Image not found or type unknown

LA REQUALIFICATION DE LA LOCATION MEUBLÉE

publié le **07/01/2015**, vu **24132 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La location meublée est caractérisée par la location d'un logement doté de tout le mobilier nécessaire à la vie quotidienne. De nombreux propriétaires peuvent être tentés par cette option, car contrairement à la location nue classique, le bail meublé offre un régime plus protecteur du bailleur.

LA REQUALIFICATION DE LA LOCATION MEUBLÉE

La location meublée est caractérisée par la location d'un logement doté de tout le mobilier nécessaire à la vie quotidienne.

De nombreux propriétaires peuvent être tentés par cette option, car contrairement à la location nue classique, le bail meublé offre un régime plus protecteur du bailleur.

Il ne suffit pour pourtant de garnir le local d'habitation de quelques meubles. Certaines règles doivent être suivies par le propriétaire pour éviter la requalification.

La qualification d'un bail comme location meublée répond à des critères précis. En cas de non-respect d'un de ces critères la qualification de location meublée sera écartée et la loi du 6 juillet 1989 sur les logements nus trouvera à s'appliquer.

Dans une location meublée, le contrat met à la disposition du locataire des meubles garnissant le local. Mais la présence du mobilier n'est toutefois pas suffisant, elle doit s'accompagner d'une commune intention des parties.

- **La commune intention des parties :**

La qualification de location de location meublée doit découler de la commune intention des parties de louer en meublé (Cass. ass. plén., 3 mai 1956).

Le plus souvent, cette qualification se déduira du contrat de location qui indiquera de « location meublée ». Toutefois, cette seule mention peut être considérée comme insuffisante à établir la commune intention des parties (CA Paris, 6 mai 1988).

D'autres éléments pourront établir cette intention, tel qu'une clause du contrat imposant au locataire l'entretien du mobilier ou plus fréquemment, la présence en annexe du bail d'un inventaire du mobilier garnissant le local.

- **La mise à disposition d'un mobilier suffisant :**

Il s'agit du critère pivot, pour être qualifiée de location meublée, il est nécessaire qu'un mobilier suffisant soit mis à disposition pour permettre la jouissance normale du local (CA Amiens, 1re ch.

28 janv. 1993).

La jurisprudence rappelle de manière constante que le mobilier garnissant le local doit être suffisant autant en **quantité** qu'en **qualité.** Le logement fourni doit être, en l'état, à même de permettre l'occupation normale et décente de son locataire.

Il est nécessaire que soient mis à disposition dans le logement : un lit et une table (CA Paris, 6e ch. B, 19 juin 2008). Il convient également que soient fournis des ustensiles de cuisine et de vaisselle (CA Paris, 4e ch., 22 févr. 2011), ainsi que les équipements de cuisine, tels qu'un réfrigérateur ou des plaques de cuisson.

Par ailleurs, un décret du 30 janvier 2002 exige que le local remplisse des conditions de décence.

- **La preuve de l'existence du mobilier :**

Cette preuve est particulièrement importante pour éviter la requalification, tant les contestations sur la réalité des locations meublées sont importantes.

La liste exacte des éléments de mobilier doit être fournie au locataire lors de son entrée dans les lieux. A ce titre **il est impératif d'établir un inventaire,** annexé au contrat de bail, établissant la consistance du mobilier.

L'absence de l'inventaire ou le fait qu'il soit incomplet est une cause les plus fréquentes de requalification d'une location meublée (CA Paris, 6e ch. B, 24 avr. 2003).

Toutefois, l'inventaire n'est pas le seul mode de preuve du mobilier garnissant le local. La preuve de l'existence des meubles pourra notamment être rapportée par un constat d'huissier.

- **L'incidence du retrait des meubles par le locataire :**

Il arrive en pratique que le preneur retire les meubles garnissant le local au cours de la location. Le jurisprudence estime que **la consistance du mobilier doit s'apprécier lors de l'entrée dans les locaux.**

Le retrait des meubles par le locataire n'est pas susceptible, à défaut d'accord des bailleurs, de modifier le régime juridique de la location (CA Paris, 4e ch., 13 déc. 2011).

Dès lors, l'enlèvement du mobilier par le locataire pour le remplacer par ses propres meubles ne fait pas passer la location en meublée à une location de locaux nus.

- **La modification apportée par la loi ALUR du 24 mars 2014 :**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR a étendu aux locations meublées une partie de la loi du 6 juillet 1989. Désormais la location meublée qui constitue la résidence principale du preneur se trouve soumise au titre Ier bis de la n°89-462 du 6 juillet 1989.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés