

TABLEAU COMPARATIF LOCATION NON MEUBLEE VS LOCATION MEUBLEE:

Ce tableau a pour objet un bref comparatif des dispositions légales régissant les locations à usage d'habitation non meublées et meublées.

	LOCATION NON MEUBLEE	LOCATION MEUBLEE
TEXTES DE REFERENCE	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989	- Articles 1714 et suivants du Code civil - Article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation
LOGEMENT DECENT	Oui	Oui
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	Oui	Oui
CHAMP D'APPLICATION	- Location non meublée - Location à titre de résidence principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation	Location meublée : Le logement doit comporter <u>tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire</u> . C'est la définition fiscale, mais on considère en pratique qu'est meublé le logement réputé comme tel dans le bail par les 2 parties.
DEPOT DE GARANTIE	1 mois de loyer hors charges maximum.	Montant convenu entre les parties, il peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges.
DUREE	Bail de 3 ans, reconductible tacitement pour 3 nouvelles années.	- <u>Location à titre de résidence principale</u> : <ul style="list-style-type: none"> • Bail d'1 an tacitement reconductible, • SAUF pour les étudiants : bail de 9 mois sans possibilité de reconduction tacite. - <u>Location à un autre titre</u> : la durée du bail est fixée librement entre les parties.
CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE	Congé possible <u>à tout moment</u> en respectant un préavis - de <u>3 mois</u> , - <u>d'1 mois en cas de</u> : <ul style="list-style-type: none"> • mutation professionnelle, • perte d'emploi, • nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, • locataire de plus de 60 ans, dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou bénéficiaire du revenu minimum d'insertion. Les préavis commencent à courir à compter de la réception par le bailleur de la lettre recommandée avec accusé de réception.	- <u>Location à titre de résidence principale</u> : congé possible <u>à tout moment</u> en respectant un préavis d' <u>1 mois</u> . Le préavis commencent à courir à compter de la réception par le bailleur de la lettre recommandée avec accusé de réception. - <u>Location à un autre titre</u> : congé possible selon les stipulations du contrat.

CABINET NEU-JANICKI
Avocats à la Cour
78, avenue Raymond Poincaré
75116 Paris
Téléphone : 01.47.83.90.90
Télécopie : 01.73.31.00.39
e-mail : contact@neujanicki.com

<p>CONGE DELIVRE PAR LE PROPRIETAIRE</p>	<p><u>Décision de congé motivée</u> par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la vente du local loué, • la reprise du local pour l'habiter, • l'existence d'un motif légitime et sérieux (ex. inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant). <p><u>Délai</u> : à l'expiration du bail avec un préavis de 6 mois. Le préavis commencent à courir à compter de la réception par le locataire de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la notification par huissier.</p>	<p>- <u>Location à titre de résidence principale</u> :</p> <p>la décision de donner congé doit être motivée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la vente du local loué, • la reprise du local pour l'habiter, • l'existence d'un motif légitime et sérieux (ex. inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant). <p>- <u>Location à un autre titre</u> :</p> <p>la décision de donner congé n'a pas à être motivée.</p> <p><u>Délai</u> : à l'expiration du bail avec un préavis de 3 mois. Le préavis commencent à courir à compter de la réception par le locataire de la lettre recommandée avec accusé de réception.</p>
<p>REVISION DU LOYER</p>	<p><u>Révision annuelle</u>, dont le montant ne peut pas dépasser la variation de l'indice de révision des loyers.</p>	<p>- <u>Location à titre de résidence principale</u> :</p> <p>révision annuelle, dont le montant ne peut pas dépasser la variation de l'indice de révision des loyers.</p> <p>- <u>Location à un autre titre</u> :</p> <p>révision selon les clauses du contrat.</p>
<p>ASSURANCE HABITATION</p>	<p><u>Assurance obligatoire</u>, son défaut entraîne résiliation de plein droit du bail.</p>	<p><u>Assurance facultative</u>, sa souscription peut être rendue obligatoire par une clause du contrat.</p>