



PROPRIÉTAIRE DE LOCATION MEUBLÉE : QUELS BAUX CHOISIR ?



Contrairement à une location vide, les propriétaires d'une location meublée ont le choix entre 3 contrats en fonction des profils de locataires. Chaque type de bail détenant ses avantages et inconvénients, les experts LOKKAP vous expliquent toutes les spécificités à connaître avant de sélectionner les futurs habitants de votre logement :

1- LE BAIL MEUBLÉ CLASSIQUE :

Ce bail est un contrat qui peut concerner tout **type de profil** et s'apparente à un bail classique : **son contenu** repose sur un modèle-type (loi ALUR) et une notice d'information.

La durée du bail est conclue pour 1 an, à l'issue duquel si aucune partie ne s'est manifestée, le bail se reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes conditions.

Le loyer est fixé librement par le propriétaire et **il peut être révisé** sur la base de l'IRL, une fois par an à la date d'anniversaire du bail ou d'une date convenue et indiquée expressément dans le bail. Attention : avec la loi ALUR il n'existe plus de rétroactivité sur cette révision, elle s'applique au jour de la demande.

Les charges sont récupérées par le bailleur, soit sous forme de provisions sur charge (lesquelles doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle), soit sous forme de forfait pour lequel aucun complément ou régularisation n'est possible. **Le dépôt de garantie** correspond à deux mois de loyer hors charges.

L'état des lieux est établi par écrit ou par voie dématérialisée, il décrit outre l'état du logement, l'état de fonctionnement des équipements avec un inventaire détaillé du mobilier (Décret du 31/07/2015). Quant à **la résiliation**, elle doit être mise en place 3 mois avant son expiration si elle provient du propriétaire, et 1 mois avant son expiration de la part du locataire. Le congé est délivré par LRAR ou remise en mains propres ou par huissier.

2- LE BAIL MEUBLÉ ÉTUDIANT :

Comme le nom l'indique, ce bail est exclusivement **destiné aux étudiants**. Il est dérogatoire au meublé classique. **Son contenu** repose également sur un modèle-type (loi ALUR) et une notice d'information.

La durée du bail est conclue pour 9 mois, à l'issue duquel si aucune partie ne s'est manifesté, le bail se reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes conditions. Si l'étudiant souhaite rester dans les lieux, il doit signer un nouveau bail avec le propriétaire.

Le loyer est fixé librement par le propriétaire et ne peut être révisé en cours de bail car la durée est inférieure à 1an.

Les charges sont récupérées par le bailleur, soit sous forme de provisions sur charge (lesquelles doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle), soit sous forme de forfait pour lequel aucun complément ou régularisation n'est possible. **Le dépôt de garantie** correspond à deux mois de loyer hors charges.

L'état des lieux est établi par écrit ou par voie dématérialisée, il décrit outre l'état du logement, l'état de fonctionnement des équipements avec un inventaire détaillé du mobilier (Décret du 31/07/2015).

La résiliation peut provenir du locataire avec un préavis d'1mois mais le bailleur, pour sa part, ne peut délivrer de congé en cours de bail (sauf à engager une procédure en résiliation de bail pour non-respect d'obligations par le locataire).

2- LE BAIL MOBILITÉ :

Ce bail est un contrat de courte durée, répondant **aux besoins spécifiques** de locataires devant résider dans un lieu **pour un temps déterminé**. Il favorise la mobilité de personnes en situation de formation/déplacement/mutation professionnelles mais aussi de personnes en études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique.

La durée du bail est De 1 à 10 mois non renouvelable et non reconductible ce dernier peut toutefois être modifié par avenant sans dépasser 10 mois. Nécessairement établi par écrit, il mentionne la particularité de mobilité du bail et plus particulièrement **le motif de mobilité**.

Le loyer est fixé librement par le propriétaire et ne peut être révisé en cours de bail car la durée est inférieure à 1 an. Aucune somme ne peut également être réclamée en guise **de dépôt de garantie** et **les charges locatives** sont obligatoirement récupérées sous forme d'un forfait mensuel (il n'existe pas de clause de solidarité).

Enfin **l'état des lieux** est établi par écrit ou par voie dématérialisée. Il décrit outre l'état du logement, l'état de fonctionnement des équipements avec un inventaire détaillé du mobilier (Décret du 31/07/2015). Quant à **la résiliation**, Le propriétaire ne peut récupérer le logement en cours de bail. A l'issue de ce dernier, si le bailleur comme le locataire souhaitent continuer leur relation contractuelle, un nouveau bail doit être signé **à titre d'habitation principale** d'une durée d'1 an renouvelable ou neuf mois si le locataire est étudiant. En revanche le locataire peut résilier le bail à tout moment avec un préavis d'1mois (dans les mêmes conditions qu'un bail classique).

Didier ROSTAING
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes