



# Loi ALUR et location meublée

publié le **19/05/2014**, vu **8554 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**La loi ALUR, récemment promulguée, définit de façon plus stricte la location meublée, encadre la fixation du loyer et crée de nouvelles obligations à la charge du bailleur**

Le bail meublé est longtemps resté soumis aux seules règles du droit commun, peu protecteur des intérêts des locataires.

Ainsi, les contrats de location de locaux meublés étaient soumis au code civil, et lorsqu'ils constituaient la résidence principale du locataire, aux articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, le régime institué par ces textes tendait, au fil des modifications législatives, à se rapprocher de celui de la loi du 6 juillet 1989 régissant les locations de locaux vides.

Ainsi, par exemple, la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, dont l'une des finalités était de lutter contre l'activité des marchands de sommeil, a posé les prémices d'un régime propre à ces locations en garantissant notamment au locataire une durée minimale de jouissance d'un an ou de 9 mois lorsque ce dernier avait le statut d'étudiant.

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement a elle aussi introduit un dispositif encadrant la révision du loyer analogue à celui applicable aux baux d'habitation régis par la loi du 6 juillet 1989.

Puis, prenant conscience que les locations meublées constituaient la résidence principale de nombre de locataires, le législateur a progressivement étoffé les dispositions des articles L. 632-1 et suivants qu'il a d'ailleurs qualifiées d'ordre public avec la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, dite loi MOLLE.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 consacre ce rapprochement en intégrant les baux de locaux meublés à usage de résidence principale dans la loi du 6 juillet 1989 en son article 25-3 et suivants.

Cette loi crée un véritable statut des baux des logements meublés, à l'image de celui prévu en matière de location nue. Ce faisant, elle définit de façon plus stricte la location meublée, encadre le loyer et crée de nouvelles obligations pour le bailleur.

La loi ALUR définit tout d'abord les notions de «logement meublé» et de «résidence principale», laissées jusqu'à présent à l'interprétation des tribunaux.

Ainsi, l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 précise que 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.

Il convient de préciser que la liste des éléments que doit comporter ce mobilier sera fixée par

décret. Il incombera par conséquent aux bailleurs de se conformer à cette liste.

La résidence principale est quant à elle comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la loi ALUR, le montant du loyer en meublé était fixé librement entre le propriétaire et le locataire lors de la signature du bail.

Désormais, le logement meublé est soumis, à l'instar de la location nue, à l'encadrement des loyers dans les zones dites «tendues», soit dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants.

Ainsi, le préfet fixera chaque année, par arrêté, un loyer de référence pour ces zones.

L'autre nouveauté de la loi ALUR réside dans le fait que le contrat de bail sera établi par écrit en conformité avec un bail type, défini par décret. De nouvelles mentions obligatoires devront figurer dans le contrat : nom du locataire, équipements, montant et description des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat ou du dernier renouvellement, montant du loyer de référence dans la zone où est situé le logement, montant du dernier loyer acquitté par le locataire.

De plus, avec la loi ALUR, les bailleurs de locaux meublés auront les mêmes obligations que celles prévues pour les locations à nue, notamment en matière d'état des lieux, de dossier, de diagnostic technique, de l'indication du montant des charges, de la rémunération des intermédiaires.

S'agissant du congé, en cas de reprise du logement par le propriétaire, la loi exige que celui-ci précise les nom et adresse du bénéficiaire, et la nature du lien qui existe entre eux.

Le bénéficiaire de la reprise ne pourra être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendant.

Le bailleur devra en outre, à peine de nullité, motiver son congé et respecter un délai de **3 mois**.

Enfin, la loi ALUR limite désormais le montant du dépôt de garantie à 2 mois de loyer alors que celui-ci était jusqu'ici laissé à la liberté des parties.

Lors de la conclusion du bail meublé, les propriétaires devront donc se conformer aux nouvelles dispositions de cette loi.

A défaut, ils courent le risque de voir le contrat de location meublé requalifié en contrat de location vide, beaucoup plus protecteur pour le locataire.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

