout recherchée pour les petits logements tels que des studios ou des logements de deux pièces néanmoins la location meublée nécessite une gestion plus dynamique qu'une location vide dans la mesure où il y a un « turn over » important des locataires et où il faut parfois régler les problèmes de dysfonctionnement des appareils.

B) Le mobilier devant obligatoirement garnir le logement meublé

Le logement doit être garni de meubles et équipements nécessaires à la vie courante, sachant que le mobilier fourni doit être **en bon état. Un décret du 31 juillet 2015** fixe une **liste minimale du mobilier** devant garnir un logement meublé constituant la résidence principale du locataire (plaques de cuisson, four à micro-ondes, ustensiles de cuisine, table et sièges, vaisselle nécessaire à la prise des repas, réfrigérateur...). Si le logement n'est pas garni du mobilier minimal listé par ce décret, le locataire est fondé à demander au juge la requalification de son contrat de location meublée en contrat de location vide qui est alors soumis à **la loi du 6 juillet 1989**.

II – Le régime juridique et fiscal applicable à la location meublée

A) Le régime juridique applicable aux locations meublées

Le législateur a rapproché le régime juridique applicable aux locations meublées utilisées à titre de résidence principale à celui des locations vides. Il est important de noter que le régime juridique des locations vides est beaucoup plus contraignant que celui des locations meublées.

Depuis la **loi ALUR du 24 mars 2014**, le bail de location meublée constituant la résidence principale du locataire est donc régi par **les articles 25-3 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989**.

a- Les règles communes à la location meublée et la location vide :

- De nombreuses dispositions de la location vide s'appliquent à la location meublée telles que les règles relatives à l'état des lieux, au cautionnement, aux pièces justificatives pouvant être demandées aux candidats locataires, à la réglementation des loyers.

- Le montant du dépôt de garantie ne peut pas dépasser 2 mois de loyer.
- Si le logement meublé se trouve dans une zone tendue, **les règles d'encadrement s'appliquent au loyer**. Le loyer est ensuite révisé chaque année en fonction de l'Indice de références des loyers, comme pour le loyer d'une location vide.

- Le bail de location meublée et location vide doivent tous les deux respecter **un contrat type** auquel doit être joint un inventaire et un état des lieux détaillé du mobilier établi, en autant d'exemplaires que de parties.

b - Les différences entre location meublée et location vide :

- la durée minimale **de la location meublée** est de 1 an renouvelable par tacite reconduction (9 mois quand le locataire est étudiant) tandis que la durée minimale **de la location vide** est de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.

- **pour la location meublée** un dépôt de garantie de 2 mois de loyer maximum est possible tandis que pour **la location vide** le dépôt de garantie ne peut être supérieure à 1 mois de loyer.
- le délai de préavis du **locataire** qui donne congé est de 1 mois pour la location meublée alors qu'il est de 3 mois pour la location vide (réduit à 1 mois sur justification d'un motif de préavis)
- le délai de préavis du **bailleur** qui donne congé est de 3 mois avant que le bail arrive à sa fin pour la location meublée alors qu'il est de 6 mois pour la location vide.
- en cas de vente par le propriétaire du logement loué, **le locataire de la location meublée ne bénéficie pas d'un droit de priorité (droit de préemption)**, tandis que le **locataire de la location vide** bénéficie d'un droit de priorité (sauf si le bailleur vend à un parent jusqu'au 3e degré inclus)

—> Le propriétaire qui signe un **bail meublé** ne s'engage que pour un an, renouvelable par tacite reconduction et uniquement pour 9 mois quand le locataire est étudiant, non renouvelable par tacite reconduction. Ainsi chaque année, le bailleur peut donner congé à son locataire et reprendre le bien pour y loger un enfant ou le vendre. Le locataire d'un logement meublé ne pourra pas faire jouer son droit de préemption (contrairement au locataire d'un logement nu). **Ainsi pour le bailleur, la location meublée semble plus avantageuse sur le plan juridique que la location vide.**

B) Le régime fiscal applicable à la location

La location meublée est encore plus attractive que la location vide sur le plan fiscal. L'activité de loueur en meublé exercée de manière habituelle est considérée par le FISC comme **une activité commerciale**, ainsi les loyers perçus relèvent **de la catégorie des BIC** (bénéfices industriels et commerciaux) et non de la catégorie des revenus fonciers.

Ainsi, si le bailleur d'un logement meublé retire de son activité de location:

- **des recettes n'excédant pas 32 900€** il relèvera régime micro-BIC avec un abattement forfaitaire de 50% sur les loyers et avec un minimum de 305€. Cependant, il ne pourra déduire

aucune charge ou dépense.

- **des recettes entre 32 900€ et 236 000€** il relèvera du régime réel simplifié.
- **des recettes excédant 236 000€**, il relèvera du régime réel normal.