



LISTE DES MEUBLES OBLIGATOIRES POUR UNE LOCATION MEUBLEE

DECRET N° 2015-981 DU 31 JUILLET 2015

Lorsque vous louez un logement d'habitation en résidence principale, il est possible d'opter pour un bail de location meublée.

Si vous louez à partir du 1er septembre 2015 une bien sous le régime du meublée, vous devez respecter un équipement minimum, sous peine de prendre le risque de voir la location requalifiée en vide.

Article 1

Chaque pièce d'un logement meublée est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.

Article 2

Le mobilier d'un logement meublée, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :

- Literie comprenant couette ou couverture ;
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- Plaques de cuisson ;
- Four ou four à micro-ondes ;
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- Ustensiles de cuisine ;
- Table et sièges ;
- Etagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien ménager, adapté aux caractéristiques du logement.

REQUALIFICATION EN LOCATION VIDE

Risques et conséquences

Si vous ne respectez pas cette liste d'équipement minimum, le locataire pourra faire valoir lors d'un contentieux (dont la question serait les meubles mais aussi en question annexe), que la location ne respecte pas les meubles minimums et demander alors la requalification en location vide.

La jurisprudence est constante sur le sujet et enrichit également l'analyse de points importants :

- En l'absence d'inventaire les meubles ne sont pas considérés comme présents
- Le locataire peut retirer les meubles pour les stocker sans que la location meublée soit remise en cause

En cas de requalification en vide, la conséquence la plus directe est le changement de durée du bail, vous n'allez plus pouvoir donner congé tous les ans mais tous les 3 ans (et même 6 ans si vous êtes bailleur personne morale hors SCI familiale).

Votre abattement forfaitaire de charges passe de 50% à 30% !

Le forfait de charges est potentiellement remis en cause pour passer en provisions, et à Paris votre loyer maximum de référence diminue (en cas d'encadrement des loyers).

