



© Victor Zastelskiy

# LOCATIONS MEUBLÉES

## GARE À LA NOUVELLE LISTE DU MOBILIER !

LA LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET À UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR) DU 24 MARS 2014 A DÉFINI - ET C'EST NOUVEAU - LE LOGEMENT MEUBLÉ COMME ÉTANT CELUI « ÉQUIPÉ D'UN MOBILIER EN NOMBRE ET EN QUALITÉ SUFFISANTS POUR PERMETTRE AU LOCATAIRE D'Y DORMIR, MANGER ET VIVRE CONVENABLEMENT AU REGARD DES EXIGENCES DE LA VIE COURANTE ».

Par Julien Le Boulc'h, avocat associé - [www.agika.fr](http://www.agika.fr)

**P**our autant, un décret était attendu pour préciser la nature des équipements requis. C'est désormais chose faite puisque, dans le sillage de la loi ALUR, le décret du 31 juillet 2015 est venu énumérer le mobilier qu'un logement doit impérativement comporter pour être regardé comme étant meublé.

Ce texte est important pour de nombreux loueurs et locataires car il définit la ligne de démarcation entre les locations nues et meublées qui obéissent chacune à des régimes juridiques bien distincts.

Si les meubles mis à la disposition du locataire ne sont pas suffisants, la location ne relèvera pas du régime - plus libéral - des locations meublées et le locataire pourra alors revendiquer la protection que lui réserve le titre 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 en matière de locations de locaux d'habitation nus à usage de résidence principale.

Il existe en la matière un contentieux très abondant, puisque nombre de locations ont été conclues en meublé, avec un mobilier récupéré ci et là, dans la double perspective, pour les propriétaires, d'échapper au régime contraignant des locations nues et de bénéficier de la fiscalité favorable des loueurs en meublé (L.M.P. ou L.M.N.P.) permettant notamment l'application des amortissements.

Là où les tribunaux pouvaient avoir une appréciation différente d'une location à l'autre selon le niveau quantitatif et qualitatif du mobilier présent dans le logement, la liste du décret du 31 juillet 2015 ne laisse plus dorénavant de place à une quelconque interprétation.

Ainsi, pour être meublé, le logement doit comporter :

- 1° - Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° - Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à

- être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° - Plaques de cuisson ;
- 4° - Four ou four à micro-ondes ;
- 5° - Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° - Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° - Ustensiles de cuisine ;
- 8° - Table et sièges ;
- 9° - Étagères de rangement ;
- 10° - Luminaires ;
- 11° - Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Si cette liste constitue indéniablement une avancée par sa précision, elle soulève néanmoins la question du sort à réserver aux locations en cours à la date de parution du décret, celui-ci étant applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Les bailleurs seront avisés de compléter rapidement le mobilier mis à la disposition de leur locataire, non seulement pour éviter des réclamations, voire un contentieux avec ce dernier, mais aussi pour prévenir tout risque de remise en cause de leur situation fiscale.

A n'en pas douter, en effet, les services fiscaux s'inspireront de ce texte tiré du droit locatif pour tenter de remettre en cause le régime avantageux des loueurs en meublé chaque fois que l'un des 11 équipements listés fera défaut. ■