



Location meublée ou vide : quelles différences ?

Vérfié le 11 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Certaines règles sont différentes entre un bail d'un logement vide et un bail de logement meublé, notamment en ce qui concerne la durée du bail, le dépôt de garantie, le congé (préavis) et l'ameublement du logement.

Tableaux comparatif des différents types de baux

	Bail d'habitation		Bail mobilité
	Logement vide	Logement meublé	(logement meublé)
Durée du bail	<u>3 ans minimum</u>	<u>1 an minimum (9 mois si le locataire est étudiant)</u>	<u>De 1 à 10 mois maximum</u>
Dépôt de garantie	<u>1 mois maximum</u>	<u>2 mois maximum</u>	Aucun
Préavis du bailleur	<u>6 mois minimum</u>	<u>3 mois minimum</u>	<u>Possible avec un motif légitime (faute du locataire)</u>
Préavis du locataire	<u>- 3 mois minimum</u> <u>- ou 1 mois minimum (dans certaines zones géographiques)</u>	<u>1 mois minimum</u>	<u>1 mois minimum</u>
Impôt sur le revenu du bailleur	<u>Revenus fonciers à déclarer</u>	<u>Revenus locatifs à déclarer</u>	<u>Revenus locatifs à déclarer</u>

Attention, la liste des éléments d'ameublement définissant le logement meublé diffère selon la date de signature du bail.

Bail signé après août 2015

Un logement meublé est un **logement décent** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) équipé d'un d'ameublement minimum :

- Literie avec couette ou couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou un 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 ...)

▲ Attention : le 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.

Avant septembre 2015

La loi ne précise pas les critères d'ameublement auxquels doit répondre un logement meublé. C'est le juge qui a précisé au fil du temps les caractéristiques d'un logement meublé.

Pour être considéré comme tel, un logement loué meublé avant le 1^{er} septembre 2015 doit ainsi être doté de meubles et d'éléments d'équipement en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum les éléments suivants :

...

- Meubles
- Literie
- Gazinière ou plaques chauffantes
- Réfrigérateur
- Ustensiles de cuisines.

D'autres règles sont identiques pour un bail d'habitation vide et un bail d'habitation meublée.


C'est le cas pour tout ce qui touche à l'accès à un logement mis en location, c'est-à-dire :

- Dossier du candidat locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169>)
- Règles du cautionnement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267>)
- Frais d'agence immobilière (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>)
- Discrimination au logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14750>)
- Critères de décence (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)
- Loyer (fixation du loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1310>), paiement du loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1214>), conséquences d'un impayé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>), révision (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) du loyer en cours de bail et saréevaluation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>) en fin de bail),
- Charges locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947>),
- Assurance habitation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31300>)
- Utilisation du logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1874>)
- Travaux et réparations locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>)
- Sous-location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2449>)

Particularités :

- Un logement meublé peut également être mis en location en tant que meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>).
- Un logement social est un logement vide, mais il obéit à certaines règles particulières (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31290>).
- Les locations dites *loi de 48* obéissent à une réglementation particulière concernant la fin du bail (conditions desortie du régime de 48 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10039>), congé du bailleur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) et congé du locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>)).

Textes de référence

- Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030967884>)