

Location meublée, mode d'emploi

Dotée de règles particulières, la location meublée interroge parfois les locataires, notamment sur le dépôt de garantie ou encore lorsque des appareils électroménagers tombent en panne.

Louer un logement meublé peut être beaucoup plus confortable lorsqu'on est de passage, pour des raisons professionnelles, personnelles ou si l'on est étudiant. Cela évite de prévoir un déménagement et permet de n'emporter que ses affaires personnelles. Rien d'étonnant à ce que l'offre de logements meublés soit désormais beaucoup plus importante et souvent supérieure à celle des logements proposés vides, notamment dans les grandes villes.

Un équipement complet obligatoire

En effet, la législation s'est adaptée à cette tendance en définissant mieux ce que doit contenir un logement meublé. Un décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 définit ainsi le mobilier que le locataire doit obligatoirement trouver lors de son emménagement. Outre la literie, il doit disposer d'un dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher, de plaques de cuisson, d'un four à micro-ondes, d'un réfrigérateur et d'un congélateur. Doivent figurer également la vaisselle nécessaire à la prise des repas, les ustensiles de cuisine, les tables et sièges, les étagères ou les luminaires, le matériel d'entretien ménager adapté au logement. En revanche, des appareils comme une machine à laver ou un lave-vaisselle sont optionnels, pouvant justifier dans certains cas, notamment dans les grandes villes où les loyers sont encadrés, un complément de loyer fixé par le propriétaire.

Bail, état des lieux et dépôt de garantie

Si le logement meublé est la résidence principale du locataire, les obligations respectives du propriétaire et du locataire sont régies par la loi du 6 juillet 1989 et un décret n°86-1290 du 26 août 1987, comme

pour un logement loué vide. Les pouvoirs publics tendent d'ailleurs à rapprocher de plus en plus le meublé de la location vide. Depuis 2014, le locataire du logement meublé doit signer un bail type (décret n°2015-587 du 29 mai 2015). Cela s'applique uniquement aux logements meublés loués à titre de résidence principale, les locations meublées touristiques ou les foyers n'étant pas concernés. Un état des lieux type a également été mis en place (décret n°2016-382 du 30 mars 2016) : il doit être annexé au bail et comprendre un inventaire détaillé du mobilier. L'état des lieux peut être réalisé à l'amiable entre le locataire et le propriétaire, son agent immobilier ou par un huissier de justice. Dans ce cas, les frais sont partagés entre le locataire et le bailleur. En cas d'intervention d'un agent immobilier, les honoraires fixés pour l'état des lieux à la charge du locataire sont plafonnés à 3 euros

par mètre carré de surface habitable. Les frais d'état des lieux de sortie du logement ne sont pas facturables au locataire. L'état des lieux permet de vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise sur le mobilier pendant la durée du bail, un dépôt de garantie de deux mois étant demandé au locataire. Rien n'empêche d'ailleurs le propriétaire de demander une somme moins importante puisqu'il s'agit d'un plafond. Toutefois, le dépôt de garantie varie avec le type de bail du logement meublé. En effet, si le logement est loué en bail mobilité, c'est-à-dire un bail court pour les personnes en déplacement professionnel, en stage ou en formation, le propriétaire ne peut pas demander de dépôt de garantie.

La différence entre usure et dégradation

Mais le dépôt de garantie n'a pas pour objet de couvrir l'usure des meubles ou des équipements du logement qui résulte d'un usage normal sans dégradation. Or, la nuance peut être ténue entre ces deux notions et le propriétaire et le locataire peuvent avoir des différends quant à la définition de ces termes.



Dans le cadre d'un bail meublé, l'état des lieux permet notamment de vérifier l'état de tous les équipements fournis.



Le bail meublé implique la fourniture d'un équipement déterminé : vaisselle, matériel d'entretien...

L'utilisation des appareils et du reste du mobilier doit être conforme à leur destination

C'est notamment le cas pour l'électroménager qui peut tomber en panne et dont il faut parfois changer certaines pièces. Dans ce cas, la règle est simple : s'ils sont inscrits dans le bail auquel est joint un état des lieux, ils sont à la charge du propriétaire en cas de panne. En revanche, si le locataire achète lui-même un lave-vaisselle, un four à micro-ondes ou encore une machine à laver, il sera ensuite responsable de son équipement. Par contre, l'utilisation de ces appareils, comme du reste du mobilier du logement, doit être conforme à leur destination de façon à ne pas les abîmer. Le bailleur peut d'ailleurs refuser d'effectuer les réparations si leur mauvais état résulte de l'absence d'entretien du locataire, par exemple, si l'absence de nettoyage du filtre du lave-vaisselle a engorgé un tuyau d'évacuation. Le locataire peut même voir sa responsabilité engagée en cas de dégradation. Pour garantir leur bon fonctionnement, le locataire doit assurer l'entretien courant et parfois effectuer de menues réparations sur les appareils et équipements présents dans le logement. C'est notamment le cas

pour les réfrigérateurs, les machines à laver le linge, le lave-vaisselle, le sèche-linge, mais aussi les hottes aspirantes. Le changement de petites pièces comme un joint ou un filtre peuvent ainsi être à la charge du locataire. Il peut également s'agir de l'entretien des adoucisseurs, des capteurs solaires, des antennes individuelles de télévision. S'il existe des cheminées ou des poêles à pellets, qui sont devenus plus fréquents ces dernières années, le ramonage annuel est à la charge du locataire. Le propriétaire peut cependant avancer les frais et le facturer dans le cadre des charges récupérables. De manière générale, le ramonage des conduits d'évacuation de fumée, de gaz, mais aussi de ventilation dans le cas de logements dotés de ventilation mécanique contrôlée (VMC) est à la charge du locataire. Le bail peut d'ailleurs imposer à ce dernier la souscription d'un contrat d'entretien pour certains équipements comme la chaudière à gaz. Pour autant, le propriétaire ne peut pas imposer un prestataire de son choix, sinon il s'agit d'une clause abusive.

NATHALIE COULAUD

LES LITIGES POSSIBLES

Que se passe-t-il lorsqu'un équipement du logement tombe en panne régulièrement car il est ancien ?

Le locataire n'a pas à assumer des réparations répétitives sur un équipement en fin de vie. Le propriétaire doit remplacer le meuble ou l'équipement qui pose problème. S'il faut effectuer une réparation, elle est à la charge du bailleur. Cela peut poser problème lorsque le bailleur ne répond pas ou refuse de payer. En principe, le locataire ne peut pas réaliser les travaux en avançant les frais et se faire rembourser sans l'accord du propriétaire, pas plus qu'il ne peut retenir une partie du loyer. Si la réparation est urgente, il doit mettre en demeure le bailleur et, sans réponse dans un délai de deux mois, saisir la Commission départementale de conciliation pour régler le litige.



L'état des équipements est une source fréquente de conflits entre bailleur et locataire.

Un juge peut obliger le bailleur à réaliser les travaux en fixant une astreinte, une somme d'argent à verser chaque jour tant que les travaux ne sont pas réalisés. La procédure est donc complexe. De plus, il est difficile d'évaluer le degré d'usure du matériel. Afin de résoudre ce problème, une grille de vétusté peut être convenue entre propriétaire et locataire. Pour chaque équipement ou meuble, une durée de vie est fixée et un abattement annuel est indiqué afin de prendre en compte l'usure normale. Au moment du départ du locataire, on regarde l'état de l'équipement et le temps passé dans le logement par le locataire. Si l'équipement est endommagé en raison d'un manque d'entretien ou d'une utilisation anormale, le propriétaire retiendra une somme sur les deux mois de dépôt de garantie versés par le locataire à l'entrée. Le propriétaire devra cependant justifier de la somme retenue au moyen de factures afin que le locataire puisse contrôler l'ampleur du prélèvement.