Un logement meublé est-il traité différemment qu'un logement nu ?

Réponse courte

Au Luxembourg, la distinction entre **logement meublé** et **logement nu** entraîne des différences prévues par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et les règles du bail. Ces différences concernent principalement la qualification du logement, l'obligation d'annexer un inventaire pour le logement meublé, le montant maximal du **dépôt de garantie** et la durée minimale du bail pour le logement nu.

Le bail de **logement meublé** n'est pas soumis à une durée minimale légale, contrairement au **logement nu** pour lequel la durée minimale est de trois ans. Le **dépôt de garantie**, qu'il s'agisse d'un logement meublé ou nu, ne peut excéder **deux mois de loyer**. L'inventaire du mobilier est obligatoire pour le logement meublé. La qualification de logement meublé repose sur la mise à disposition effective d'un mobilier suffisant pour permettre une occupation immédiate.

Définition

Un **logement meublé** est un local d'habitation pourvu d'un mobilier suffisant permettant au locataire d'y vivre immédiatement sans devoir apporter ses propres meubles. La liste du mobilier n'est pas fixée par la loi, mais la jurisprudence exige la présence d'éléments essentiels tels que lit, table, chaises, armoire, équipements de cuisine et appareils électroménagers de base.

Un **logement nu** est un local d'habitation loué sans mobilier, ou avec un mobilier insuffisant pour permettre une occupation immédiate. La distinction repose sur l'état du logement au moment de la remise des clés et sur l'inventaire annexé au contrat de bail.

La qualification de logement meublé ou nu doit être précisée dans le contrat de bail et résulte d'un examen de la situation de fait, indépendamment de la dénomination utilisée par les parties. Lorsque le logement est un logement de fonction, l'évaluation forfaitaire s'applique indifféremment au logement meublé ou non meublé.

Questions fréquentes

L'inventaire est-il obligatoire pour un logement meuble ?

Oui, un inventaire detaille du mobilier doit etre annexe au contrat pour un logement meuble selon l'article 6 de la loi du 21 septembre 2006. Cet inventaire doit etre signe par les deux parties et complete par un etat des lieux d'entree et de sortie.

Que risque l'employeur en cas de qualification erronee ?

La qualification erronee peut entrainer la requalification judiciaire du contrat et l'application retroactive des regles protectrices du locataire. Il est imperatif de documenter precisement la nature du logement et le mobilier fourni afin de securiser la relation contractuelle et eviter les litiges.

© 2026 www.pixie.lu · IA/RH spécialisée en droit du travail luxembourgeois

Quel montant maximal pour le depot de garantie ?

Le depot de garantie ne peut exceder deux mois de loyer, que le logement soit meuble ou nu, conformement a l'article 5 de la loi modifiee du 21 septembre 2006. Il peut etre retenu en cas de degradation du mobilier dument constatee.

Quelle duree minimale pour un bail logement meuble au Luxembourg ?

Le bail de logement meuble n'est pas soumis a une duree minimale legale, sauf clause contraire des parties. A l'inverse, le logement nu est soumis a une duree minimale de trois ans (article 12 de la loi du 21 septembre 2006).

Quelles caracteristiques pour qualifier un logement de meuble ?

La jurisprudence exige la presence d'elements essentiels : lit, table, chaises, armoire, equipements de cuisine et appareils electromenagers de base. La liste n'est pas fixee par la loi mais le mobilier doit etre suffisant pour permettre une occupation immediate sans apport personnel.

Un logement meuble est-il traite differemment qu'un logement nu ?

Oui, la distinction entraine des differences en matiere de qualification du logement, d'inventaire annexe (obligatoire pour le meuble), de duree minimale du bail (3 ans pour le nu) et de conditions de fixation du loyer. Le depot de garantie reste plafonne a 2 mois pour les deux types.

Conditions d’exercice

Le bail de logement meublé est soumis à des conditions particulières qui le distinguent du logement nu, tant sur la durée que sur les obligations documentaires.

Critère	Détail
Durée du bail	Pas de durée minimale légale pour le meublé, sauf clause contraire ; trois ans minimum pour le logement nu (art. 12 de la loi du 21 septembre 2006)
Dépôt de garantie	Maximum deux mois de loyer, que le logement soit meublé ou nu (art. 5)
Fixation du loyer	Le loyer du meublé peut être supérieur au nu, mais reste soumis au plafonnement légal (art. 3)
Inventaire obligatoire	Un inventaire détaillé du mobilier doit être annexé au contrat pour un logement meublé (art. 6)
Jouissance paisible	Le bailleur garantit la jouissance paisible du logement et du mobilier ; le locataire restitue en bon état, sous réserve de l'usure normale

Modalités pratiques

Le contrat de bail de logement meublé doit comporter :

© 2026 www.pixie.lu · IA/RH spécialisée en droit du travail luxembourgeois

Étape	Détail
Inventaire du mobilier	Liste détaillée du mobilier et des équipements mis à disposition
État des lieux	État des lieux d'entrée et de sortie, incluant l'état du mobilier
Restitution du dépôt	Modalités de restitution du dépôt de garantie, pouvant être retenu en cas de dégradation du mobilier

Pratiques et recommandations

Préciser expressément dans le contrat la qualification du logement (meublé ou nu).

Annexer un inventaire précis et détaillé du mobilier pour tout logement meublé, signé par les deux parties (article 6 de la loi modifiée du 21 septembre 2006).

Veiller à ce que le montant du dépôt de garantie ne dépasse pas deux mois de loyer, quel que soit le type de logement (article 5).

Respecter la durée minimale de trois ans pour le logement nu, sauf exceptions prévues par la loi (article 12).

Restituer le mobilier en bon état, sous réserve de l'usure normale.

Cadre juridique

Référence	Objet
Loi modifiée du 21 septembre 2006, art. 3	Plafonnement du loyer
Loi modifiée du 21 septembre 2006, art. 5	Dépôt de garantie
Loi modifiée du 21 septembre 2006, art. 6	Inventaire du mobilier pour logement meublé
Loi modifiée du 21 septembre 2006, art. 12	Durée du bail
Jurisprudence des juridictions de paix	Qualification du logement meublé et appréciation de l'inventaire
Code civil, art. 1713 et s.	Contrat de louage

La qualification erronée d'un logement comme meublé ou nu peut entraîner la requalification judiciaire du contrat et l'application rétroactive des règles protectrices du locataire. Il est impératif de documenter précisément la nature du logement et le mobilier fourni afin de sécuriser la relation contractuelle et d'éviter les litiges lors de la restitution du dépôt de garantie.

© 2026 www.pixie.lu · IA/RH spécialisée en droit du travail luxembourgeois

Les contenus sont rédigés et mis à jour régulièrement à partir de sources officielles. Leur usage ne remplace pas une consultation juridique et doit être validé par un professionnel du droit.

© 2026 www.pixie.lu · IA/RH spécialisée en droit du travail luxembourgeois