

L'inventaire du mobilier d'une location meublée

## Description

Pour une location meublée, il existe une liste légale des équipements obligatoires que le bailleur doit mettre dans le logement à disposition du locataire.

Ainsi, si parmi les meubles qui garnissent le logement, ne figurent pas au moins les meubles de cette liste, le propriétaire s'expose à ce que la location qu'il souhaite [déclarer comme une location meublée](#), soit requalifiée en location vide.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail meublé](#)

## Location meublée et liste des équipements, qu'est-ce que c'est ?

Tout d'abord, un logement loué meublé, pour en obtenir l'appellation, contrairement à un logement loué vide, **doit contenir tout un ensemble de meubles et objets destinés à la vie quotidienne** des locataires du logement.

En pratique, les équipements mis à disposition dans le logement, afin que celui-ci soit considéré comme un logement meublé et régi par les règles propres à ce type de bail, doivent **permettre d'assurer une vie correcte au locataire**, y compris pour y manger et dormir.

Ensuite, le logement meublé peut constituer la résidence principale du locataire, dans ce cas le bail est conclu pour **une durée d'un an renouvelable**.

En revanche, il peut également prendre la forme d'un [bail mobilité](#), et dans ce cas il est conclu pour une stricte durée de 10 mois.

**Attention** : à ce stade, il est important de noter que la location de logement meublé s'effectue sous un régime spécial au niveau fiscal. En effet, on parle de LMNP, loueur en meublé non professionnel. Ainsi pour [déclarer une location meublée](#), il faudra le faire au titre des BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

## Pour une location meublée quelle est la liste des équipements obligatoires ?

Ainsi, comme évoqué ci-avant, pour être considérée comme une location meublée, le logement mis à disposition des locataires **doit contenir des équipements obligatoires**.

La liste de ces équipements obligatoires pour la location meublée est fixée par le [décret n°2015-981 du 31 juillet 2015](#).

A cet titre, le logement **doit obligatoirement compter *a minima*** les équipements ci-après :

- De la literie avec des couettes ou des couvertures ;
- Des rideaux ou des volets dans les chambres ;
- Des plaques de cuisson ;
- Un four ou un four à micro-onde ;
- Un réfrigérateur;
- Un congélateur ou un compartiment à congélation du réfrigérateur ayant une température maximale de -6° ;
- De la vaisselle en quantité suffisante afin que les locataires du logement puisse y prendre leur repas ;
- Des ustensiles de cuisine ;
- Une table ;
- Des sièges ;
- Des étagères de rangement ;
- Des luminaires ;
- L'essentiel du matériel ménager adapté aux caractéristiques du logement.

**Attention** : si tous les équipements ne sont pas présents dans logement, alors le bail meublé peut être requalifié en bail de location vide.

De plus, l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 précise également la définition de la location meublée notamment pour permettre au bailleur d'y mettre les bons équipements.

Par conséquent, le logement doit être décent avec un mobilier et quantité et qualité suffisante pour permettre au locataire **de dormir, manger et vivre convenablement selon les exigences de la vie courante.**

**Bon à savoir :** la liste des équipements ci-dessus ne constitue qu'une liste des équipements minimaux obligatoires pour une location meublée. Ainsi, le bailleur peut faire le choix de rajouter des équipements.

Enfin, il faut que les meubles listés comme obligatoires par le décret de 2015, **soient présents dans le logement dès la date de signature du contrat de bail.**

Par conséquent, s'ils n'apparaissent qu'après cette date, même si c'est le propriétaire qui les ajoute, le logement ne sera pas qualifié de location meublée.

## Les équipements obligatoires pour une location meublée

- Literie
- Rideaux / volets
- Plaques de cuisson
- Four micro-ondes
- Table
- Vaisselle / ustensiles de cuisine
- Étagères de rangement
- Sièges
- Luminaires
- Matériel ménager
- Réfrigérateur
- Congélateur

**LegalPlace.**

## Quels sont les équipements facultatifs pour la location meublée ?

Au-delà de la liste des équipements obligatoires que doit contenir une location meublée, le bailleur peut choisir **d'ajouter des objets ou des équipement de son choix** pour augmenter le confort du loyer.

Généralement, les équipements ci-après sont appréciés par les locataires :

- Une bouilloire, une cafetière, un grille pain ;
- Des tapis et des coussins ;
- Un miroir ;
- Une télévision ;
- Un lave-vaisselle ;
- Du linge de maison, etc.

**A noter** : pour les équipements et le logement, le locataire doit effectuer les petites réparations ainsi que les réparations locatives. En revanche, il ne doit pas effectuer des transformations du logement. De plus, il est tenu de restituer le mobilier d'origine lors de son départ du logement.

## Comment réaliser l'inventaire de la liste des équipements de la location meublée ?

Par conséquent, puisque des équipements doivent être présents dans le logement, un **inventaire détaillé du mobilier doit être joint au contrat** de bail d'habitation.

Cet inventaire est prévu par l'[article 25-6 de la loi du 6 juillet 1989](#), modifiée par la loi ALur.

**Bon à savoir** : si le bail de location a été signé avant l'entrée en vigueur de la [loi Alur pour la location meublée](#), en cas de litige, les tribunaux s'appuieront sur le [décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des équipements obligatoires](#) afin qu'un logement soit considéré comme meublé. Si des éléments sont manquants, alors le contrat pourra être requalifié en bail d'habitation vide.

Par conséquent, la loi ALUR vient poser l'obligation de réaliser un inventaire détaillé des équipements du logement.

A défaut ou en cas d'inventaire incomplet, les tribunaux peuvent **requalifier le contrat en contrat de bail de location vide**.

Ainsi, l'inventaire est **généralement réalisé lors de l'état des lieux d'entrée et de la remise des clés** en présence du bailleur et du locataire, ou d'un représentant tel qu'un commissaire de justice le cas échéant.

De plus, pour être valable, l'inventaire doit :

- Etre établi en autant d'exemplaires que de parties ;
- Etre signé et paraphé par chacune des parties ;
- Indiquer la liste du mobilier présent dans chaque pièce en décrivant leur état.

## Comment faire un bon état des lieux pour un logement meublé ?

En plus de l'inventaire, pour la location d'un logement meublé, mais également pour un logement vide un état des lieux d'entrée doit être réalisé.

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de l'entrée du locataire dans le logement, concomitamment à la remise des clés.

Par principe, l'[état des lieux](#) doit être réalisé **à l'amiable et de manière contradictoire**, c'est à dire en présence de toutes les parties, ou de leur représentant.

Ensuite, le document doit contenir les mentions suivantes :

- La nature de l'état des lieux : à savoir s'il s'agit d'un état des lieux d'entrée ou de sortie ;
- L'adresse du bien ;
- La date de réalisation de l'état des lieux ;
- Le nom et l'adresse du propriétaire du logement ;
- La description détaillée des murs, plafonds et sols ainsi que du mobilier et des installations de chaque pièce ;
- Le nombre de clés et leur utilité ;
- La signature des parties ;
- Le relevé des compteurs individuels d'eau et d'énergie ;

- Le nom et l'adresse des personnes mandatées pour la visite le cas échéant.

## Quelles sont les mentions du contrat de bail meublé ?

Pour un logement meublé, **différents types de baux sont envisageables** selon les besoins des locataires, à savoir :

- Le bail meublé de résidence principale ;
- Le [bail étudiant](#) ;
- Le bail mobilité.

**Bon à savoir** : une fois le bail signé, la loi ne prévoit aucun délai de rétractation : la signature engage les parties de manière irrémédiable. Il existe toutefois une possibilité [d'annuler le bail de location après sa signature](#).

Dans tous les cas, le bail de location meublé doit **contenir les mentions obligatoires suivantes** :

- Le nom et l'adresse du domicile du propriétaire, ou le nom et l'adresse du gestionnaire et son siège social si le logement est géré par une agence ;
- Le(s) nom(s) du(es) locataire(s) ;
- La date de début du bail ;
- La durée du bail de location meublée : 1 an pour un bail meublé de résidence principale, 9 mois pour un bail étudiant et 10 mois pour un bail mobilité ;
- La destination du bien : à savoir un usage d'habitation ;
- La description précise de tout le logement ;
- La surface habitable ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location le cas échéant ;
- Le montant du loyer et des charges ;
- Le montant du dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors charges maximum.

Là encore, le bail est **édité en autant d'exemplaire que de parties**.

De plus, il doit être accompagné d'un certain nombre de documents justificatifs notamment un DPE et tous les [diagnostics du bail d'habitation](#).

**Zoom** : Pour vous aider dans vos démarches, LegalPlace propose un modèle de [bail de location meublée](#). Rédigé par des professionnels du droit, il suffit de télécharger et imprimer le formulaire. Adapté à votre situation, en répondant à un questionnaire, les clauses s'insèrent automatiquement dans le contrat. Ainsi, votre

modèle sera plus conforme qu'un simple exemple de contrat de location vierge.

## Quelles sont les conséquences en cas de d'équipement insuffisants ?

Si vous déclarez un logement comme meublé mais que ce dernier ne contient pas tous les équipements obligatoires de la liste pour une location meublée, cela emporte plusieurs conséquences.

En effet, la répercussion majeure d'un manque d'équipement est la **requalification du bail de location meublée en bail de location vide**.

De ce fait, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 deviennent applicables, notamment au regard de la durée du bail. Ce dernier est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable (ou 6 ans si le bailleur est une personne morale) alors qu'un bail meublé est conclu pour un an renouvelable.

**Bon à savoir** : dans cette situation, il peut arriver que le loyer soit diminué. En effet, en pratique, le loyer pour un logement meublé est en général plus élevé que pour un logement loué vide.

De plus, coté bailleur, la fiscalité applicable à un [contrat de location vide](#) est différente.

En effet, le revenu sera à déclarer la catégorie des revenus fonciers et non plus en qualité de LMNP dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

**A noter** : la fiscalité applicable à des revenus d'une location vide est plus avantageuse pour les bailleurs grâce au régime réel simplifié.

## Quelle est la procédure en suivre en cas de litige relatif à la liste des équipements ?

Enfin, dans le cas d'une location meublée, il est fréquent qu'il y ait des désaccords sur les équipements notamment en cas de panne et/ou de remplacement.

Si les meubles sont endommagés, retirés ou détruits par le locataire au cours du bail, la location demeurera une location meublée. Il en va de même si le mobilier fourni par le propriétaire est remplacé par celui du locataire, ou que ce dernier ajoute des meubles.

Le locataire sera cependant **responsable du remplacement des objets endommagés, supprimés ou détruits**. C'est à cette fin qu'un inventaire et un état détaillé du mobilier doit être dressé.

Cependant, si le litige persiste alors, il est possible de **procéder par étapes** :

1. Envoyer une LRAR au bailleur en décrivant précisément les points de désaccord ;
2. A défaut d'accord suite au courrier, saisir un conciliateur de justice (obligatoire pour les litiges de moins de 5 000€) ;
3. En l'absence d'accord amiable saisir le juge des contentieux de protection du tribunal judiciaire dont dépend le logement.

**Attention** : pour un litige dont la valeur est supérieure à 5000€ la phase de conciliation est facultative. Par conséquent, les intéressés peuvent directement saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire compétent en la matière.

## FAQ

### Le lave-linge est-il obligatoire dans une location meublée ?

Le lave-linge n'est pas un équipement obligatoire figurant dans la liste pour les logements meublés.

### Qui doit changer l'électroménager dans un location meublée ?

En règle générale, c'est au locataire d'assurer l'entretien courant et les menues réparations portant sur l'électroménager d'une location meublée.

### A qui incombe le paiement d'internet dans une location meublée ?

Internet n'est pas considéré comme une charge locative, donc le paiement revient généralement au locataire.