

La location meublée est une solution de logement pour un grand nombre de Français notamment pour les étudiants.

## Le régime de la location meublée

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 26 mars 2014 (*loi ALUR*) précise que **le logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante**. La liste du mobilier sera fixée par décret. Certains bailleurs déclarent leurs logements comme meublés, afin de pouvoir bénéficier injustement de certains avantages fiscaux liés (*et d'une durée de contrat inférieure*). Soyez vigilants !

## La durée du contrat

**La durée du contrat de location pour un meublé est de 1 an** (*au lieu de 3 ou 6 ans pour une location vide*). Elle est ramenée à 9 mois pour les étudiants sans reconduction tacite.

Trois mois avant le terme du contrat, le bailleur peut s'opposer à son renouvellement. Pour cela, il adresse à son locataire 'un congé' soit pour vente, soit pour reprise personnelle, soit pour un motif légitime et sérieux comme des impayés répétitifs par exemple. Le locataire peut quant à lui donner congé à tout moment avec un mois de préavis.

## Les points communs avec la location vide

**Avec la loi ALUR, le régime de la location meublée est aligné sur celui de la location vide** dans de nombreux domaines comme l'état des lieux, les obligations liées à la décence du logement (*surface, commodités etc.*), les diagnostics obligatoires, la fixation du loyer, notamment si le logement est situé sur une zone concernées par l'encadrement des loyers.

## Les différences avec la location vide

En ce qui concerne **le dépôt de garantie, celui-ci est limité à 2 mois de loyers**, au lieu d'un mois pour la location vide. Le deuxième mois correspond ainsi au montant de couverture pour les meubles.

**Autre différence notable avec la location vide : le fait de payer un 'forfait charge' est tout à fait autorisé en meublé alors que cela est en principe interdit dans la location vide.** Dans le cadre d'un forfait, les charges sont fixées en fonction du décompte de charges de l'année précédentes et ne donnent pas lieu à régularisation.

