Image not found or type unknown

Location meublée : définition et liste mobilier

Fiche pratique publié le **13/10/2022**, vu **1983 fois**, Auteur : Gestion locative

La location meublée présente des avantages : souplesse dans les conditions de location, loyers majorés, fiscalité favorable… Mais qu'est-ce qu'un logement meublé ? Quels meubles sont obligatoires ?

Location meublée : définition et liste mobilier

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « Loi Alur » a modifié la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en consacrant au Titre 1er bis un véritable régime juridique propre aux locations meublées.

La définition de logement meublé

L'article 25-4 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 définit le logement meublé comme étant *« 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. »*

Cette définition dégage plusieurs conditions pour qu'un logement soit qualifié de meublé :

- Le logement doit être décent c'est-à-dire *« ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »* (article 6) ;

- Le logement doit être *« équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants […] »*. Une liste de mobilier est fixée par le Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015.

A noter : Comme tous les logements dont les baux sont régis par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le logement meublé doit constituer la résidence principale du locataire (c'est-à-dire être occupé au moins 8 mois par an par le locataire, sauf exceptions).

La liste des meubles obligatoires

Le Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 « [fixe] la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé ».

Son article 1 indique que *« Chaque pièce d'un logement meublé [doit être] équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination. »*

L'article 2 liste de manière exhaustive les éléments de mobilier que doit comporter au minimum un logement meublé :

- *« 1° Literie comprenant couette ou couverture »*

La literie est l'ensemble des équipements d'un lit : sommier, matelas, oreiller, drap, couverture… Le décret précise seulement que la literie doit comprendre une couette ou une couverture, sans donner de définition ni mentionner d'autres équipements. Il semblerait que l'équipement minimum de la literie comprenne un sommier (pouvant être intégré à un canapé-lit), un matelas et une couette ou couverture. La fourniture du linge de lit n'est probablement pas une exigence. Quid des oreillers et/ou traversins ?

- *« 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher »*

Le dispositif d'occultation peut être installé à l'intérieur, comme à l'extérieur du logement ; il peut s'agir de volets, de stores ou encore de rideaux occultant.

- *« 3° Plaques de cuisson »*

- *« 4° Four ou four à micro-ondes »*

- *« 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C »*

- *« 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas »*

En l'absence de précisions, le bon sens imposerait d'équiper a minima son logement d'assiettes, de fourchettes, de couteaux, de cuillères et de verres.

- *« 7° Ustensiles de cuisine »*

De même pour les « ustensiles de cuisine » qui devraient comprendre au moins une casserole et une poêle.

- *« 8° Table et sièges »*

"Sièges" étant au pluriel, il est nécessaire de mettre à disposition du locataire (même vivant seul) au moins deux « sièges » (chaise, tabouret, canapé, fauteuil, banc …)

- *« 9° Etagères de rangement »*

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

"Etagères" étant au pluriel, il convient d'en mettre à disposition plusieurs. La substitution des étagères par un ou plusieurs meubles de rangement (armoire, commode...) semble possible.

- *« 10° Luminaires »*

- *« 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement. »*

Il convient de prévoir un aspirateur s'il y a de la moquette, un balai et serpillière pour du carrelage. Les produits ménagés ne semblent pas visés bien que cela puisse être conseillé, notamment en présence de matériaux particuliers (parquet en bois, sol en marbre...) afin de s'assurer d'un bon entretien par le locataire.

A noter : Avant septembre 2015, date d'entrée en vigueur de ce décret, aucun texte ne précisait les critères d'ameublement que devaient respecter les logements meublés. C'est la jurisprudence, qui au fil de ses interventions, dégageait une liste de mobilier.

Le risque de requalification en logement loué vide

Un logement qui ne serait pas garni a minima des 11 éléments prévus par le décret, « en nombre et en qualité suffisants », ne pourrait être qualifié de logement meublé.

En cas de litige, il appartiendra au juge de déterminer si les critères pour qualifier un logement de meublé sont réunis. A défaut, il pourra requalifier le bail de logement meublé en bail de logement vide. Cette requalification aura une incidence sur les caractéristiques essentielles des contrats de location (durée de la location, durée de préavis, droit de préemption en cas de congé pour vente etc) ainsi que sur le régime fiscal applicable au bailleur.

En revanche, le bailleur est libre d'ajouter des meubles qui ne figurent pas sur la liste : machine à laver, lave-vaisselle, table à repasser, téléviseur, cafetière, éléments décoratifs etc. Les objectifs peuvent êtres multiples : attirer les locataires et réduire ainsi la vacance locative, justifier un complément de loyer dans les zones soumises à un encadrement, offrir plus de confort aux locataires…

L'inventaire et l'état détaillé du mobilier

L'article 25-5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit qu' : *« Un inventaire et un état détaillé du mobilier [doivent être] établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, [doivent être] signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux. »*

L'inventaire du mobilier doit préciser la qualité, la quantité (nombre de chaises, d'assiettes...) et l'état (neuf, bon état, état d'usage...) des éléments obligatoires du mobilier mais aussi ceux ajoutés par le bailleur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette formalité fastidieuse est obligatoire :

- A l'entrée dans le logement, l'inventaire permet de prouver que les éléments du mobilier obligatoires étaient présents justifiant ainsi l'application du régime spécifique du bail meublé.

- A la sortie du logement, l'inventaire permet de justifier, après comparaison avec l'inventaire d'entrée, les éventuelles retenues sur le dépôt de garantie en cas de mobiliers dégradés ou manquants.

Remarque : Le retrait de tout ou partie des meubles garnissant le logement par le locataire n'est pas susceptible de modifier la qualification du logement meublé (CA Paris, 4e ch., 13 déc. 2011).

A noter : Les meubles et équipements garnissant le logement n'ont pas à être neufs mais doivent être en *« bon état d'usage et de réparation »* et en « *bon état de fonctionnement »*, mêmes lorsqu'ils ne sont pas obligatoires dès lors qu'ils figurent dans l'inventaire du mobilier.

La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « Loi Elan » a apporté une nouvelle modification majeure à la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en ajoutant le Titre Ier ter qui fixe le régime juridique d'un nouveau contrat de location à usage d'habitation : le caractéristiques du bail mobilité portant lui aussi sur un logement meublé.

Pour plus de précisions, cliquez ici.

A lire aussi : Quels sont les différents contrats de location à usage d'habitation ?

Vous souhaitez savoir savoir quel bail choisir pour votre location ? Contactez-nous et obtenez une réponse gratuitement.

Cet article vous a été proposé par LOXIMMO, agence de gestion locative à Lyon.

Sources :

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

– Titre 1er – Régime général

Article 2 : Définition résidence principale

Article 6 : Définition logement décent + Logement en bon état d'usage et de réparation & équipements en bon état de fonctionnement

– Titre 1er bis – Régime des logements loués meublés

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

– Titre 1er ter – Régime des logements loués meublés dans le cadre d’un bail mobilité

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014
- Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015
- https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/qu-est-ce-qu-un-logement-habitation-meuble

  https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés