

## Ce qu'il faut retenir

- Le propriétaire doit délivrer un logement décent, répondant *notamment* aux caractéristiques suivantes : « *surface minimale de 9 m<sup>2</sup>, hauteur sous plafond d'au moins 2.20 m., installation de chauffage, coin cuisine avec évier, eau chaude et eau froide, une installation WC* » (en cas de pièce unique il peut être installé à l'extérieur).
- Si le mobilier est insuffisant pour répondre aux besoins courants de la vie quotidienne, vous pouvez demander la requalification de votre location, et bénéficier de la protection de la loi générale du 6 juillet 1989 pour les logements vides.
- Notion de résidence principale :  
Constitue la résidence principale le lieu dans lequel habite de manière effective et permanente le locataire.  
Ce logement doit correspondre au siège essentiel de ses activités.  
Peu importe, s'agissant d'un étudiant, qu'il soit rattaché au foyer fiscal de ses parents.  
Toute clause du bail prévoyant que le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire est nulle dès lors que les conditions énoncées ci-dessus sont remplies.

- **Pour plus de conseils, n'hésitez pas à nous contacter.**
  - **En cas de litige, réagissez vite (et par écrit)!**

## Textes de référence

### **Le logement est la résidence principale du preneur :**

Loi de Cohésion Sociale du 18 janvier 2005, ou dispositions contractuelles (dans ce cas, voir ci-dessous)

### **Le logement n'est pas la résidence principale du preneur :**

Articles 1714 à 1762 du code civil.

### **Dans tous les cas :**

Décret du 30.01.02 sur les caractéristiques du logement décent (règles de sécurité et de santé en matière d'équipement et de confort).

09/09/2010



# Les logements meublés

Ce sont tous les logements loués avec le mobilier et les équipements électroménagers nécessaires à la vie courante. Cet ameublement doit permettre d'occuper les lieux immédiatement et convenablement.

Ils échappent à la réglementation classique que connaissent les logements loués vides, cependant la loi de Cohésion Sociale du 18 janvier 2005 a renforcé le cadre juridique de ces locations, en particulier lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire (ce qui exclut de son champ d'application les locations saisonnières).

**Attention, il est possible qu'un contrat prévoit d'autres dispositions que celles énoncées par la loi et qui ne sont pas reconnues comme étant d'ordre public par la jurisprudence (nature des charges, forfait des charges, nature des réparations locatives montant du dépôt de garantie, obligations respectives des parties). Dans ce cas le contrat s'imposera tant au locataire qu'au propriétaire.**

CLCV UD 38—Union Départementale de l'Isère Siège Social – 31 rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031—APE 9499Z –N° inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Email : isere@clcv.org

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

	CE QUE PREVOIT LA LOI		LES CONSEILS DE LA CLCV
	Le logement meublé constitue la résidence principale du preneur	Le logement meublé ne constitue PAS la résidence principale du preneur	
<b>Type de contrat</b>	Contrat écrit obligatoire	Contrat écrit facultatif	<i>Exigez un contrat écrit précisant le nom et l'adresse du bailleur. Il doit vous être remis dès la signature.</i>
<b>Sous location, cession</b>	Si le contrat ne l'interdit pas expressément.	Si le contrat ne l'interdit pas expressément.	
<b>État des lieux ( logement)</b>	Facultatif, mais présomption de bon état.	Facultatifs.	<i>Ils doivent être réalisés avec précision en double exemplaire; l'un d'eux doit vous être immédiatement remis.</i>
<b>Inventaire</b> (meubles et équipements)	Exigé par les Tribunaux, sous peine de requalification du contrat.		
<b>Durée de la location</b>	1 an renouvelable tacitement. Possibilité 9 mois pour un étudiant Possibilité d'un bail inférieur à un an. raisons et évènements à préciser dans le bail.	Selon libre accord entre les parties.	
<b>Durée du préavis</b>	1 mois pour le locataire à tout moment par LRAR. 3 mois pour le propriétaire en fin de bail en LRAR si : - vente du logement - reprise du logement - motif légitime et sérieux : inexécution par le locataire d'une de ses obligations.	Librement fixée par le contrat, selon les usages prévus au Code Civil en cas de contrat oral.	
<b>Dépôt de garantie</b>	Librement fixé par le contrat.	Librement fixé par le contrat.	<i>Il doit être proportionnel à la durée du contrat. Nous vous conseillons de le limiter à un mois de loyer. Possibilité de bénéficier d'un PASS « garantie revenu locatif » ce qui remplace le garant</i>
<b>Modifications des conditions du contrat en fin de bail</b>	Obligation pour le bailleur d'informer le locataire 3 mois avant l'expiration du contrat, si le locataire accepte les nouvelles dispositions le contrat est renouvelé pour 1 an .	Selon libre accord entre les parties.	
<b>Loyer</b>	Librement fixé par le contrat, clause de révision annuelle possible mais obligatoire selon indice IRL .	Librement fixé par le contrat.	<i>Si vous réglez votre loyer en espèces, exigez la remise immédiate d'un reçu ou d'une quittance.</i>
<b>Charges</b>	Soit au réel (les dépenses sont liées à l'usage du logement: eau, chauffage..) : → la régularisation est annuelle et sur justificatifs. Soit au forfait : → sans régularisation.		<i>Pensez à les relever lors de votre arrivée et de votre départ, les compteurs individuels.</i>
<b>Obligations du propriétaire</b>	Fournir un logement en bon état et des équipements en bon état de fonctionnement. Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux. Procéder au gros entretien ou aux grosses réparations qui s'imposent. Louer un logement décent		<i>Voir fiche « Réparations locatives ». Bien étudier votre contrat.</i>
<b>Obligations du locataire</b>	Payer les loyers aux dates convenues, user paisiblement des lieux. Procéder aux réparations locatives et à l'entretien courant. Souscrire une assurance responsabilité civile et incendie.		<i>Renseignez-vous, l'assurance habitation de vos parents peut étendre ses garanties à votre logement meublé.</i>