

Quelles différences entre location vide et location meublée ?

Seules certaines règles sont communes au bail d'habitation vide, au bail d'habitation meublé, et au bail mobilité.

Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

Pour être considéré comme logement meublé , le logement doit comporter **au minimum** les éléments suivants :

Literie avec couette ou couverture

Volets ou rideaux dans les chambres

Plaques de cuisson

Four ou four à micro-onde

Réfrigérateur

Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°

Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas

Ustensiles de cuisine

Table

Sièges

Étagères de rangement

Luminaires

Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...).

En conséquence, le logement qui ne comporte pas au minimum ces éléments, est un logement vide .

À savoir

Un inventaire et état détaillé du mobilier doivent être faits lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution au propriétaire (ou son représentant). Ces documents doivent être signés par le propriétaire et le locataire et être annexés au bail. L'établissement de ces documents ne peut lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux (état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie).

Quelles règles de location sont différentes ?

Les principales différences concernent la durée du bail, le dépôt de garantie, le préavis (ou congé) et la fiscalité :

Tableau comparatif des différents types de bail

	Logement vide	Bail d'habitation	Logement meublé	Bail mobilité
Durée du bail	<u>Minimum : 3 ans, sauf cas particulier</u>	<u>Minimum : 1 an</u> (9 mois si le locataire est étudiant)		Minimum : 1 mois Maximum : 10 mois Attention : seuls certains locataires peuvent signer un bail mobilité.
Dépôt de garantie	<u>Montant maximum : 1 mois de loyer (hors charges)</u>	<u>Montant maximum : 2 mois de loyer (hors charges)</u>		Interdit
Paiement des charges locatives	<u>Par provisions, et avec régularisation annuelle</u>	<u>Soit par provisions, et avec régularisation annuelle</u> <u>Soit au forfait</u>		<u>Au forfait</u>
Fiscalité du propriétaire	<u>Impôt sur le revenu, le montant des loyers est à déclarer en tant que revenus fonciers</u> <u>Prélèvement sociaux</u> <u>Taxe foncière et taxes accessoires</u> <u>Cotisation foncière des entreprises</u> (dans certains cas).	<u>Impôt sur le revenu, le montant des loyers est à déclarer en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC)</u> <u>Prélèvement sociaux</u> <u>Taxe foncière (et taxes accessoires)</u> <u>Cotisation foncière des entreprises</u> (dans certains cas) <u>Cotisations sociales</u> (dans certains cas).		
Fin de bail à l'initiative du locataire	<u>À tout moment</u> <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis de 1 ou 3 mois (selon la commune).	<u>À tout moment</u> <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis de 1 mois.	<u>À tout moment</u> <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis de 1 mois.	<u>À tout moment</u> <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis de 1 mois.
Fin de bail à l'initiative du propriétaire	<u>À l'échéance du bail et pour 1 des motifs autorisés</u> (reprise pour habiter, reprise pour vendre, ou motif légitime et sérieux) <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis d'au moins 6 mois.	<u>À l'échéance du bail et pour 1 des motifs autorisés</u> (reprise pour habiter, reprise pour vendre, ou motif légitime et sérieux). <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis d'au moins 3 mois.		<u>À l'échéance du bail</u> <u>Pas de congé à donner ni de délai de préavis à respecter.</u>

À savoir

Le loyer d'un logement loué meublé est supérieur au loyer du même logement loué vide.

Quelles sont les règles de location communes ?

De nombreuses règles sont identiques au logement vide et au logement meublé. Ces règles concernent notamment :

Documents que le propriétaire peut réclamer au futur locataire

Règles du cautionnement (mais clause de solidarité interdite en cas de bail mobilité)

Frais d'agence immobilière

Contenu de l'annonce immobilière

Discrimination au logement

Critères de décence

Loyer (fixation du loyer, paiement du loyer, conséquences d'un impayé, révision du loyer en cours de bail et sa réévaluation en fin de bail)

Liste des charges locatives

Assurance habitation

Utilisation du logement par le locataire

Travaux et réparations locatives

Sous-location

Quels sont les autres modes de location d'un logement vide ou meublé ?

Un propriétaire peut opter pour d'autres types de location. Il existe notamment :

Le logement meublé mis en location en tant que meublé de tourisme. Dans ce cas, le logement est destiné à un locataire qui utilise le logement pour un bref séjour, et sans en faire son domicile.

Le logement vide mis en location avec le conventionnement de l'Anah. Dans ce cas, le logement est destiné à devenir le domicile d'un locataire aux revenus modestes.

À savoir

Certains logements sont soumis à la loi de 48. Dans ce cas, le logement obéit à des règles particulières, notamment au moment de la fin du bail (sortie du régime de 48, préavis du propriétaire, préavis du locataire).

Location immobilière : contrat de location (bail)

Questions – Réponses

- Quelles sont les règles d'un bail mobilité ?
- Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?
- Un propriétaire peut-il louer un logement vide pour moins de 3 ans ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-5

Inventaire et état détaillé du mobilier



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00