



Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location meublée

publié le **01/09/2015**, vu **6891 fois**, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location meublée sont moins contraignantes que celles dans le cadre d'une location vide. Elles diffèrent cependant selon que le contrat de location meublée a été conclu avant ou après le 1er septembre 2015, date d'une nouvelle réglementation en vigueur en la matière.

Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location meublée sont moins contraignantes que celles dans le cadre d'une location vide. Elles diffèrent cependant selon que le contrat de location meublée a été conclu avant ou après le 1er septembre 2015, date d'une nouvelle réglementation en vigueur en la matière.

1. Un logement décent : l'obligation fondamentale du bailleur dans le cadre d'une location meublée

Un certain nombre d'obligations est mise à la charge du propriétaire dans le cadre d'une location meublée dont celle de mise à disposition d'un logement décent.

En vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation : il s'agit de la principale obligation du bailleur dans le cadre d'une location meublée . A ce titre, la loi ALUR a pour objectif déterminant de favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable notamment en favorisant les rapports bailleurs/ locataires.

Il convient de déterminer les critères de la notion de décence comprise ainsi dans l'obligation de mise à disposition du locataire d'un logement décent.

En effet, si le logement ne satisfait pas aux caractéristiques minimales de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité.

A défaut de réponse du propriétaire à la demande de mise en conformité dans un délai de 2 mois ou à défaut d'accord entre les parties, la Commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Parmi les obligations du bailleur dans le cadre d'une location meublée, celle relative au logement décent nécessite de la part du bailleur de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

II. Un logement meublé : l'obligation du bailleur, objet du contrat de location meublée

A. Les critères d'un logement meublé antérieurement au 1 er septembre 2015

La loi ne précisait pas la liste des meubles que devait comporter un logement meublé. Il appartenait ainsi au juge de préciser les caractéristiques du logement meublé.

En outre, antérieurement au 1 er septembre 2015, le bailleur avait l'obligation dans le cadre d'une location meublée de doter son logement de meubles et d'éléments d'équipements de manière suffisante afin de permettre au locataire d'y vivre sereinement avec ses effets personnels.

Afin qu'un logement puisse être qualifié de logement meublé, le bailleur avait l'obligation d'équiper son logement d'un certain nombre d'éléments :

- des meubles,
- une literie,
- une gazinière ou plaques chauffantes,
- un réfrigérateur,
- ustensiles de cuisines...

Dans l'hypothèse d'un désaccord entre les parties au sujet des meubles que devait comporter le logement, il appartenait au juge compétent de trancher le litige en requalifiant si besoin le contrat de location meublée en contrat de location vide.

2. Les obligations du bailleur dans le cadre d'une location meublée à compter du 1 er septembre 2015

A partir du 1 er septembre 2015, les critères d'équipement d'un logement meublé sont désormais définis par la réglementation en vigueur. En effet, à partir d'aujourd'hui, tout propriétaire qui souhaite louer un logement dit « meublé » est astreint à l'obligation de l'équiper d'un certain nombre d'éléments tels que :

- une literie avec couette ou couverture,
- des volets ou rideaux dans les chambres,
- des plaques de cuisson,
- un four ou un four à micro-onde,
- un réfrigérateur,
- un congélateur ou à défaut, un réfrigérateur doté d'un compartiment à congélation d'une température maximale de -6°,
- la vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas,
- des ustensiles de cuisine,

- une table,
- des sièges,
- des étagères de rangement,
 - ? des luminaires,
- du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...).

3. Un logement paisible

En dernier lieu, afin de pouvoir conclure en bonne et due forme un contrat de location meublée, le bailleur doit pouvoir offrir un logement paisible au locataire afin qu'il puisse en jouir en toute tranquillité.

Par conséquent, le propriétaire doit lui-même s'interdire tout agissement qui pourrait gêner son locataire, sauf dans les cas prévus par la loi notamment lors de la réalisations de travaux par exemple.

Dans le prolongement de cette idée, le .propriétaire ne peut valablement interdire au locataire de recevoir des amis ou même de détenir un animal domestique.

Le propriétaire ne saurait être tenu pour responsable des agissements de tiers qui causeraient préjudice au locataire.

Si vous souhaitez conclure un contrat de location meublée mais que vous estimez que les les conditions ne sont pas réunies, vous pouvez ainsi contacter :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

43 Bd Paul Peytral 13006 Marseille

04.91.98.96.58

marc.wahed@gmail.com