



## Location meublée ou vide : quelles différences ?

Vérfié le 24 août 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Qu'est-ce qu'un logement meublé et un logement vide ?

Un logement est un meublé lorsqu'il comporte au minimum certains éléments. La liste de ces éléments obligatoires dépend de la date de signature.

Bail signé après août 2015

Le logement doit comporter au minimum les meubles 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...)

Si le logement ne comporte pas au moins ces éléments, alors c'est un logement vide.

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<sup>er</sup> 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

Si le logement ne comporte pas au moins ces éléments, alors c'est un logement vide.

Principales différences

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

Tableaux comparatif des différents types de baux

	<b>Bail d'habitation "classique"</b>		<b><u>Bail mobilité</u></b>
	<b>Logement vide</b>	<b>Logement meublé</b>	<b>(logement meublé)</b>
Durée du bail	<u>3 ans minimum</u>	- <u>1 an minimum</u> - si le locataire étudiant : <u>(9 mois minimum)</u>	De 1 minimum à 10 mois maximum  Attention : seuls <u>certains locataires</u> peuvent signer un bail mobilité.
<i>Dépôt de garantie</i>	<u>1 mois maximum</u>	<u>2 mois maximum</u>	Interdit
Durée de préavis du propriétaire	<u>6 mois minimum avant la date d'échéance du bail</u>	<u>3 mois minimum avant la date d'échéance du bail</u>	Pas besoin de donner de préavis à <i><u>l'échéance du bail</u></i>
Durée de préavis du locataire	Selon la localisation du logement :  - <u>3 mois minimum</u>  - ou <u>1 mois minimum</u>	<u>1 mois minimum</u>	<u>1 mois minimum</u>
Impôt sur le revenu du propriétaire	<u>Revenus fonciers à déclarer</u>	<u>Revenus locatifs à déclarer</u>	<u>Revenus locatifs à déclarer</u>

Bail "classique" : les règles communes

De nombreuses règles sont identiques en cas de bail d'habitation "classique" vide ou meublé. Ces règles concernent notamment :

- 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 sa réévaluation (<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 social obéit également à des règles particulières (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31290>), notamment en ce qui concerne l'accès au logement.
- Un logement soumis à la loi de 48 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219>) obéit à des règles particulières en ce qui concerne la fin du bail (sortie du régime de 48 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10039>), préavis du propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>), préavis du locataire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168>)).
- Un logement meublé peut être mis en location en tant que meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>). Dans ce cas, le logement ne peut pas être la résidence principale du locataire.

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/loda/id/JORFTEXT000030967884/>)