



# n° 49 - 2013 ... Actu de la semaine ...

## B A I L : m e u b l é o u n o n m e u b l é ?

Un bailleur, dans le parc privé, peut principalement recourir à deux types de baux, le bail non meublé (régit par la loi du 6 juillet 1989) et le bail meublé (régit par le code de la construction).

Il doit être vigilant quant au choix du type de contrat. S'il opte pour la location meublée, le logement ne devra pas être équipé de manière sommaire.

En effet, les textes ne prévoyant pas de définition du meublé, la jurisprudence en a défini les critères.

Ainsi, cette dernière suppose la présence dans les lieux d'un mobilier et d'éléments en qualité et nombre suffisants pour permettre au locataire de vivre immédiatement et convenablement.

En l'espèce, la cour d'appel précise que la location d'un appartement, d'une pièce meublée avec «équipement de cuisine, cuisinière, table, chaise» ne permet pas d'assurer au locataire qui ne disposerait pas de lit, de draps, de vaisselle, d'appareils électroménagers, une jouissance immédiate et normale des lieux. Ainsi, un tel contrat devra être requalifié en un contrat de location non meublée.

La cour de cassation requalifie également un contrat de location qui, bien qu'étant identifié comme meublé et comportant une liste de meubles, ne faisait pas référence à des éléments d'équipement essentiel comme un réfrigérateur, des plaques chauffantes, ou une gazinière permettant d'avoir une jouissance normale des locaux.

Les incidences de la qualification, meublée ou non, de la location sont importantes, tant en terme de durée de contrat, de contraintes réglementaires, que de fiscalité. Deux régimes fiscaux distincts : revenus fonciers et/ou bénéfiques industriels et commerciaux s'appliquent.

*Source :*

*C.A. Paris, 13 décembre 2012 n°11/09 142*

*C. Cass 3<sup>ème</sup> civ, 9 février 2005*



*Réalisé le 18 janvier 2013*