

L'impact de la loi ALUR sur la location meublée

Description

La loi ALUR du 24 mars 2014 étend le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 portant réglementation des baux d'habitation à la **location meublée**, dont elle donne une définition à son article 25-4 : il s'agit d'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.*

Il résulte des dispositions de la loi ALUR que le **logement meublé loué à titre de résidence principale** est soumis aux mêmes règles que les baux d'habitation, comme :

- **Réalisation d'un état des lieux** et délivrance d'un diagnostic technique
- Plafonnement des frais d'agence
- **Encadrement des loyers des logements situés en zone tendue**
- Institution d'une durée de 1 an pour le bail renouvelable de plein droit

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](#)

Les grands impacts de la Loi ALUR sur les locations meublées

Entrée dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 : Quelles implications ?

L'une de mesures phares de la loi ALUR est de faire passer certains éléments dans le champ d'application de loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs concernant la location vide. Avant 2014 donc, les locations meublées n'étaient concernées que par certaines mesures de cette loi dans des cas très rares. Depuis la loi ALUR, les locations meublées sont également régies par cette loi dans la mesure où elles

constituent la résidence principale du locataire. Il s'agit d'un grand changement, en effet la location meublée était relativement peu réglementée jusqu'alors.

La loi ALUR a ainsi étendu ou parfois adapté une grande partie des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 pour les locations meublées faisant office de résidences principale.

Des exceptions figurent cependant, notamment les logements de fonction ainsi que les foyers-logements. Les dispositions qui s'appliquent donc désormais aux locations meublées concernent :

- [L'état des lieux](#) ou [état des lieux en colocation](#), souvent établi à l'amiable entre parties lors de l'entrée du locataire dans le logement. L'état des lieux n'est pas à négliger et doit être considéré comme important, car le document alors rempli et établi pourrait causer de frais lors de la sortie du logement. Le document décrit dans les moindres détails (en théorie du moins) l'état précis du logement, de chacune des pièces et de l'ensemble des [équipements et meubles disponibles](#). En fin de bail, un état des lieux de sortie est établi pour constater les changements.
- Le [diagnostic technique](#) désormais obligatoire et imposé par la législation. Un grand nombre de diagnostics techniques variés concernant le bien doivent être réalisés. Ils portent notamment sur le plomb, l'amiante, les termites, le gaz naturel, les risques naturels et technologiques, les performance énergétique du logement et [l'électricité](#). Des sanctions s'appliquent en cas de manquement.
- Les diverses clauses interdites dans le contrat.
- Le montant désormais plafonné des frais d'agence (ou de la commission).
- Les différentes obligations du propriétaire et du locataire qui évoluent.
- La [colocation](#) dont les conditions changent légèrement.
- Le [cautionnement](#) qui se voit impacté.
- Les loyers des logements situés en [zone tendue](#) étant désormais encadrés.
- Les locataires âgés sont davantage [protégés](#).

La loi ALUR instaure une durée d'un an pour le bail de location meublée

Un contrat de bail de location est généralement établi pour une durée d'un an puis tacitement reconduit selon les mêmes conditions. En respectant un délai de [préavis fixé par la loi Alur](#) de 3 mois avant l'échéance du bail, le bailleur est cependant en droit de proposer des modifications de ces conditions au locataire. Si la [location meublée est déclarée](#) comme un [logement étudiant](#), c'est à dire que c'est officiellement un étudiant qui l'occupe, le logement devient sa résidence principale dans tous les cas de figure. La durée minimale du contrat de location passe alors d'un an à neuf mois.

Toutefois, aucun renouvellement automatique ne se produit à la fin du bail, mais les parties peuvent si elles le souhaitent établir un nouveau bail d'un an.

Comment définir une location meublée selon la Loi ALUR ?

La nouvelle définition légale

La loi ALUR entrée en application en mars 2014 a fait entrer les locations meublées dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, dont [l'article 25-4](#) donne comme définition pour une location meublée : « [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. »

Le mobilier devant au minimum être à disposition du locataire dans un logement meublé est décrit par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 de manière exhaustive. Depuis le 1er septembre 2015, c'est à dire la date à laquelle le décret est entré en vigueur toute location meublée doit comporter divers éléments précis comme une literie complète, un four ou un four à micro-ondes, un réfrigérateur, de la vaisselle, ou encore du matériel d'entretien.

Les meubles obligatoires

La liste des équipement et meubles devant se trouver obligatoirement dans tout logement meublé est la suivante :

- Une literie incluant le lit, le matelas, un drap, et une couette ou couverture ;
- Un four ou un four à micro-ondes ;
- Des plaques de cuisson fonctionnelles quelles que soit le type ;
- Un ensemble de vaisselle pouvant être suffisant pour tous les types de repas classiques ;
- Un ensemble d'ustensiles de cuisine également suffisants pour tous les repas ;
- Un réfrigérateur ainsi qu'un congélateur ou au moins un réfrigérateur avec compartiment d'une température de -6°C ;
- Au moins une table et plusieurs chaises ;
- Un moyen de dissimuler la lumière émanant des fenêtres dans les chambres à coucher ;

- Plusieurs étagères ou rangements ;
- Des luminaires ;
- Du matériel d'entretien ménager adaptés pour prendre soin du logement.

La location meublée doit être la résidence principale du locataire

Comme indiqué plus haut, la location meublée doit, pour obtenir ce statut, constituer la résidence principale du locataire (comme l'entend [l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989](#)). Selon la loi ALUR, la résidence principale est considérée comme telle si elle représente le logement qui est occupé au moins huit mois sur une année. Des situations font cependant figure d'exceptions, notamment :

- Dans le cas de certaines obligations professionnelles, notamment les voyages d'affaires ou des déplacements récurrents justifiés ;
- Si le locataire justifie certaines raisons de santé nécessitant notamment des hospitalisations fréquentes ;
- Différents cas de force majeure de natures diverses.

Le plafonnement des honoraires pour les agences immobilières

Les honoraires, commissions ou frais perçus par les agences immobilières dans le cas d'une mise en location d'un bien meublé sont depuis la loi ALUR, depuis le 15 septembre 2014 plus exactement, plafonnés.

Depuis cette date, ces coûts supplémentaires sont donc plafonnés légalement pour le locataire qui peut recourir à la loi s'il estime que ces nouvelles dispositions ne sont pas respectées. A présent, il ne reste que 4 prestations qui sont encore facturables au locataire : l'organisation et la tenue des visites qu'il effectue, la création et le remplissage de son dossier, les différentes étapes inhérentes à la rédaction de son bail, ainsi que la réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie. Ces prestations sont alors facturées en prenant en compte un montant maximum décrété variable selon la localisation du logement et de la surface en mètres carrés habitables. A titre d'illustration, un locataire ayant trouvé et choisi grâce à une agence immobilière un logement de 20m² à Paris ne pourra se voir imposer des honoraires supérieurs à 300 euros.