Image not found or type unknown

Logement meublé comme résidence principale : le mobilier devant vous être fourni par votre bailleur

Actualité législative publié le **06/01/2016**, vu **2243 fois**, Auteur : Maître Wilfried ROY

Vous êtes locataire d'un logement meublé, la loi encadre strictement le mobilier devant figurer à minima dans votre logement. A défaut, vous pouvez obtenir la requalificaiton de votre bail selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 bien plus contraignante pour le propriétaire bailleur.

Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015, pris pour l'application de l'article 8 de la loi ALUR, a fixé la liste des éléments que doit comporter le mobilier d'un logement loué meublé et constituant la résidence principale du locataire.

En effet, selon l'article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 créé par l'article 8 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR :

*« Un 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. »*

Ledit décret est venu fixer la liste des éléments que doit comporter ce type de bail au minimum, à savoir :

1°) literie comprenant couette ou couverture ;

2°) dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;

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 ;

7°) ustensiles de cuisine ;

8°) table et sièges ;

9°) étagères de rangement ;

10°) luminaires ;

11°) matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Si le logement « meublé » est mis en location sans contenir l'ensemble de ce mobilier, le locataire pourra solliciter du juge la requalification de son contrat de bail afin que celui-ci soit soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, la Cour d'appel de PARIS (Cour d'Appel, PARIS, pôle 4, chambre 3, 10 décembre 2009, n°08/13519) a d'ores et déjà jugé que :

« Le premier juge, ayant relevé que la locataire avait fait du logement loué sa résidence principale (...) que la société bailleresse ne justifiait par aucun inventaire de mobilier ou état des lieux la consistance exacte du mobilier garnissant effectivement et de façon suffisante le logement, en a justement déduit que la location devait être requalifiée comme étant soumise aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (...) ».

Ou encore, selon la même Cour d'appel (Cour d'Appel, PARIS, 6ème chambre, Section B, 9 décembre 2004, n°03/11005)

« En énumérant pour justifier d'un "contrat de location meublé" l'existence dans les lieux loués d'un placard, d'un lavabo, d'un chauffage électrique, d'une prise de téléphone et de télévision,

Copyright © 2025 Legavox.fr - Tous droits réservés

alors que ces seuls éléments sont insuffisants pour permettre au locataire de vivre convenablement, et en l'absence de tout inventaire dressé contradictoirement pour établir que le logement était suffisamment pourvu de meubles, le bailleur ne justifie pas l'existence d'une location de la chambre litigieuse en meublé. Dès lors, le bail litigieux est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. »

Cette sanction n'est pas négligeable dans la mesure où les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont plus contraignantes, notamment en terme de durée de bail, des délais de préavis et des conditions dans lesquels ils peuvent intervenir, etc …

Avant toute conclusion d'un bail, le propriétaire bailleur devra être attentif à la liste ainsi fixée par décret et veiller à ce que figure, dans l'état des lieux d'entrée, un descriptif précis de ce mobilier.

Maître Wilfried ROY

Avocat au Barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT (17)

fravocats@orange.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés