



Locations meublées à usage de résidence principale

(articles L.632-1 à 3 du CCH)



Proposition de définition de la location meublée :

« Un logement meublé s'entend d'un logement dont les pièces sont garnies d'éléments mobiliers et d'équipements indispensables, fournis en nombre et en qualité suffisants, pour permettre au locataire d'en user et d'y vivre normalement. »

Nota : cette définition pourrait être intégrée à l'article L. 632-1 du CCH (code de la construction et de l'habitation).

Autres propositions :

- Instaurer l'obligation de joindre au contrat de location un certificat d'habitabilité datant de moins de trois ans et établi par un professionnel présentant des garanties suffisantes, assuré pour cette activité ;
- Instaurer le principe d'un état des lieux et d'un inventaire des meubles lors de la remise des clés et de leur restitution ;
- Instaurer le principe d'un bail qui mentionne la surface habitable du logement ;
- Instaurer le principe d'un dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux du locataire au plus égal à deux mois de loyer ;
- Instaurer un régime de provisions de charges locatives à deux vitesses.



CONTEXTE :

L'offre de logements à usage de résidence principale « meublée » se distingue de celle offerte à la location « nue ».

L'offre de logements meublés du parc privé qui nous occupe est celle qui est destinée à être occupée à titre de résidence principale, ou pendant une année universitaire ou scolaire par des étudiants. Elle ne doit pas être amalgamée avec les logements proposés en location saisonnière pour les vacances ou temporairement pour un besoin particulier¹.

Compte tenu des modes de vie (séparation, divorce, décohabitation...), des besoins professionnels conduisant à la mobilité résidentielle, de l'éloignement des centres universitaires spécialisés du lieu d'habitation des parents, la demande locative meublée est en constante augmentation. Mais, force est aussi de constater que la location « pseudo » meublée est aussi l'occasion pour certains propriétaires de se comporter en véritables marchands de sommeil. Il s'agit le plus souvent de personnes qui louent de « particulier à particulier », sous le manteau, des pièces insalubres à des prix exorbitants à des populations défavorisées (personnes au chômage de longue durée, femme seule avec enfants en emplois précaires ou temps partiel...).

A noter que de ce point de vue, les pouvoirs publics doivent se donner les moyens de lutter contre de telles pratiques en professionnalisant la location meublée.

¹ Une définition de la location saisonnière est donnée par la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » qui régit les activités d'entremise immobilière : « est considérée comme une location saisonnière, pour l'application de la présente loi, la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs. »



QU'EST-CE QUE C'EST :

Si la loi fiscale s'est distinguée en définissant l'activité de loueur en meublé dès 1949 (loi n°49-458 du 2 avril 1949), en revanche, la notion n'est pas encore « civilement » définie. Seules la jurisprudence et les réponses ministérielles permettent d'en cerner les contours : logement garni de meubles conférant un minimum d'habitabilité et disposant d'un minimum d'équipements (réfrigérateur, plaques chauffantes ou gazinière, vaisselle) pour permettre au locataire de vivre convenablement². La volonté des parties de louer sous un régime meublé est également prise en compte par les juges.

² Cass. 3e civ. 18 juillet 2000 et 9 février 2005 ; CA Bordeaux 1re ch. B 13 mars 2000.



CE QUE DIT LA LOI :

La location meublée **à usage de résidence principale** est réglementée par les articles L. 632-1 à L. 632-3 du CCH. Ce n'est qu'à partir de 1998³ que le législateur a doté ces locations d'un statut juridique :

- Le contrat de location est écrit ;
- Principe : sa durée est d'un an et se reconduit tacitement pour la même durée ;
- Exception : lorsque le locataire est étudiant, la durée peut être réduite à neuf mois sans reconduction tacite ;
- Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois ;
- Le bailleur ne peut donner congé que pour le terme du bail avec un préavis de trois mois et doit motiver son congé soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux (ex. : inexécution par le locataire d'une de ses obligations) ;

³ Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, modifiée par les lois n° 2005-32 du 18 janvier 2005, n° 2007-290 du 5 mars 2007 et n° 2009-323 du 25 mars 2009.

- Le loyer est librement fixé entre les parties et peut être révisé chaque année suivant la variation de l'IRL à la condition qu'une clause du bail le prévoit.

Par ailleurs certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent aux locations meublées en résidence principale :

- Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-1 de la loi de 1989, fourni par le bailleur et annexé au contrat de location ou lors de son renouvellement, qui comporte le DPE, le constat de risque d'exposition au plomb, et dans les zones à risques, l'état des risques naturels et technologiques;
- L'obligation pour le bailleur de fournir un logement décent, tel que prévu par l'article 6 de la loi de 1989 ; si le logement ne répond pas aux critères de la décence définis par le décret du 30 janvier 2002 (n° 2002-120), la possibilité pour le locataire de demander au propriétaire sa mise en conformité, assortie, le cas échéant, d'un recours devant la commission départementale de conciliation et du juge (article 20-1 de la loi de 1989).



QUEL CONSTAT ?

Les locations meublées à usage de résidence principale permettent d'accroître l'offre des logements locatifs par des propriétaires-bailleurs, personnes physiques ou morales, qui ne souhaitent pas, pour des motifs personnels ou fiscaux, s'engager sur une durée minimale de trois ou de six années imposée par le statut des locations nues de la loi de 1989.

En outre, le « mini-statut » juridique des locations meublées édicté par le CCH est également plus en adéquation avec la démarche « entrepreneuriale » du bailleur, qui en louant meublé, choisit aussi un statut de contribuable soumis aux BIC. **L'offre locative meublée répond aussi à une demande de plus en plus forte des candidats à la location qui n'ont pas toujours les moyens, pour une primo-location en résidence principale temporaire, d'investir dans du mobilier et des équipements ménagers indispensables : étudiants, jeunes en situation de premier emploi, séparation...**

Face à cette demande croissante, émanant essentiellement d'une population fragile, et d'une réglementation plus souple, des abus sont constatés :

- au niveau des conditions de vie : logements insalubres, de surface inférieure à celle fixée par le décret décence, défectuosité des équipements sanitaires, du chauffage...
- au niveau de certaines clauses des contrats de location : interdiction pour le locataire de donner congé à tout moment, déresponsabilisation du propriétaire sur l'état du logement, clause permettant au bailleur de conserver un double des clés ou qui autorise ce dernier à modifier unilatéralement les obligations contractuelles du locataire...

Face à ces abus, certaines associations de consommateurs plaident en faveur d'une réforme drastique du régime juridique de la location meublée en résidence principale. Elles proposent une application pure et simple de tout ou partie de la loi du 6 juillet 1989 (régime juridique des locations nues) aux locations meublées à usage de résidence principale.



CE QU'IL FAUT RETENIR :

Si sans conteste certaines dispositions de l'article L. 632-1 du CCH doivent être revues et corrigées, il n'en demeure pas moins que cette réglementation ne doit pas être alourdie jusqu'à tendre à s'apparenter à une loi de 1989 bis. A défaut, les investisseurs se détourneront de ce marché, prisé des personnes qui tout en souhaitant percevoir des revenus complémentaires pour leur retraite, contribuent aussi aux finances publiques (BIC ou IS, contribution économique territoriale, taxe foncière, CRL pour les personnes morales, taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, cotisations de Sécurité sociale, CSG, CRDS...). Le retrait des loueurs en meublé serait dramatique pour le logement des étudiants et des jeunes actifs.

La réforme du régime juridique des locations meublées doit être juste et équilibrée :

- **Instaurer l'obligation de joindre au contrat de location un certificat d'habitabilité datant de moins de trois ans et établi par un professionnel présentant des garanties suffisantes, assuré pour cette activité** (diagnostiqueur, agent immobilier intermédiaire de la location, administrateur de biens gestionnaire du logement) : cette obligation mettrait un frein aux locations de logements insalubres et non conformes aux critères de la décence.
- **Instaurer le principe d'un état des lieux et d'un inventaire des meubles lors de la remise des clés et de leur restitution** : cette obligation mettra fin aux litiges entre locataires et propriétaires lors de la restitution des clés. Rappelons qu'à défaut d'état des lieux ou de dispositions contractuelles contraires dans le bail, l'article 1731 du Code civil instaure une présomption favorable au propriétaire (cf. fiche États des lieux). Etablis dans l'intérêt commun des parties, lorsque ces constats sont réalisés par un tiers, les honoraires inhérents méritent d'être partagés par moitié entre elles.
- **Instaurer le principe d'un bail qui mentionne la surface habitable du logement** : cette information donnée à titre indicatif au locataire contribuerait à une meilleure transparence et engagerait la responsabilité contractuelle des propriétaires.
- **Instaurer le principe d'un dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux du locataire au plus égal à deux mois de loyer** (en principal y compris le loyer couvrant la location du mobilier, des équipements et des ustensiles) : rappelons que les juges exigent la fourniture substantielle de biens meubles afin de ne pas qualifier le régime juridique de la location en loi de 1989. Or, en pratique, les locataires, forts de ce régime, contestent le paiement d'un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer en principal, pourtant ici inapplicable. Compte tenu de la mise à disposition du locataire de meubles meublants, d'équipements ménagers et d'ustensiles, un dépôt de garantie d'un mois de loyer en principal serait insuffisant à garantir le propriétaire.
- **Instaurer un régime de provisions de charges locatives à deux vitesses :**
 - **si l'occupation effective est inférieure ou égale à un an** : les provisions versées constituent un forfait qui ne fait pas l'objet d'une régularisation.
 - **si l'occupation effective est supérieure à un an** : les provisions pour charges locatives font obligatoirement l'objet d'une régularisation.