

# Contrat de location : les différences entre location nue et meublée

La loi Alur a apporté des changements dans la rédaction d'un contrat de location. Logement vide ou meublé, sachez ce que doit comporter ce document.

Bail de location vide ou meublée : durée et conditions locataire bailleur

Il est impossible pour un bailleur de mettre un logement en location, sans que ne soient stipulées noir sur blanc les conditions selon lesquelles le logement est mis à la disposition des locataires. D'où l'existence du contrat de location, qui relève d'un dispositif instauré par la loi et respectant dans sa forme, certaines prescriptions décidées par décret. Mais, selon qu'il loue son bien nu ou meublé, un bailleur doit choisir parmi les différentes formes de bail. Voyons en quoi ils sont distincts.

Contrat de location vide ou meublé : des similitudes ?

Quel que soit le logement à louer, le bail ou contrat de location va remplir la même finalité. Des contrats type existent pour chaque type de bail, car à chaque type de logement, vide ou meublé, correspond son bail.

Dans leur forme, tous les contrats de bail doivent être produits par écrit et en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Une exception existe cependant, avec le bail numérique, qui depuis les évolutions de la loi Alur, est venu simplifier les procédures de location.

Les baux comportent tous au départ, des informations concernant l'identité et l'adresse des locataires et du bailleur et la date de prise d'effet du contrat.

Tout contrat de location comporte ensuite des informations relatives au loyer, aux charges et au dépôt de garantie. Il va s'agir de définir la consistance du logement et de préciser s'il l'on établit un bail d'habitation ou un bail mixte (pour l'habitation et l'activité professionnelle). Suit ensuite un descriptif du logement et de ses équipements, de sa surface habitable et les travaux réalisés depuis le passage du dernier locataire.

Un contrat de location fixe le montant du loyer et le moyen par lequel il doit être réglé (prélèvement automatique ou chèque). Ses modes de révision annuels sont aussi précisés. Si le départ du dernier locataire date de moins de 18 mois, le montant de son loyer est mentionné, ainsi que le montant de la caution et le moyen de paiement des charges récupérables.

Ce qui diffère entre un logement vide ou meublé

Les mentions obligatoires qui figurent sur le bail d'une location vide diffèrent de celles affichées par le bail des locations meublées. Rappelons que ces dernières ont sujettes à un plus grand turn-over et ne concernent souvent pas le même type de locataire.

On note des différences notamment par rapport à certains points importants :

- la durée minimum obligatoire de bail : elle est de 3 ans pour un logement vide, mais est ramenée à 1 an pour un logement meublé, et seulement 9 mois pour un logement étudiant.

- le montant du dépôt de garantie : il est de 1 mois maximum pour tout contrat de location vide, et de 2 mois pour les locations meublées.

- le préavis du bailleur : il se monte au minimum à 3 mois pour une location nue et à 6 mois pour ceux qui louent en meublé.

- le préavis du locataire : il est de 3 mois minimum en location nue et de 1 mois minimum en meublé, ce type de location étant plus facile à relouer.

Pour un logement meublé, la liste des éléments qui le composent est officiellement définie, et doit figurer sur le contrat de location. Depuis le 1er septembre 2015, l'espace loué est censé comporter le mobilier nécessaire à un espace de vie. La liste comprend : un lit, des rideaux aux fenêtres, un four ou micro-ondes, des plaques de cuisson, un réfrigérateur, de la vaisselle et ustensiles de cuisine, une table, des chaises, des rangements, des luminaires et du matériel adapté au logement pour son entretien (balai vapeur, aspirateur). Le blog <http://www.123immo.info/> vous donne toutes les clés pour bien louer.

Il est à noter que les mentions obligatoires inhérentes à un bail dépendent de l'année auquel il a été émis, différentes législations dont la loi Alur ayant introduit des changements. Pour être sûr d'être en possession du bon bail type, soyez vigilant en le téléchargeant sur internet.