

J. 167/08-10

annule et remplace la fiche J. 167/11-01

LES LOCATIONS MEUBLÉES

Louer en meublé, c'est une solution idéale pour les étudiants, les travailleurs saisonniers, les stagiaires, les nouveaux couples, etc. Mais l'offre est insuffisante et, pour ne pas décourager les bailleurs, le législateur a choisi de ne pas soumettre ces logements aux dispositions – protectrices pour les locataires mais contraignantes pour les bailleurs – de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations vides. Au risque de priver leurs occupants de toute sécurité juridique. Pourtant le droit évolue, et la situation des locataires de meublés est aujourd'hui moins fragile.

QUEL MOBILIER DOIT CONTENIR UN MEUBLÉ ?

Aucun texte ne précise quel mobilier doit contenir une location en meublé. On considère donc qu'un logement est meublé lorsque le contrat de location le dit. Mais, si l'ameublement est trop sommaire, rien n'interdit au locataire de dénoncer par la suite le caractère meublé du logement. Le juge pourra requalifier la location en vide s'il considère que les meubles garnissant le local ne sont pas «*suffisants pour les besoins de la vie quotidienne des locataires*»¹. Ainsi, la cour d'appel d'Orléans a jugé que n'était pas «*meublé*» un logement dont le mobilier se limitait à un meuble en bois blanc, une table de cuisine et une table pliante, à l'exclusion de tout mobilier de couchage, d'appareils de cuisson et de

conservation des aliments². Plus récemment la Cour de cassation a ajouté que n'était pas non plus meublé le logement non pourvu d'«*éléments d'équipement essentiels tels que le réfrigérateur, des plaques chauffantes ou une gazinière, permettant aux locataires d'avoir une jouissance normale des locaux*»³.

Les conséquences d'une requalification sont considérables, puisque le locataire retrouve alors le bénéfice de la loi du 6 juillet 1989 et de ses dispositions protectrices : bail de trois ans minimum, hausse contrôlée des loyers, liste limitative des charges locatives, etc.

LE CONTRAT, LA DURÉE, LES CONGÉS

C'est sur ces trois aspects de la location que le locataire a désormais de nouveaux droits, du moins lorsque le meublé est sa résidence principale. En effet, deux lois sont intervenues :

– d'abord en 1998⁴ pour protéger les occupants des meublés dont le bailleur loue habituellement plus de quatre logements

meublés, avec ou sans prestations annexes (pour simplifier, nous parlerons de «*loueurs professionnels*»);

– puis en 2005⁵ pour étendre ce régime à tous ceux dont le meublé est la résidence principale.

À noter que la résidence principale du locataire n'est pas forcément son domicile légal. C'est l'endroit où il habite

¹ CA Rennes, 4^e ch., 5 mars 1998, Chapalain et a. c/ époux Fournier; *Loyers et copr.*, décembre 1998, n° 291.

² CA Orléans, 26 juin 1998, Aubaud c/ Moulinneuf; *Loyers et copr.*, mai 1999, n° 113.

³ Cass. civ., III, 9 février 2005; pourvoi n° 03-15 128.

⁴ Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 (JO du 31 juillet 1998) créant les articles L. 632-1 à 632-3 du code de la construction et de l'habitation.

⁵ Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 (JO du 19 janvier 2005) modifiant l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation.

effectivement – même pour une période limitée, même s'il est étudiant et rattaché au foyer fiscal de ses parents⁶ – par opposition à sa résidence secondaire, où il ne séjourne que pour de courtes périodes.

LORSQUE LE MEUBLÉ EST LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Les nouvelles règles

Elles figurent aux articles L. 632-1 à L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation, et elles s'appliquent à tous les contrats conclus à partir du 1^{er} août 1998 quand le bailleur est un loueur professionnel, ou après le 19 janvier 2005 dans les autres locations.

Le contrat doit être écrit

Cela veut dire que chaque partie peut exiger un écrit, même ultérieurement s'il n'en a pas été fait un au départ. Mais une location verbale reste valable et, dans ce cas, le locataire bénéficie de la même durée de contrat et de la même protection contre les congés abusifs que s'il avait un contrat écrit.

La durée, le congé, le renouvellement du contrat sont réglementés

Le contrat est obligatoirement d'un an. Le locataire peut donner congé en cours d'année, à tout moment, à la seule condition d'en informer son bailleur un mois à l'avance.

Le bailleur, en revanche, ne peut donner congé que pour la date anniversaire du contrat, en respectant un préavis de trois mois, et pour l'un de ces trois motifs seulement : soit il a décidé de reprendre le logement pour l'habiter ou le faire habiter par des proches ; soit il souhaite le vendre ; soit il invoque un autre motif sérieux et légitime, comme l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations (paiements irréguliers, troubles du voisinage, etc.).

Il peut également, en respectant le même délai, proposer de nouvelles conditions au locataire et, en particulier, augmenter le loyer.

Les périodes de tacite reconduction (aux mêmes conditions) ou de renouvellement (à de nouvelles conditions) sont également d'un an.

Cas particulier

– la location consentie à un étudiant

La durée du bail peut être réduite à neuf mois, sans tacite reconduction

– les hôtels meublés

Lorsque l'exploitant doit arrêter son activité commerciale :

● il peut conclure des contrats d'une durée inférieure à un an. Les contrats doivent alors mentionner les raisons et événements justificatifs (fin du bail commercial, par exemple). Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée des contrats est automatiquement portée à un an ;

● il en informe ses locataires trois mois au moins avant la date de cessation d'activité prévue. Cette cessation ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours ou avant le relogement des locataires, sauf cas de force majeure ou procédure de redressement. En cas de changement de bailleur, si les locaux gardent la même destination, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés.

Les contrats conclus avant la loi

D'une façon générale, la loi n'a pas d'effet rétroactif. En conséquence, les contrats conclus avant les dates respectives d'entrée en vigueur des lois de 1998 et de 2005 ne sont régis par ces lois qu'à compter de leur premier renouvellement.

1^{er} exemple : Un contrat verbal a été passé avec un loueur professionnel le 1^{er} octobre 1996 pour un loyer de X francs par mois. Suivant l'article 1758 du code civil (voir "la durée du bail" en page ci-contre), on considère que la location était d'un mois renouvelable. À compter du 1^{er} août 1998 (date du premier renouvellement après l'entrée en vigueur de la loi du 28 juillet 1998), elle se renouvelle par années entières – le

Pas de clauses abusives dans les contrats

Les contrats de location de meublé sont librement rédigés. Le bailleur ne peut cependant pas profiter de cette liberté pour se décharger de toutes ses obligations ou pour limiter les droits du locataire. En bref, le contrat doit rester à peu près équilibré, et les clauses qui rompent manifestement cet équilibre sont considérées comme abusives et non écrites : on n'en tient pas compte. Voici quelques exemples de clauses jugées abusives :

– la clause prévoyant le versement d'une indemnité d'un montant égal à trois mois de loyer en cas de départ anticipé du preneur ou en cas de rupture du contrat du fait du preneur ;

– la clause prévoyant qu'un état des lieux contradictoire et un inventaire sont établis à l'entrée du preneur et qu'à défaut, ceux qui sont dressés par le bailleur sont réputés valables ;

– la clause interdisant la présence d'animaux domestiques ;

– la clause imposant au locataire de supporter sans réduction de loyer et sans indemnité les réparations incombant au bailleur*.

De son côté la Commission des clauses abusives a demandé la suppression de clauses** parmi lesquelles celles-ci, fréquemment rencontrées :

– clause imposant une durée irrévocable au contrat, sans prévoir la possibilité d'une résiliation anticipée pour motif légitime ;

– clause autorisant le bailleur à prélever sur le dépôt de garantie des indemnités qu'il a évaluées discrétionnairement dans leur principe ou leur montant ;

– clause mettant à la charge exclusive du preneur les frais liés à la conclusion du bail ;

– clause imposant le prélèvement automatique comme unique moyen de paiement.

Attention : La réglementation des clauses abusives ne concerne que les locations conclues entre un professionnel et un non-professionnel. Est un professionnel le bailleur qui loue plusieurs logements, a décidé la cour d'appel de Chambéry, reprenant la définition fiscale***.

* CA Chambéry, 19 janvier 2000, Guigui c/ CNL ; référence INC n° 3433.

** Recommandation n° 2000-01 (BOCCRF du 22 juin 2000), publiée à l'adresse < www.clauses-abusives.fr/recom/00r01.htm >.

*** CA Chambéry, voir ci-dessus.

⁶ Réponse ministérielle n° 44 220, JOAN du 30 novembre 2004, p. 9508.

locataire seul pouvant donner congé en cours d'année.

2^e exemple : Un contrat écrit d'un an, signé *avec un non-professionnel*, a pris effet le 1^{er} octobre 2002. Il prévoit que les parties ne peuvent donner congé que pour la date anniversaire, et qu'à défaut le contrat se renouvellera par années entières. Le nouveau texte s'appliquera à la première échéance postérieure à la loi du 18 janvier 2005, soit le 1^{er} octobre 2005. À compter de cette date, le locataire pourra donner congé à tout moment.

LORSQUE LE MEUBLÉ EST LA RÉSIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE

Le bail peut être verbal

Il est toujours conseillé de passer un contrat écrit qui définira librement les conditions de la location (loyer, durée, charges, obligations des parties...). Mais un bail verbal est tout à fait licite, et les droits du locataire sont alors définis par le code civil (voir "droits et obligations des parties" en page suivante).

La durée du bail

C'est celle qui est prévue au contrat. À défaut, on applique les règles de l'article 1758 du code civil : selon que le loyer a été fixé à l'année, au mois ou à la journée, la location est conclue à l'année, au mois ou à la journée. Dans la majorité des cas, la location est donc d'un mois, reconductible tacitement aussi longtemps que ni le bailleur ni le locataire n'auront donné congé.

La durée du préavis

Pour donner congé, le bailleur comme le locataire doivent respecter le délai de préavis prévu au contrat. En cas de bail

verbal, on doit se référer à l'usage des lieux (art. 1736 du code civil). Ces usages sont consignés dans des recueils (se renseigner à la mairie ou à la préfecture). À titre d'exemple, à Paris, ce délai est de trois mois, ou de six semaines pour les petits logements ; à Marseille, il est de six mois ; à Bordeaux, d'un ou de trois mois suivant que le loyer est payable de façon men-

Le droit à un logement décent

« 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 le rendant conforme à l'usage d'habitation. » Cela semble un minimum, et pourtant ce n'est qu'en 2000 que cette obligation a été introduite dans la loi du 6 juillet 1989* (ce sont les seules dispositions de cette loi qui sont applicables aux meublés) et dans le code civil (article 1719). Un logement décent, c'est d'abord un logement qui assure le clos et le couvert, protégé contre les infiltrations et l'humidité, exempt de risques pour la santé des occupants. L'une des pièces du logement, au moins, doit avoir une surface de 9 m², une hauteur de 2 m au minimum, ouvrir à l'air libre, etc. Si le logement ne répond pas à ces exigences, le locataire a un recours contre le bailleur : il peut lui demander de mettre les lieux en conformité avec les normes réglementaires. En cas d'échec de sa démarche, il peut saisir le juge pour qu'il ordonne la réalisation de ces travaux et, à défaut d'exécution, qu'il réduise le montant du loyer.

* Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, articles 6 et 22-1 ; décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

LE LOYER, LES CHARGES ET LES AUTRES CONDITIONS

Que le meublé soit la résidence principale ou secondaire du locataire, le loyer, les charges et les obligations des parties sont librement fixés par le contrat.

Le loyer

Il est librement fixé en début de location, et le contrat peut contenir une clause de révision basée sur la variation de l'indice de référence des loyers. Le loyer est révisé à la date prévue au contrat ou à la date anniversaire⁷.

Rappelons la formule de révision d'un loyer : *Loyer avant révision x nouvel indice / ancien indice = loyer révisé*.

C'est la seule hausse possible en cours de location. Si le bailleur veut réévaluer le loyer dans des proportions plus importantes, il devra attendre le renouvellement, en aviser son locataire dans le même délai que pour un congé, et signer avec lui un avenant au contrat. En cas de bail verbal, renouvelable tous les mois, le bailleur peut donc augmenter n'importe quand, à la seule condition de respecter le préavis d'usage... mais, comme nous l'avons vu, cette hypothèse est exclue lorsque la location est la résidence principale du locataire.

Lorsque le contrat a été conclu verbalement, le montant du loyer convenu sera facile à établir si le locataire est en possession d'une quittance. Rappelons à ce sujet que tout locataire, y compris de meublé, est en droit d'exiger une quittance⁸. Mais, à défaut de ce document, comment peut-on prouver ce

montant? Le code civil (article 1716) a limité les modes de preuve admis par le juge : ce sera le montant déclaré par le bailleur sous serment, à moins que le locataire ne demande que ce prix ne soit fixé, à ses frais, par un expert.

Les charges locatives

Elles peuvent être incluses dans le loyer, qui est alors dit "charges comprises", ou constituer un forfait, une somme fixe ou un pourcentage du loyer. Dans un cas comme dans l'autre, aucune autre somme ne pourra être réclamée en sus.

À l'inverse, le contrat peut prévoir que les charges correspondront aux dépenses réellement engagées par le bailleur, et il en fixe alors la liste. Pour cela, il peut se référer à la liste fixée pour les logements loués vides par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, mais toute autre clause serait valable. Le plus souvent, le locataire paie alors, en même temps que son loyer, un acompte ou une provision sur charges ; et, une fois par an, le bailleur régularise les comptes. Le locataire doit alors compléter ses versements s'ils ont été insuffisants, ou au contraire recevoir un remboursement s'il a trop versé.

Le dépôt de garantie

Son montant est libre. Mais en fin de location, il doit être restitué sans délai – c'est-à-dire dès que le bailleur a été en mesure de faire les comptes.

⁷ Pour calculer son augmentation, utilisez le calculateur de loyer (gratuit et disponible sur <www.conso.net>).

⁸ Loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, article 11.

Les droits et obligations des parties

Le contrat les détermine également librement. Mais lorsque le bailleur est un professionnel, cette liberté de rédaction a ses limites : le contrat ne doit pas contenir de clauses abusives, c'est-à-dire de clauses qui dégageraient le bailleur de ses obligations ou qui limiteraient les droits du locataire de façon significative (voir encadré en p. 11). Lorsque le contrat est verbal ou s'il est muet sur les obligations des parties, on applique les dispositions du code civil.

Les meublés soumis à la loi de 1948

Ces locations sont rares aujourd'hui, car dès qu'un logement soumis à la loi de 1948 devient vacant, il sort définitivement du champ d'application de ce texte. Seuls les locataires entrés dans les lieux avant le 23 décembre 1986 bénéficient encore de ce régime. La location meublée diffère sur deux points de la location vide :

- le loyer. On ajoute au loyer calculé suivant la surface corrigée du logement vide le prix de location du mobilier, fixé librement par les parties mais qui ne doit pas dépasser le prix du local vide ;
- le droit au maintien dans les lieux. Le locataire de meublé bénéficie de ce droit comme le locataire d'un local vide, sauf dans trois cas : s'il s'agit d'une location ou sous-location partielle ; si le logement loué constitue le logement principal du bailleur et qu'il ne l'a cédé que provisoirement ; si le bailleur justifie qu'il n'a accueilli le locataire qu'en raison de circonstances exceptionnelles et provisoires.

Ainsi, le bailleur doit :

- fournir un logement en bon état et y faire, pendant la durée du bail, toutes les grosses réparations qui s'imposeront (article 1720 du code civil) ;
- assurer au locataire la paisible jouissance des lieux (article 1719) en garantissant que le logement est exempt de vices (article 1721) et en s'abstenant de modifier la chose louée (article 1723) : le bailleur ne peut pas, par exemple, supprimer la mise à disposition de la cave ou l'accès à un équipement collectif comme un local à vélo.

Le locataire doit :

- « user de la chose en bon père de famille » (article 1728 1°), c'est-à-dire utiliser les lieux de façon raisonnable et se comporter correctement avec les voisins ;
- payer les loyers aux dates convenues (article 1728 2°) ;
- effectuer les réparations locatives ou de menu entretien (article 1754) ;
- répondre de l'incendie (article 1733). Le bailleur pourrait tout à fait exiger de son locataire qu'il prenne une assurance.

Au contrat seront joints, signés des deux parties pour avoir valeur probante :

- l'inventaire du mobilier. Le bailleur serait doublement pénalisé s'il omettait de l'établir : il ne pourrait vérifier la restitution du mobilier au départ du locataire, et la location pourrait être requalifiée de "vide" par le juge ;
- l'état des lieux. À défaut, c'est le locataire qui est pénalisé, car on considère alors que le logement lui a été donné en bon état et qu'il doit le rendre dans le même état (article 1731).

POUR ALLER PLUS LOIN

Si vous n'avez pas trouvé dans cette fiche la réponse à votre question, nous conseillons de prendre contact avec :

Une association de locataires ou de consommateurs

Ces associations renseignent leurs adhérents sur leurs droits, et elles peuvent également les aider à accomplir leurs démarches. Pour adhérer à une association, il vous sera demandé une cotisation annuelle qui vous permettra d'accéder aux services de cette association.

Votre centre technique régional de la consommation (CTRC) vous renseignera sur celles qui existent dans votre région. Vous en trouverez également les coordonnées sur le site de l'INC, via <www.conso.net/associations.htm>.

Votre agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Il existe une ou plusieurs Adil dans la quasi-totalité des départements. Chacune dispose d'une équipe de juristes spécialisés dans le domaine du logement, qui informent et

conseillent gratuitement le public : locataires, bailleurs, copropriétaires, accédants à la propriété, etc.

Pour connaître les coordonnées de l'Adil la plus proche de chez vous, téléphonez au 01 42 02 05 50 (répondeur) ou consultez le site de l'Agence nationale : <www.anil.org>.

Une maison de justice et du droit (MJD)

Les maisons de justice et du droit sont des lieux d'accueil, d'écoute, d'orientation et d'information des justiciables sur leurs droits et obligations. Ils peuvent y bénéficier d'une aide pour accomplir leurs démarches ainsi que de consultations juridiques assurées par des avocats, des notaires, des huissiers de justice ou des associations. Ces prestations sont gratuites et confidentielles. Il existe actuellement une centaine de MJD en France.

Les coordonnées des MJD sont accessibles en mairie, à la préfecture ou sur le site du ministère de la justice en rubrique "Justice dans votre région" : <www.justice.gouv.fr>.

Marie-Odile Thiry-Duarte

Les logements-foyers

On appelle logements-foyers (ou foyers-logements) les établissements à caractère social comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs et, le cas échéant, des prestations annexes. Les foyers de jeunes travailleurs et les résidences pour personnes âgées ou handicapées en font partie. Ces établissements ne sont pas considérés comme des locations en meublé et ne sont donc pas concernés par les informations contenues dans cette note.