



Location d'un meublé : quelles sont les obligations du propriétaire ?

Publié le 02 septembre 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Illustration 1

Crédits : © naka - stock.adobe.com

Vous louez une location meublée comme résidence principale ? Doit-il comporter un aspirateur et une couette ? Connaissez-vous les obligations du propriétaire vis-à-vis de son locataire ? Le bailleur doit fournir un logement décent, comportant un certain nombre d'équipements en bon état ainsi qu'un ameublement minimum dont la liste a été fixée par décret. *Service-Public.fr* vous rappelle les règles.

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent

Ce logement doit :

- comporter au moins une pièce principale d'une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres ou bien d'un volume habitable de 20 m³ ;
- ne pas constituer un risque pour la sécurité ou la santé du locataire : étanchéité à l'air et à l'eau des portes et fenêtres, des garde-corps des fenêtres en bon état, des branchements d'électricité et de gaz conformes aux normes de sécurité, des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant, aération possible et suffisante...
- ne pas abriter d'animaux nuisibles ou parasites (rat, puces de lit, cafards...);
- respecter un critère de performance énergétique minimale : protection contre les infiltrations d'air parasites, étanchéité à l'air suffisante des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur...
- comporter certains équipements : alimentation en eau potable, installation de chauffage, installation d'évacuation des eaux, cuisine ou coin cuisine, WC séparé de la cuisine ou de la pièce où sont pris les repas, réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne...

➔ **À savoir :** Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire que les critères de décence ne sont pas respectés. Le locataire fait préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité que le propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que les délais de réalisation.

Si le propriétaire ne fait pas les travaux nécessaires, il peut être sanctionné (par exemple : une réduction de loyer à accorder au locataire ou des dommages et intérêts à payer au locataire...)

Par ailleurs, pour avoir droit aux allocations logement, le locataire doit justifier que le logement qu'il loue répond aux normes minimales de décence.

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement équipé

Pour tous les baux signés après août 2015, le logement doit être équipé des 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 et 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 ...).

➔ **À savoir :** Un juge peut décider de requalifier le bail d'un logement meublé en bail de logement vide, en cas de non respect de la liste des éléments d'ameublement.

Autres obligations du propriétaire

- Le propriétaire ne peut pas entrer dans le logement pour vérifier son état d'entretien ou le faire visiter sans l'accord de son locataire. Avant de faire des travaux dans l'appartement, il a l'obligation d'informer le locataire de leur réalisation.
- Il doit fournir une quittance de loyer attestant que le locataire a payé intégralement le loyer et les charges. Elle est transmise gratuitement et peut l'être par mail si le locataire donne son accord.

🔔 **Rappel :** Le locataire doit également respecter certaines obligations vis à vis de son bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424>) : paiement du loyer, souscription à une assurance habitation, entretien et réparations...

Textes de loi et références

- Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé ↗
(<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/7/31/ETLL1513538D/jo/texte>)

Et aussi

- Location immobilière : obligations du propriétaire (bailleur) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31059>)
 - Location meublée ou vide : quelles différences ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)
 - Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>)
 - Apprentis : quelles aides au logement ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14243>)
-

Pour en savoir plus

- Obligations du propriétaire [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-meublee/obligations-du-proprietaire/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-meublee/obligations-du-proprietaire/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)