

LA LOCATION MEUBLEE

Il existe deux types de location : la location nue, c'est-à-dire la mise à disposition d'un local vide, puis la location meublée ou en meublé, qui consiste à louer un local « meublé ».

Cependant aucune loi ne définit la notion de location meublée, et quel mobilier doit contenir le logement.

La jurisprudence s'est chargée de répondre à cette interrogation. **Il apparaît donc que pour bénéficier de la qualification de location meublée, le logement doit être garni d'un certain nombre d'éléments tels que meuble, literie / matelas, ustensiles, vaisselles et ce en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire.**

Il ressort de la jurisprudence que le local doit être «normalement meublé» afin de permettre au locataire d'y vivre convenablement, sans apporter de meubles extérieurs.

Le logement doit présenter des éléments de confort permettant au locataire d'en user immédiatement et d'y vivre correctement.

Mais la jurisprudence semble évoluer avec les textes, et si un aménagement substantiel pouvait jusqu'ici suffire, **on voit apparaître une obligation pour le propriétaire de mettre à disposition de son locataire les équipements essentiels (en état de marche) tels que réfrigérateur, plaque chauffante ou gazinière (Cass.Civ 3ème – 9 février 2005).** A défaut, en cas de litige, le bail pourrait être requalifié en contrat de bail relevant de la loi de 1989 (destiné aux logements vides). Le **coin- cuisine est ainsi reconnu « indispensable »** pour permettre au locataire d'avoir une jouissance normale des lieux.

Il faut ajouter que la *Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000*, a posé les critères de définition d'un logement décent, à savoir superficie et confort minimaux. Puis, le *décret du 30 janvier 2002*, pris en application de cette loi, a précisé les caractéristiques de la décence qui s'imposent à tous les logements loués (vides ou meublés) et qui visent à garantir la sécurité physique et la santé des locataires. Le logement loué qui ne correspondrait pas à ces critères pourrait entraîner la condamnation judiciaire de son propriétaire. Le tribunal pourrait alors exiger la mise aux normes du local ou une baisse significative du loyer.

Il faut toutefois prendre en considération la volonté des parties, qui peuvent souhaiter profiter du régime de la location meublée, bien que le local soit meublé de façon minimaliste. Ainsi, la qualification de location meublée peut dépendre davantage de la volonté des parties que de l'importance du mobilier fourni.

Il faut savoir que le fait pour un locataire de substituer le mobilier fourni par le propriétaire par ses propres meubles, est considéré comme une tolérance du propriétaire, et n'a pas d'incidence sur le caractère meublé de la location.

La qualification de « normalement meublée » est importante puisqu'elle conduit à l'application d'un régime dérogatoire aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.