



Location meublée : les nouvelles obligations

La loi de programmation pour la cohésion sociale étend les mesures de protection du locataire en meublé à l'ensemble des bailleurs (CCH : art L.632-1 et suivants). Ce texte **d'ordre public** complète les dispositions du Code civil ou celles relevant du contrat de location. Le logement meublé doit être décent et le bailleur doit annexer au bail le dossier de diagnostic technique.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent :

- à l'ensemble des bailleurs de locations meublées, professionnels ou particuliers, et ce, quelque soit le nombre de logements loués ;
- aux locations meublées, accompagnées ou non de prestations secondaires, **qui constituent la résidence principale du locataire.**

En sont exclus : les logements-foyers, les logements ayant fait l'objet d'une convention avec l'Etat, les meublés saisonniers.

Dispositif :

- Le logement meublé doit être décent, et le bailleur doit annexer le diagnostic technique.
- Le locataire bénéficie d'un **contrat établi par écrit**, pour une durée minimum d'**un an**. Lorsque la location est consentie à un étudiant la durée du bail peut être réduite à 9 mois, sans possibilité de reconduction.
- En cours de location, seul le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un 1 mois.
- Le bailleur ne peut **donner congé qu'au terme du bail**, avec un préavis de 3 mois. Le congé **devra être motivé** par la vente, la reprise du bien ou un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations.
- Le bailleur a également la possibilité, 3 mois avant le terme du bail, de proposer des modifications aux conditions de la location. Si le locataire les accepte, le bail se renouvelle pour un an selon les nouvelles modalités.
- Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, l'augmentation ne peut dépasser la variation de l'IRL.

A défaut de congé ou de proposition de modifications contractuelles, le bail se reconduit pour une durée d'un an aux mêmes conditions.

Les autres caractéristiques du contrat sont librement fixées entre les parties (dépôt de garantie, obligations bailleur/locataire, charges...).

Ces dispositions s'appliquent aux locations conclues à compter du 20/01/2005, date d'entrée en vigueur de la loi, et également aux contrats reconduits.