

# LE BAIL MEUBLÉ EN LOUEUR PROFESSIONNEL

Date : le 4 octobre 2019

Intervenant : **Laurent CIRELLI**



CEFLU – 9, rue Chaptal - 75009 Paris  
01 45 22 00 63 – [formation-intra@ceflu.fr](mailto:formation-intra@ceflu.fr) - Reproduction Interdite  
[www.ceflu.com](http://www.ceflu.com) – N° de déclaration d'activité : 11753357475



# Objectifs pédagogiques :

- Connaître le cadre juridique et fiscal de la location en meublé professionnelle,
- Identifier les points essentiels de sa gestion administrative,
- Savoir mettre en œuvre et faire vivre un contrat de location en meublé professionnel.



# Présentation des participants



# Programme



## Introduction : pourquoi louer en « meublé »?

### 1. Le statut

#### - Juridique :

- Historique et définition
- LMP et LMNP
- Catégories :
  - la location à titre de résidence principale
  - la location temporaire
  - la location saisonnière
  - le bail « mobilité »
- Fiscal :
  - Principe d'imposition
  - Régimes
  - Exonérations

### 2. La gestion

- À titre administratif :
  - Les spécificités de la location en meublé
  - La notion de colocation
  - Mobilier et équipement : le décret du 31 07 2015
- À titre financier :
  - Le loyer
  - Les charges
  - Les taxes

### 3. La pratique

- Le bail
  - Le contrat-type
  - Droits et obligations des parties
  - Les clauses particulières
  - Terme du bail et modalités de résiliation
- L'état des lieux :
  - La notion d'usure normale
  - Les dégradations
  - Les réparations locatives
- L'inventaire.
- Les annexes.

### 4. Mise en situation



# Introduction

Pourquoi louer en meublé?



La part de la location en meublé représente aujourd'hui près de 10% du parc locatif contre 3% en 1982...

Cette progression s'explique bien sûr par l'évolution profonde de nos modes de vie et la diversité maintenant bien établie des situations tant familiales que professionnelles. La demande est en effet variée mais provient en grande partie de touristes, d'étudiants, de personnes âgées, de couples en instance de divorce, de cadres en déplacement, d'expatriés...



Parenthèse...:

UN  
SECTEUR  
D'ACTIVITÉ  
FORTEMENT  
HUMAIN:  
LES "5 D"

**Les raisons qui motivent un achat ou une vente (puis parfois une gestion..) dans l'immobilier sont profondément humaines et gouvernées par des sentiments forts.**

- DÉSIR DE CHANGEMENT
- DÉMÉNAGEMENT (mutation...)
- DIVORCE
- DÉCÈS
- DETTES

**Rien d'étonnant donc à ce que les échanges en lien avec de tels actes puissent être parfois difficiles...**



Les cadres juridique, fiscal et social sont par ailleurs suffisamment précis pour sécuriser l'opération et assez souples pour permettre de répondre aux différentes demandes et réaliser des investissements diversifiés et attractifs.

Ainsi, parmi les formes les plus courantes de location meublée on relèvera:

- Les chambres d'étudiant,
- Une partie de la résidence principale du loueur,
- Les résidences de tourisme classé,
- Les chambres en EHPAD,
- Les résidences sénior,
- Les activités de locations saisonnières exercées en direct...



Cette évolution peut également s'expliquer par une spécificité bien française: le déséquilibre entre les droits attribués au locataire et ceux attribués au bailleur... la location meublée reste en effet caractérisée par une gestion plus souple et moins contraignante... donc plus séduisante (quel gestionnaire ne s'est jamais entendu dire par un bailleur: "je vais louer meublé... donc plus cher et plus facile à récupérer en cas de problème... »?!)



L'investisseur devra structurer son projet autour de 3 principaux critères:

- L'opportunité patrimoniale d'un investissement dans l'immobilier de rapport,
- Les critères de sélection de l'actif au regard de ses facteurs de valorisation,
- La possibilité pour lui de respecter le régime particulier afférent à la location en meublé



Pour rappel, l'immobilier envisagé en tant qu'outil d'investissement se caractérise par:

- Un cycle d'investissement souvent supérieur à 10 ans,
- La forte prévisibilité des flux de trésorerie (les loyers, en l'occurrence),
- L'indexation (et l'encadrement...) des loyers,
- Une hausse structurelle des prix liée à la croissance démographique et à l'inflation du coût de la main d'œuvre et des matières premières,
- Une liquidité aléatoire,
- Une transparence assez faible entraînant des coûts de transaction élevés,
- Une réglementation juridique coûteuse et contraignante...



Pour le bailleur, quelques bonnes raisons de louer en meublé:

- Un marché attractif: la demande de logements meublés est très soutenue dans les grandes agglomérations et les zones touristiques,
- Une clientèle multiple et variée: étudiants, chefs d'entreprises, familles dont la résidence principale est en travaux...
- Les loyers applicables sont plus élevés qu'en location vide,
- Le risque « loyers impayés » est plus faible,
- La fiscalité applicable et le régime de la plus-value sont (beaucoup) plus attractifs....



Pour le mandataire, quelques "bonnes" raisons de gérer un meublé :

- Des rotations plus importantes (mais des honoraires accrus),
- Une vigilance aggravée lors de l'état des lieux,
- Une implication intensifiée (rôle de conseil, voire d'aménageur...)
- Une gestion administrative augmentée...



# 1

## Le statut



- Juridique



## . Historique et définition



Avant 2005 la location meublée était régie par la libre convention des parties et par le Code civil: le propriétaire et le locataire pouvaient décider librement du contenu du contrat de bail (\*)

En effet, la location meublée n'avait été que peu concernée par l'ensemble des textes qui, depuis la moitié du vingtième siècle, sont intervenus pour régler l'activité de propriétaire-bailleur.



(\*) Schématiquement et jusqu'à la loi du 18 janvier 2005, le régime des locations de locaux meublés était le suivant: le bail avait une durée d'un an, tacitement reconductible par période d'une année (à l'exception des locations consenties à des étudiants dont la durée pouvait être réduite à neuf mois). Le locataire pouvait donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois alors que le bailleur ne pouvait s'opposer au renouvellement du contrat qu'en délivrant, trois mois au moins avant son terme, un congé motivé par sa décision de reprendre le logement, de le vendre ou reposant sur un motif légitime et sérieux.



Puis, dès lors que le logement était destiné à la résidence principale du locataire, la location meublée a perdu une partie de la souplesse qui faisait son attrait.

En effet, les pouvoirs publics ont pris conscience de l'insuffisance de l'offre de logement dans de larges parties du territoire et ont constaté que tous les locataires ne bénéficiaient pas du même niveau de protection concernant leur résidence principale.

Il s'en est suivi une série de textes qui ont eu pour conséquence de rapprocher les régimes juridiques de la location nue et de la location meublée.

Ainsi, à partir de 2005 et lorsque le logement loué constituait la résidence principale du locataire quelques dispositions impératives ont été codifiées (art. L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Aujourd'hui, la location meublée à titre de résidence principale du locataire est intégrée à la loi du 6 juillet 1989 (Titre 1bis arts. 25-3 et suivants).



La loi de finances pour 2009 a quant à elle profondément modifié le panorama de la location meublée créant ainsi des conditions nouvelles pour l'exercice de cette activité.

D'un côté certains se sont émus de cette « remise en cause profonde », la traduisant comme une volonté du gouvernement de réduire l'impact des niches fiscales...

En effet dans l'esprit de chacun et du fait des avantages fiscaux généreux dont il bénéficiait le statut de loueur en professionnel constituait un objectif pour tout loueur potentiel... il est vrai que son attrait principal réside dans la possibilité de se constituer des revenus locatifs qui sont durablement non taxés grâce au jeu de l'amortissement des constructions et du mobilier en vigueur dans le régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux.



## Le cadre légal:

- La loi du 1er septembre 1948
- La loi QUILLIOT du 22 juin 1982
- La loi MÉHAIGNERIE du 23 décembre 1986
- La loi du 6 juillet 1989 pour les locations d'habitation et mixtes
- La loi BORLOO du 18 janvier 2005
- La loi MOLLE du 25 mars 2009
- La loi ALUR du 24 mars 2014
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017
- La loi ELAN du 24 novembre 2018...



La loi ALUR a tenté de définir la notion de « logement meublé » en s'inspirant d'un contentieux particulièrement abondant.

C'est ainsi que l'article 25-4 al. 1er dispose qu'un logement meublé est un **« logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante »**

Cette définition finalement assez souple synthétise des formulations couramment utilisées par les juges du fond lorsqu'il s'agit d'apprécier la consistance nécessaire de l'ameublement exigé.



La loi ALUR du 24 mars 2014 (2014-366 art.8) a inséré dans la loi 89-462 du 6 juillet 1989 un titre 1bis relatif aux meublés à loués à titre de résidence principale du locataire et qui est d'ordre public (loi 89-462 du 06 07 1989 art. 25-3 à 25-11 nouveaux).

La loi MACRON 2015-990 du 6 août 2015 et la loi « ÉGALITÉ et CITOYENNETÉ » 2017-86 du 27 janvier 2017 (art.146) apportent quelques retouches et précisions à ce nouveau dispositif (art.82).

Ces nouvelles dispositions se surajoutent aux articles L632-1 (modifié par l'article 20 de la loi ALUR) à 3 du Code de la Construction et de l'Habitation qui se bornaient à préciser que la location peut ou non s'accompagner de « prestations secondaires »...



## ***À retenir:***

C'est bien la loi ALUR qui a profondément modifié le cadre juridique applicable à la location meublée, les règles régissant les rapports locatifs s'inspirant pour l'essentiel du régime des logements nus.

L'intitulé « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale » est composé des articles 25-3 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989, d'ordre public.

Ainsi, le modèle du contrat de location qui doit être utilisé ainsi que celui de l'état des lieux sont fixés par décret, un dossier de diagnostics techniques doit également être annexé.



## . LMP et LMNP



Est juridiquement considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que la location de linge, le nettoyage des locaux...



Selon l'article 155 du Code général des impôts, la qualité de loueur en meublé professionnel est reconnue à celui qui remplit simultanément les 3 conditions suivantes:

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23.000 euros,
- les recettes tirées de la location meublée excèdent les revenus d'activité du foyer fiscal.



- \* Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision rendue le 8 février 2018, a censuré la condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés car elle méconnaît le principe d'égalité devant les charges publiques: seules les conditions relatives aux recettes doivent désormais être respectées.



Les recettes annuelles retirées de l'activité doivent excéder 23.000 euros: le montant des recettes correspond au total des loyers acquis ou courus au titre de l'année civile, tels qu'ils figurent dans le ou les contrats de location, le cas échéant « charges comprises » (incluant les éventuelles indemnités d'assurance garantissant les loyers).

Le statut fiscal de loueur en meublé professionnel ne dépend donc pas du paiement des loyers par le locataire.



Le loueur en meublé non professionnel est celui qui ne remplit pas les conditions requises par l'article 155 du Code général des impôts, celui donc qui retire de l'activité de location de meublé un montant de recettes annuelles inférieures ou égal à 23.000 euros et/ou ne représentant pas plus de la moitié de son revenu global



## . Catégories



## La résidence principale



La notion de « résidence principale » s'entend comme d'un logement occupé au moins 8 mois par an sauf « obligations professionnelles, raisons de santé, en cas de force majeure, soit pour le preneur à bail soit pour son conjoint, soit pour une personne à charge (loi 89-462 du 6 juillet 1989 art.2 dans sa rédaction issue de la loi 2014-366 du 24 mars 2014).

**NB:** le meublé loué par un étudiant constitue nécessairement sa résidence principale.



La jurisprudence a dégagé plusieurs indices permettant de déterminer s'il s'agit ou non de « résidence principale » :

- la durée effective d'occupation du logement
- les attaches familiales
- le lieu d'exercice de la profession
- le lieu de paiement de l'impôt sur le revenu...

Le législateur n'a retenu que la durée d'occupation.



Le contrat de location doit obligatoirement être établi par écrit pour une durée d'au moins un an et tacitement renouvelable pour une durée d'un an.

Cette durée minimale est réduite lorsque la location est consentie à un étudiant: la durée est alors de 9 mois et la clause de reconduction tacite est inapplicable.



Il appartient en principe à celui qui invoque un régime différent de celui auquel il est soumis par la dénomination donnée au contrat de démontrer que les conditions d'application de ce régime s'appliquent.

Le contentieux révèle en réalité une approche différente selon l'élément qualifiant qui est litigieux.

Le locataire doit ainsi démontrer que le local constitue sa résidence principale et doit donc être soumis aux articles 25-3 et suivants de la loi du 6 juillet 1989.

En sens inverse il appartiendra au bailleur de démontrer que le local est suffisamment meublé, à défaut le bail sera requalifié en location nue.



Les occupants ayant leur résidence principale dans une location meublée peuvent y exercer une activité professionnelle dans les conditions suivantes (Code de la construction et de l'habitation art. L 631-7-2 à L 631-7-4):

- si le local est situé au rez de chaussée l'occupant est dispensé d'autorisation préalable (mis à part celle du bailleur...) et il peut recevoir de la clientèle ainsi que des marchandises,
- si le local est situé en étage l'occupant doit obtenir une autorisation des services concernés mais seulement s'il reçoit de la clientèle et des marchandises,
- une partie du logement seulement doit être affectée à l'usage professionnel.



Quelle que soit la situation, l'activité ne peut être exercée que si aucune disposition législative ou stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété ne s'y oppose (une clause d'habitation exclusivement bourgeoise par exemple...), si l'activité n'occasionne ni nuisance ni danger pour le voisinage et si elle ne provoque aucun désordre pour le bâti.

En outre, le bail n'est pas soumis au statut des baux commerciaux et ne peut pas être un élément constitutif du fonds de commerce de l'occupant.



## La location temporaire



Lorsque le logement ne constitue pas la « résidence principale » du locataire, la location n'est régie que par la volonté des parties et, à défaut, par les dispositions du Code civil (articles 1714 à 1762).

Le bail peut être écrit ou simplement verbal (il pourrait aussi bien résulter d'un échange de lettres entre le propriétaire et le locataire qui vaudraient contrat dès lors qu'elles seraient suffisamment précises et explicites).



- La durée du bail est fixée librement
- Le montant du loyer est fixé librement
- Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire et il n'est pas soumis à un montant maximum



Une clause résolutoire peut être prévue et actionnée quelle que soit l'infraction, a contrario de la résidence principale pour laquelle elle ne peut l'être que pour défaut de paiement des loyers, charges, dépôt de garantie ou défaut d'assurance.

Une clause pénale peut également être prévue:

- stipulant qu'en cas de retard dans le paiement du loyer le bailleur pourra prétendre à une indemnité forfaitaire proportionnelle au loyer dû,
- sanctionnant le maintien abusif du locataire dans les lieux après expiration du bail, par le paiement d'une indemnité fixée à un chiffre sensiblement supérieur au montant du loyer.

## La location saisonnière



Il n'existe pas de définition précise de la location saisonnière:

- la loi Hoguet prévoit qu'il s'agit d'une location conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs
- un arrêté du 16 mai 1967 précise qu'il s'agit de « location de villas, d'appartements ou de chambres meublées consenties à l'occasion de vacances, quels que soient la durée de la location ou le mode de location intervenu
- le code du tourisme définit les meublés de tourisme comme « des villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile ».



## Le bail meublé mobilité

Créé par la loi ELAN le « BAIL MOBILITÉ » est un bail de courte durée (minimum 1 mois/maximum 10 mois, non renouvelable/non reconductible) d'un logement meublé.

Il doit s'agir d'un logement décent, équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisants afin de permettre au locataire d'y dormir, manger, et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

Loyer libre, charges forfaitaires, préavis d'1 mois, pas de dépôt de garantie.

Le locataire quant à lui doit justifier être, soit:

- en formation professionnelle,
- en études supérieures,
- en contrat d'apprentissage,
- en stage,
- en engagement volontaire dans le service civique,
- en mutation professionnelle,
- en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.



- Le congé doit être délivré dans les mêmes formes que pour les autres baux concernés par la loi de 1989,
- Si le logement est situé dans une zone tendue le loyer doit être fixé dans le respect des dispositions éventuelles,
- Les charges ne sont récupérables sur le locataire qu'au moyen d'un forfait qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure,
- Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires et leurs cautions est réputée non écrite... et le locataire pouvant donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois le bailleur risque de se trouver face à des locataires insolvables en l'absence de solidarité entre les colocataires

Dans la mesure où blocage et encadrement des loyers sont applicables les bailleurs ne peuvent espérer louer un logement plus cher au titre d'un bail mobilité...

De plus, le bailleur s'expose à devoir payer plus souvent des honoraires de location...

Et le fait que les colocataires ne soient pas solidaires sans qu'il soit possible de demander un dépôt de garantie ne milite pas vraiment en faveur de ce dispositif...



## ***Focus: VISALE***

La garantie VISALE couvre automatiquement le **bail mobilité**, créée d'ailleurs par la loi ELAN dans le même objectif: faciliter l'accès au logement, notamment à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle.

Pour rappel, le Visa pour le Logement et l'Emploi (VISALE) est un dispositif de sécurisation des loyers destiné principalement aux bailleurs privés de locations régies par la loi du 6 juillet 1989.

Il permet de garantir ces derniers des loyers impayés, charges comprises, au cours des 3 premières années du bail.

Désormais, la garantie VISALE prend en charge les éventuelles **dégradations locatives** imputables au locataire, dans la limite de 2 mois de loyers charge comprise, pour les logements du parc locatif privé.



Local d'habitation loué temporairement		Local d'habitation loué en permanence		
Loué en direct par le propriétaire à l'utilisateur		Loué en direct par le propriétaire à l'utilisateur		Loué à un exploitant de résidences
Location occasionnelle	Location saisonnière	Courts séjours	Résidence principale	
Contrat court terme (bail meublé)		Contrat court terme (bail meublé)	Bail meublé type (Alur)	Bail commercial

## - Fiscal



## Une activité civile et des bénéfiques... industriels et commerciaux.

La simple adjonction de meubles aux logements affecte la qualification fiscale de l'activité.

Historiquement, qu'il se soit agit de "garnis" ou d'hôtels meublés, les propriétaires concernés par ce type de location en faisaient une profession habituelle de sorte que celle-ci a logiquement été rattachée à la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux.

Plus récemment, on en trouve la justification dans le développement soutenu de la location de courte durée qui concurrence fortement le secteur de l'hôtellerie...



# Analyse Fiscale Impact du mode d'exploitation

Mode d'exploitation			
Location meublée en direct (Entreprise Individuelle)	Location directe		
	Location meublée via bail commercial	Location nue puis sous location meublée	Location meublée via une société IR
BIC	BIC	Revenus Fonciers	BIC

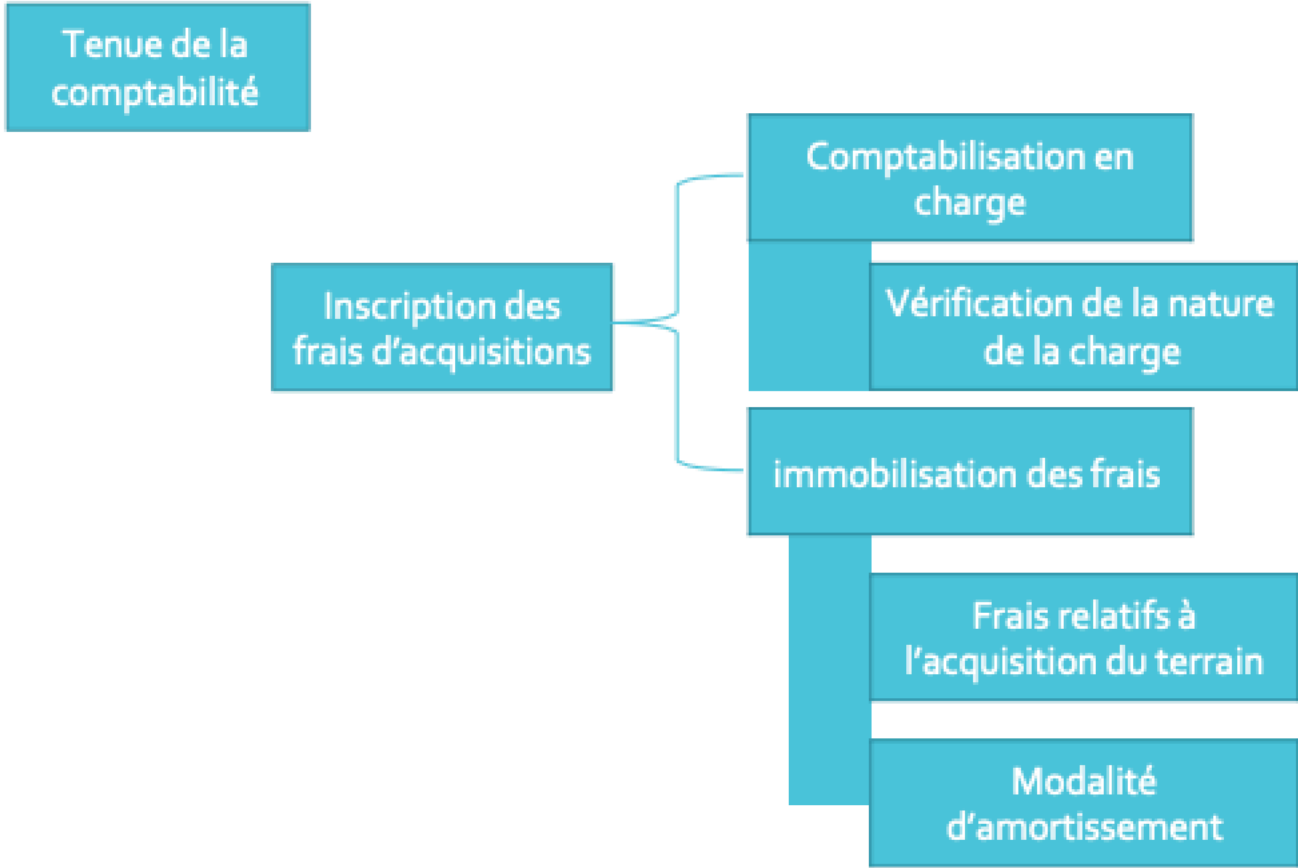
Civile au plan juridique, lorsqu'elle est exercée de manière habituelle l'activité de loueur en meublé est donc considérée comme de nature commerciale au plan fiscal.

Au plan comptable les opérations de location meublée sont enregistrées au moment de leur engagement, indépendamment de la date de leur paiement effectif (**comptabilité d'engagements** prenant en compte les créances acquises et les dépenses engagées sans qu'il soit tenu compte des paiements effectués ou des encaissements de loyer). Ce sont les RECETTES EXIGIBLES et les DÉPENSES RÉALISÉES qui sont prises en compte.

Le Code général des impôts détermine que:

«les profits provenant de la location en meublé effectuée à titre habituel et quelle que soit la qualité de celui qui loue ressortissent à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ».





## LES RÉGIMES D'IMPOSITION

### RÉGIME MICRO-BIC

Les revenus tirés de la location meublée peuvent être imposés en micro-BIC si les revenus de l'année précédente n'excèdent pas **70 000 €**.

Dans ce cas, les recettes sont **abattues de 50 %** (frais, charges et amortissement) avant imposition.

L'abattement minimum est de 305 €.

Doit être privilégié lorsque les périodes d'amortissement et d'emprunt sont révolues et exclu lorsque l'activité est exercée sous forme de société.

### RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ

Le régime réel permet de **déduire les charges** du revenu de la location meublée.

Le bailleur est **soumis au régime réel** soit par obligation si ses revenus dépassent 70 000 € ou 170 000 € (lorsque la location porte sur un gîte rural, un meublé de tourisme ou une chambre d'hôte) soit par choix.

**L'option pour le régime réel** doit être faite **avant le 1er février** de l'année d'imposition au réel (sauf s'il déclare pour la première fois): il convient alors d'envoyer la demande sur papier libre, datée et signée.

Elle est **irrévocable pendant 2 ans** et reconduite automatiquement pour 2 ans.



## LES RÉGIMES D'IMPOSITION (suite)

### **RÉGIME RÉEL NORMAL**

Le régime du réel normal s'applique de plein droit aux loueurs dont le chiffre d'affaires annuel hors taxes est supérieur à 238.000 €.

Les entreprises placées de plein droit sous le régime du réel simplifié ou sous celui des micro-entreprises peuvent opter pour le régime du réel normal. L'option doit être exercée avant le 1er février de l'année au titre de laquelle l'entreprise souhaite se voir appliquer le régime du réel normal.

Elle est valable deux ans et tacitement reconductible (c'est-à-dire renouvelée automatiquement), sauf dénonciation par l'entreprise avant le 1er février.



La loi de finances pour l'année 2009 a profondément modifié le cadre de la location meublée, cette démarche s'inscrivant en cohérence avec les mesures décidées par le gouvernement pour réduire l'impact des « niches fiscales », les conditions d'accès au caractère professionnel de l'activité ayant été jugées trop favorables...

Comme déjà précisé l'intérêt principal de ce dispositif réside en effet dans la possibilité de se constituer des revenus locatifs qui sont durablement non taxés car relevant du régime de l'amortissement des constructions et du mobilier issu du mécanisme des bénéficiaires industriels et commerciaux.



## Les avantages fiscaux liés à la location en meublé:

- imposition des revenus locatifs dans la catégorie des bénéfices industriel et commerciaux ce qui autorise la déduction de la généralité des charges sous réserve que celles-ci soient exposées pour les besoins de l'activité et soient appuyées par des justificatifs,
- faculté d'amortir le prix de revient du logement et du mobilier qui le garnit (pour bénéficier de la déduction des amortissements le loueur doit relever d'un régime réel d'imposition - régime réel simplifié/régime réel normal - et avoir inscrit à son actif les immeubles loués meublés ainsi que les meubles et équipements qui les garnissent

Le taux d'amortissement des locaux, du matériel et du mobilier doit être déterminé conformément à l'article 39C du Code général des impôts qui prévoit que l'amortissement des biens donnés en location est réparti sur la durée normale d'utilisation et non sur la période de location.

L'amortissement déductible des locaux, du mobilier et des améliorations ne peut pas dépasser le montant total des loyers diminué des charges relatives au bien loué (l'entretien, les réparations, les frais d'assurance etc...)

La quote-part non déduite des amortissements est alors mise en réserve pour imputation ultérieure.



***Exemple de plan d'amortissement des composants (appartement acquis pour une valeur de 243.122 € + biens immobiliers pour 9.197 €)***

<b>TERRAIN</b>		<b>100%</b>	<b>34.468 €</b>
Construction	Gros oeuvre	70%	146.058 €
	Toiture	10%	20.865 €
208.654 €	Électricité	5%	10.433 €
	Étanchéité	5%	10.433 €
	Ascenseur	2%	4.173 €
	Aménagements intérieurs	8%	16.692 €
	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>208.654 €</b>

Les composants doivent satisfaire cumulativement aux deux conditions suivantes:

- Ils doivent avoir une durée réelle d'utilisation différente de celle de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent,
- Ils doivent faire l'objet de remplacement au cours de la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation corporelle à laquelle ils se rattachent.

C'est la durée normale d'utilisation, appréciée individuellement, et non la durée d'usage qui doit être retenue.



## ***Dotation aux amortissements du terrain et de la construction***

<b>Terrain</b>		<b>Aucun amortissement possible</b>	<b>0%</b>	<b>Années</b>	
Construction	Gros oeuvre	146.058 €	1,25%	80	1.826 €
	Toiture	20.865 €	4,00 %	25	835 €
	Installations électriques	10.433 €	4,00 %	25	417 €
	Étanchéité	10.433 €	6,67%	15	696 €
	Ascenseur	4.173 €	6,67%	15	278 €
	Aménagements intérieurs	16.692 €	6,67%	15	1.113 €
	<b>Total</b>	<b>208.654 €</b>			<b>5.165 €</b>



## ***Dotation aux amortissements du mobilier***

	<b>9.197 €</b>	<b>soit</b>	<b>920 €</b>	<b>par an</b>
Années amortissement			10	
Dotation	annuelle	aux	amortissements: 6.085 €	

La date de début d'activité correspond à la date d'acquisition du bien (\*).

De fait, les frais de notaire, les travaux éventuels et l'achat de mobilier réalisé avant l'entrée du locataire pourront être déduits.

Pour un bien figurant au patrimoine la date de début d'activité est la date de mise en location (diffusion...).

Pour un bien figurant au patrimoine et dans lequel des travaux sont réalisés la date de début d'activité est celle du début des travaux.



(\*) La mise en location est réputée commencer à la date d'acquisition de l'immeuble ou à la date de son achèvement s'il est postérieur... il est donc fortement conseillé que le délai entre l'acquisition et la location soit le plus court possible.

Exemple: un investisseur acquiert au mois de mai 2016 un appartement en état futur d'achèvement dont la livraison intervient le 15 octobre 2018 (date de l'achèvement). La location effective intervient le 1<sup>er</sup> novembre 2018. Il bénéficiera d'un loyer total de 5.248 euros pour une période d'exploitation réputée avoir commencé le 15 octobre. Pour l'année 2018 les recettes à prendre en compte pour juger du caractère professionnel de l'activité sont donc de  $5.248 \times 365/78 = 24.557$  euros. Le seuil de 23.000 euros est donc atteint...

Nota: cette règle s'applique en particulier l'année de démarrage comme l'année de cession.



## **À noter:**

***La date d'achèvement du logement constitue le plus souvent le point de départ du calcul "prorata temporis" en particulier lorsque l'acquisition est faite en vefa: cette date est considérée comme correspondant au début de l'activité locative...***

***Pourtant, il est extrêmement rare que l'acquéreur puisse procéder à la mise en location le jour même de la livraison... Il doit en effet au moins acheter puis installer le mobilier, rechercher le locataire, préparer puis signer le bail, l'état des lieux...il peut ainsi s'écouler un délai de plusieurs semaines dont la loi considère qu'il n'existe pas!***

Les déficits retirés de l'activité de la location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global **sans limitation** sous réserve donc que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles.

Cette imputation constitue un atout pour le statut puisqu'elle permet d'opérer une défiscalisation partielle des autres revenus. Elle est nettement plus favorable que celle attachée aux revenus fonciers de droit commun (qui ne s'impute que sur le revenu foncier).

Si le revenu global de l'année ne permet pas l'imputation du déficit celui-ci est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.



## ***À retenir:***

**L'amortissement déductible est fiscalement limité:** il ne peut être pris en compte que dans la limite des loyers diminués des autres charges. **La déduction de l'amortissement ne peut donc ni créer un déficit, ni l'augmenter.**

Mais la fraction de l'amortissement non déductible du résultat une année le sera les années suivantes, dans les mêmes conditions et limites. Ce report joue tant que dure la location, sans limitation de temps.

Ainsi, la quote-part d'amortissement représentative d'un déficit non déductible peut être provisionnée chaque année, aussi longtemps que nécessaire et pourra être reportée sur les années bénéficiaires futures tant que la location se poursuivra.

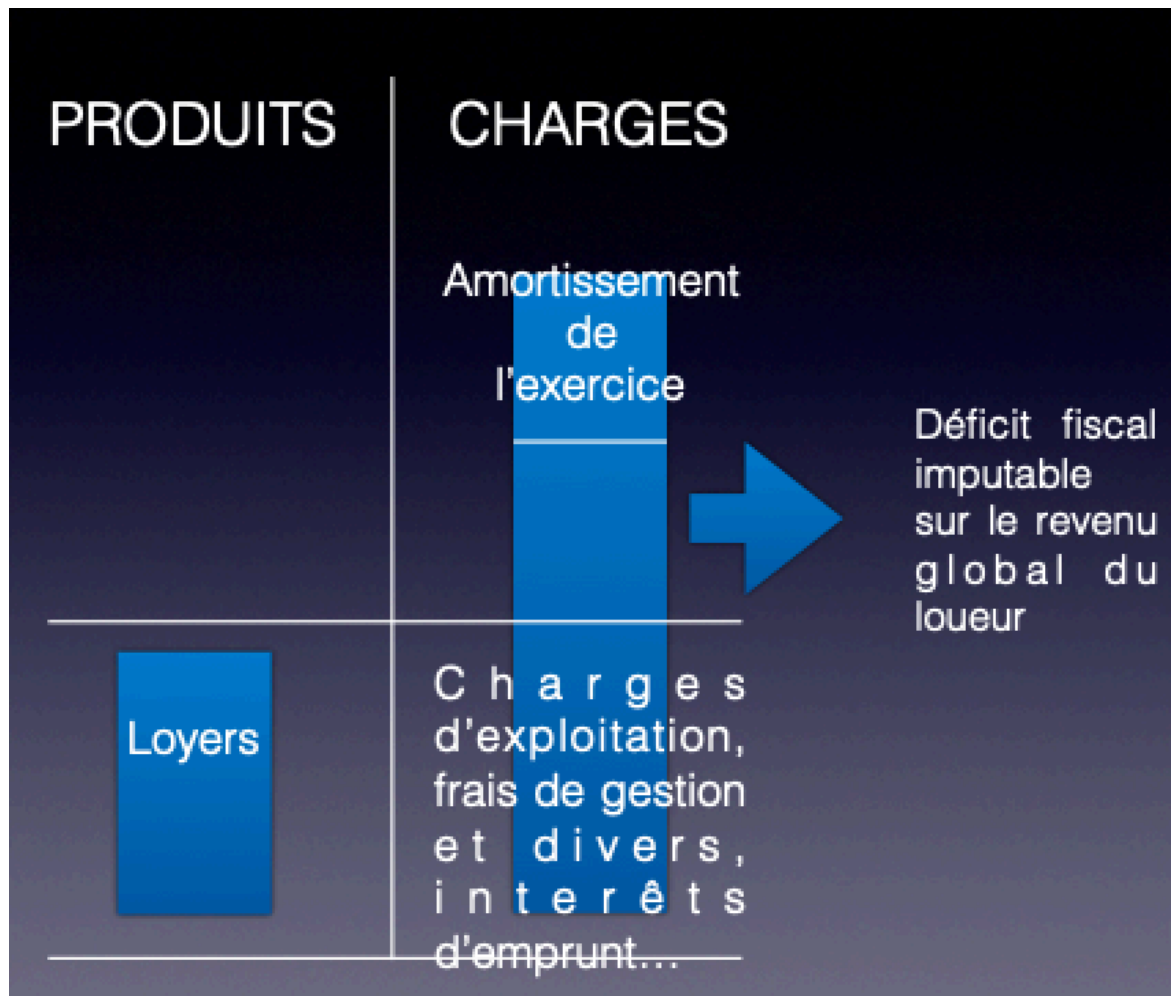
**Cette solution permet de continuer d'agir sur les revenus imposables lorsque le déficit des premières années (frais d'acquisition, crédit...) s'estompe.**

Ces déficits peuvent avoir plusieurs causes:

- charges financières élevées: en fonction de la rentabilité de l'investissement, et si celui-ci est entièrement ou très largement financé par un concours bancaire, les intérêts des emprunts sont susceptibles de créer un déficit s'ils sont supérieurs aux recettes nettes en provenance de la location meublée,
- frais de premier établissement: frais engagés pour préparer le lancement de l'activité et à la création de la société (peuvent être imputés par tiers sur le revenu global des trois premières années),
- charges ponctuelles: frais engagés pour l'acquisition des biens tels que les frais d'actes, les honoraires d'étude ou de conseil, les frais d'intermédiaire ou de commercialisation dans la mesure où ces dépenses sont directement affectantes à l'activité (à imputer en totalité sur les recettes de l'année d'acquisition ou les ajouter à la valeur du bien au bilan pour les amortir).



Charges liées au logement	Charges liées à l'activité	Charges liées à l'acquisition
Travaux d'entretien et de réparation	Honoraires de l'expert comptable	Droits d'enregistrement
Taxe foncière (local inscrit à l'actif)	Honoraires du centre de gestion agréé	Frais du notaire
Frais d'assurance (local inscrit à l'actif)		Commission d'agence
CFE (local inscrit à l'actif)		
Frais de gestion		
Frais de procédure (litige avec un locataire)		
Abonnements divers (intégrés dans le loyer)		
Intérêts d'emprunt		
Provisions pour risques (impayés)		



## ***Incidences de la présence de prestations de service***

La qualification de location en meublé professionnel est favorable, en particulier au titre de l'imputation possible des déficits sur le revenu global mais elle a pour inconvénient de soumettre l'opération à la limitation du droit à déduction des amortissements...

Si la location s'accompagne de « prestations de service annexes » ces opérations peuvent se voir qualifiées de « conventions de louages de services » et ouvrir droit à la déduction de l'ensemble des amortissements pratiqués sur le bien loué.

Ce faisant, ces opérations perdent le bénéfice de l'imputation des bénéfices sur le revenu global



## ***Les plus-values***

Les plus-values réalisées par les loueurs professionnels lors de la vente de l'immeuble loué sont soumises au régime des plus-values professionnelles.

Les seuils de recette à retenir pour les loueurs en meublé au regard de l'exonération prévue sont ceux prévus pour les prestations de service.

La plus-value est donc totalement exonérée à condition que l'activité soit exercée depuis au moins 5 ans, lorsque les recettes tirées de la location n'excèdent pas le seuil de 90.000 euros ht et elle bénéficie d'une exonération partielle si les recettes sont comprises entre 90.000 euros ht et 126.000 euros ht.



Lorsque le montant des recettes annuelles est compris entre 90.000 et 126.000 €, la fraction de la plus-value exonérée est déterminée en appliquant au montant de la plus-value réalisée un taux égal au rapport suivant:  
 $126.000\text{€} - \text{montant des recettes} / 36.000 \text{€}$ .

Les recettes sont prises en compte pour leur montant hors taxes.

Le montant à retenir correspond à la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices (le cas échéant ramenés à 12 mois) clos au cours des deux années civiles qui précèdent celui au cours duquel est constatée la plus-value.



## **Exemples:**

- Cession au mois de janvier 2018 d'un appartement loué en meublé professionnel depuis plus de 5 années

- Recettes 2016: 91.000 €
- Recettes 2017: 82.000 €

La moyenne des recettes s'élève à:  $91.000 + 82.000 / 2 = 86.500$  €  
(donc inférieure à 90.000 €)

La plus-value réalisée en 2018 sera totalement exonérée même si, en 2017, le seuil de 90.000 € de recettes annuelles a été dépassé.

- Réalisation d'une plus-value d'un montant de 80.000 € par cession d'une location meublée (loueur en meublé professionnel depuis 12 années)

- Montant moyen des recettes: 108.000 €

L'exonération partielle (seuil des 90.000 € dépassé) est ainsi calculée:  $126.000 - 108.000 / 36.000 = 0.5$

La plus-value réalisée sera exonérée à concurrence de:  $80.000 \times 0.5 = 40.000$  €

## La Cotisation Foncière des Entreprises

Elle est une des deux composantes de la Contribution Economique Territoriale (CET) avec la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE qui n'est pas due si le chiffre d'affaires est inférieur à 500.000 euros).

Contrairement à la Taxe Professionnelle, dont elle reprend l'essentiel des règles, elle est assise uniquement sur les biens soumis à la Taxe Foncière et calculée sur la valeur locative (correspondant au montant retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la taxe foncière)

Elle est due par le loueur car elle frappe les personnes qui exercent une « activité régulière et lucrative »



## La Taxe d'Habitation

En principe cette taxe est due par la personne qui a « un bien à sa libre disposition ».

La « libre disposition » s'entend comme le fait de pouvoir disposer du bien de manière régulière une partie de l'année: ainsi un propriétaire qui loue un bien « saisonnier » est redevable de la taxe d'habitation car il conserve la possibilité de disposer du bien une partie de l'année.

Le locataire quant à lui n'est pas redevable de la taxe dès lors qu'il n'occupe le bien que de manière temporaire



## ***La taxe “APPARU”***

Pour rappel, une taxe annuelle dite « taxe Apparu » est perçue pour les logements loués nus ou meublés :

- situés en zone tendue,
- ayant une surface habitable inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup>,
- si le montant du loyer mensuel hors charges excède un montant fixé par décret.

Après révision annuelle, ce montant peut être compris entre 31,85 euros et 47,79 euros pour l'année 2019.

Pour les loyers perçus en 2019, le montant du loyer mensuel hors charges au-delà duquel s'applique la taxe sur les loyers de ces micro-logements s'établit à 42.47 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (au lieu de 41.95 € en 2018).



Le LMP est par ailleurs soumis à l'ensemble des cotisations sociales dans les conditions de droit commun à savoir:

- cotisation sociale généralisée,
- cotisation d'assurance maladie,
- cotisation d'invalidité décès
- cotisation de retraite vieillesse



## **TVA...**

***La location de locaux d'habitation meublée est, en principe, exonérée de TVA, ce qui a pour effet de priver les investisseurs de la faculté d'obtenir le remboursement de la taxe ayant grevé l'acquisition des locaux ou la réalisation de travaux.***

***Les exonérations prévues par la loi concernent:***

- ***Les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés,***
- ***La fourniture de logements dans les villages de vacances classés ou agréés,***
- ***La fourniture de logements assortie d'un certain nombre de prestations para-hôtelières...***

## *Impôt sur la Fortune Immobilière*

Les biens affectés à la location meublée constituent un élément du patrimoine et en tant que tels sont possiblement soumis à l'IFI dans la mesure où le seuil de taxation est atteint.

Mais le LMP peut sous certaines conditions\* considérer ses locaux comme des biens professionnels et, de fait, bénéficier de l'exonération.

\*pour les personnes physiques (+ 23K€ recettes/an – revenus (et non recettes du LMP) = plus de 50% du revenu (pensions et retraites exclues) global)



	Location nue	Location meublée
Loyers	Encaissés	Courus
Frais d'acquisition	<b>Non Déductibles</b>	Déductibles ou amortissables
Frais de gestion	Déductibles	Déductibles
Assurances	Déductibles	Déductibles
Travaux d'entretien	Déductibles	Déductibles ou amortissables
Gros travaux	<b>Non Déductibles</b>	Amortissables
Taxe foncière	Déductibles	Déductibles
Intérêt d'emprunt	Déductibles	Déductibles
Amortissements	<b>Non Déductibles</b>	Déductibles

## 2 La gestion



- À titre administratif



## Permis et autorisation (rappel)



De plus en plus de communes décident de soumettre la location de logements sur leur territoire au permis de louer. Ce moyen de lutter contre l'habitat indigne a été instauré en 2014 par la loi Alur. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels le bailleur doit réaliser une démarche administrative avant de louer un logement.

- L'autorisation préalable ne concerne que les bailleurs dont le logement est situé dans une zone où il y a une forte proportion d'habitat dégradé.

- La déclaration préalable peut être requise ailleurs. Les zones concernées par ce type de demandes sont fixées par délibération de l'EPCI ou du conseil municipal. Elles peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.



## . Les spécificités de la location en meublé



Les juges ont toujours contrôlé que le logement est effectivement meublé.  
L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation n'apportait aucune précision à ce sujet et c'est le contentieux très abondant en la matière qui a permis de combler cette imprécision: le critère essentiel de la distinction est alors « la possibilité pour le locataire de s'installer immédiatement dans les lieux sans avoir à apporter le moindre élément d'équipement mais seulement des éléments de décoration et de consommation ».



## Jurisprudences:

« Mais attendu qu'ayant, par motifs adoptés, constaté que la liste des meubles était détaillée sur un papier libre ne comportant que la signature du bailleur et que cette liste ne visait que des éléments d'équipement accessoires (chaises, tables, matelas), sans faire référence à des éléments d'équipement essentiels tels que le réfrigérateur, des plaques chauffantes ou une gazinière permettant aux locataires d'avoir une jouissance normale des locaux, la Cour d'appel a pu en déduire que le bail devait être qualifié de bail à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ». Civ. 3e 09 02 2005



« La Cour d'appel, qui a souverainement retenu que le fait de déménager les meubles loués sans l'accord établi de M. Y dans un garde-meubles qu'il avait seul payé n'avait pas modifié la nature de la location meublée qui lui avait été consentie, a pu, motivant sa décision sans la fonder au regard des seuls contrats ayant précédé le contrat litigieux et sans dénaturation des écritures des locataires, en déduire que dès le premier contrat, la commune intention des parties avait été de conclure la location d'un logement meublé, que M. X, qui avait gardé à sa disposition les meubles dont il payait la garde, ne démontrait pas leur insuffisance, et que la connaissance tardive par le bailleur du déplacement du mobilier ne démontrait pas son accord pour modifier la nature du dernier contrat. » Civ. 3e 15 06 2011



## . La notion de colocation



La colocation est « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacs au moment de la conclusion initiale du contrat".



## Il y a désormais colocation dès que le logement est loué à plus d'une personne sauf pour les couples mariés et pacsés.

Lorsqu'un bail est signé avec chaque colocataire il conviendra de préciser la pièce dont chaque colocataire aura la jouissance exclusive et les pièces communes (cuisine, salle de bains...). Le loyer qui sera du sera uniquement celui indiqué dans son bail.

La signature d'un seul bail pour l'ensemble des colocataires permet de prévoir une clause de solidarité, celle-ci étant limitée dans le temps en cas de congé: en vertu du nouvel article 8 VI de la loi de 1989 la solidarité du colocataire ou le cautionnement souscrit au profit du colocataire qui donne congé, prend fin à la date d'effet du congé et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

**A défaut**, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de **six mois après** la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement d'une colocation identifie nécessairement, **sous peine de nullité** le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

**Nota:** le contrat type imposé par le décret du 29 mai 2015 n'est pas applicable aux colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre colocataires et bailleur.



Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs baux entre les colocataires et le bailleur elle constitue une DIVISION du logement et à ce titre la loi ELAN stipule que la surface et le volume habitables des locaux PRIVATIFS doivent être au moins égaux respectivement à 9m<sup>2</sup> et 20m<sup>3</sup>

(La loi Elan du 23 novembre 2018 est venue modifier l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989: désormais en effet et par dérogation à l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, la surface et le volume habitables des locaux privés en colocation à baux multiple passe de 14 mètres carrés à **9 mètres carrés** et de 33 mètres cubes à **20 mètres cubes**. Il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.)



Le respect des caractéristiques de décence doit-il être apprécié au regard de chaque pièce louée à l'usage exclusif d'un colocataire (laquelle dans ce cas disposerait d'une cuisine ou d'un coin cuisine et d'une installation sanitaire) ?

La loi ELAN apporte une réponse en précisant qu'il doit être tenu compte de « l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement ».

De fait, si le logement comporte une cuisine et une installation sanitaire à l'usage commun de tous les colocataires il sera considéré comme décent au titre de ces caractéristiques.



En cas de dégradation sur les pièces à usage commun (cuisine, salle de bains, couloir desservant les chambres...) la loi ne donne pas de précision quant à la responsabilité des colocataires.  
Et à défaut de jurisprudence... la plus grande incertitude règne quant à l'issue d'un éventuel litige à défaut d'accord entre les parties...



## L'assurance habitation

L'article 8-IV de la loi du 6 juillet 1989 permet aux parties de convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une **assurance pour compte récupérable mensuellement** auprès des colocataires. Les colocataires peuvent résilier l'assurance pour compte.



## . Mobilier et équipement : le décret du 31 07 2015



## Ameublement conseillé pour un studio de 25m2

Table
2 chaises
Canapé convertible
Table basse
Meuble TV
Télévision
Étagère
Armoire ou commode (si pas de placard)
Réfrigérateur-congélateur
Plaques de cuisson
Four ou four à micro ondes
Lave linge
Kit de ménage
Aspirateur
Vaisselle en quantité suffisante
Linge de maison (couette, oreillers, linge de bain...)
Luminaires

## Éléments supplémentaires de confort

Lave-vaisselle

Grille pain

Cafetière

Bouilloire

Planche et fer à repasser

Sèche-linge

Sèche-cheveux



Pièce	Mobilier/Équipement	Prix
Cuisine	1 Four à micro-ondes/grill DAEWOO KOG-9GLK	109,9
	4 Assiettes plates de couleur vert anis	15,16
	4 Verres de couleur vert anis	8
	4 Bols de couleur vert anis	7,96
	1 Ménagère de couleur vert anis: - 4 fourchettes - 4 couteaux - 4 cuillères à café - 4 cuillères à soupe	18,5
	1 Porte couverts en métal	5,9
	1 Louche en silicone de couleur noir	1,5
	1 Cuillère à sauce en polyamide de couleur noir	1,5
	1 Cuillère en bois 35 cm	1,5
	1 Casserole 20 cm anti-adhésive (Téflon) en aluminium laqué bleu	11,5
	1 Poêle 28 cm anti-adhésive (Téflon) en aluminium laqué bleu	10,9
	1 Faitout 24 cm anti-adhésive (Téflon) en aluminium laqué bleu	22,5
	1 Manche à balai en acier 130 cm + balai vinyl de couleur taupe	6,49
	1 Manche à balai en acier 130 cm + serpillère en franges synthétiques	5
	1 Ensemble pelle + balayette	2,99
1 Seau 15 litres de couleur taupe	5,9	
<b>Total</b>		<b>235,2</b>

## Exemple de budget d'équipement d'une cuisine



## **Insuffisance des meubles et équipements: attention!**

En cas de litige et si le juge considère que les meubles fournis avec le logement sont insuffisants pour permettre au locataire de s'y installer « immédiatement et convenablement » il peut requalifier la location meublée en location vide. Le locataire sera alors entièrement placé sous le régime protecteur de la loi de 1989 et bénéficiera notamment d'un bail de trois ans (et même de six ans si le bailleur est une personne morale).

Les revenus issus de cette location seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers et non dans celle des bénéfices industriels et commerciaux.



Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'[article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :](#)

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.



Chaque pièce du logement meublé doit être équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.`

Le bailleur ne peut donc pas soutenir que l'ensemble du mobilier requis est mis à la disposition du locataire s'il ne ressort pas de l'inventaire de ce mobilier que chaque pièce comprend effectivement les meubles attendus.

Ainsi, une chambre qui ne comporte pas de lit ne peut être remplacée par un élément de literie présent dans le salon.



## Conseils pratiques:

70% environ des candidats à la location qui effectuent leur recherche par internet privilégient les photos... et donc le « coup d'oeil »... Ainsi:

- opter de préférence pour un mobilier moderne et simple susceptible de plaire au plus grand nombre
- s'assurer de l'homogénéité de l'ensemble (éviter les aménagements « de bric et de broc »)
- mettre de la couleur (quelques touches) pour apporter caractère et gaieté
- cuisine et salle de bains doivent être fonctionnelles et modernes
- l'électroménager doit être simple à utiliser
- mettre à disposition quelques produits de première nécessité (thé, café, sucre, papier toilette...)



### **À éviter:**

- Les tissus de couleur claire (canapés, coussins, rideaux, literie...),
- Le mobilier fragile et/ou de valeur,
- L'électro-ménager "compliqué" et/ou onéreux,
- Les revêtements de murs/sols fragiles et difficiles à entretenir,
- Les équipements superflus (chaîne hi-fi, centrale vapeur, domotique...)...

**De manière générale, s'il est nécessaire de prévoir tout élément susceptible de répondre aux exigences de la loi voire d'améliorer ce "minimum légal" il convient également d'anticiper les complications que ne manquera pas de générer, pour le gestionnaire qui en aura la charge, l'aménagement "non réfléchi" d'une location meublée...**

- À titre financier



## . Le loyer



## LA RÉGLEMENTATION DE PRINCIPE DU LOYER (Loi ELAN art.139)

La loi ELAN remplace le dispositif ALUR par un dispositif expérimental d'une durée de 5 ans applicable dans certains territoires des zones tendues fixes par décret.

Un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré sont publiés annuellement par catégorie de logement et par secteur géographique.

Ils sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence pour tenir compte du caractère meublé du logement.



Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés constatés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Le loyer est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré.

Une action en diminution du loyer peut être engagée si le loyer de départ est supérieur au loyer de référence majoré.



« Les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (...). Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.



### ***À noter:***

- Le loyer de référence MAJORÉ est égal à un montant supérieur de 20% au loyer de référence
- Le loyer de référence MINORÉ est égal au loyer de référence minoré de 30%
- Le loyer de RÉFÉRENCE est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques



## Quartier 79 - Père-Lachaise (secteur géographique 14)

Du 1er août 2015 au 31 juillet 2016 (i)

Meublée, 1 pièce, Construction : avant 1946

Loyer de référence minoré : <b>19 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de référence :  <b>27,1 €/m<sup>2</sup></b>	Loyer de référence majoré : <b>32,5 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	---

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer l'augmentation ne peut dépasser la variation de l'IRL (loi 89-462 du 6 juillet 1989 art. 25-9 al.1 dans sa rédaction issue de la loi ELAN).

**Nota: la prescription abrégée d'un an est applicable à la révision du loyer. En conséquence, le bailleur devra se montrer très vigilant si le bail contient une clause d'indexation.**

Lorsque les parties sont convenues par une clause expresse de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations (loi 89-462 du 6 juillet 1989 art. 25-9 al.2 dans sa rédaction issue de la loi ELAN).



## Le complément de loyer

Un complément de loyer peut être appliqué à tout logement qui présente des caractéristiques déterminantes pour la fixation du loyer qui ne sont pas prises en compte dans le loyer de référence.

Certaines prestations (niveau de confort et d'équipement, terrasse avec vue...) justifient un différentiel puisque le loyer de référence est le même que le logement soit refait à neuf ou en état d'usage...

Nota: une fois le bail signé, le complément de loyer peut être remis en cause et contesté par le locataire devant la Commission départementale de conciliation et ce pendant trois mois.



Les dispositions régissant le renouvellement du bail des locations nues s'appliquent aux locations meublées.

Lors du renouvellement du contrat le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Ainsi, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé.

Toutefois, si la hausse est supérieure à 10% elle s'appliquera par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.



## Les sanctions du non-respect

Lorsque le Préfet constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les règles de fixation du loyer de base il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de 2 mois:

- de procéder à la mise en conformité du contrat avec la réglementation
- de procéder à la restitution des loyers trop-perçus

Le bailleur est alors informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans le délai d'un mois, ses observations.

Lorsque la mise en demeure reste infructueuse le Préfet peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur (5.000 euros pour une personne physique et 15.000 euros pour une personne morale).

La sanction doit être motivée et indiquer les voies et délais de recours.

L'amende est prononcée après que l'intéressé ait été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.



Le bailleur qui souhaite modifier les conditions de la location à l'expiration du bail doit en informer le locataire 3 mois avant l'échéance de celui-ci.

Si le locataire accepte les nouvelles conditions le contrat est renouvelé pour 1 an.

Nota: aucune disposition ne prévoit ce qu'il advient si le locataire n'accepte pas les nouvelles conditions proposées par le bailleur: le bail ne sera t-il pas renouvelé ou sera t-il reconduit aux conditions antérieures?



## . Les charges



Le montant indiqué doit être cohérent au regard des charges à acquitter. Il pourra s'agir de:

- provisions pour charges impliquant l'obligation d'une régularisation annuelle,
- forfait dont le montant est fixé en fonction des montants exigibles au titre des charges locatives et qui peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Il ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure

Si la sous-évaluation de la provision cause un préjudice au locataire:

- il peut obtenir réparation,
- la responsabilité du professionnel peut être engagée

## ***À noter!***

**En matière d'habitation soumise à la loi de 1989 la liste des charges locatives est déterminée par le décret du 26 août 1987 lequel a souvent été interprété par le juge.**

**La loi ELAN prend acte de la nécessaire évolution de la notion de charge et stipule que la liste en sera dorénavant fixée par le Conseil d'Etat tous les cinq ans.**



## . Les taxes



Mr Quemoneau, bailleur à l'agence depuis début 2018, reçoit la taxe d'habitation à payer pour l'appartement qui est loué à Mlle Huchon, étudiante, pour les 9 mois de l'année universitaire, de Octobre 2017 à Juin 2018. Votre bailleur conteste devoir régler cette taxe arguant du fait qu'il ne s'agit pas d'une location saisonnière.

**Comment abordez-vous cette situation ?**



### **Location étudiante d'une durée de neuf mois et taxe d'habitation : CE : 26.2.16 : N° : 389438**

La taxe d'habitation est établie au nom de la personne occupant le logement de manière privative et continue au 1<sup>er</sup> janvier.

Une requête a été adressée afin de contester l'application de la taxe d'habitation à une location meublée pour une durée de neuf mois et à titre de résidence principale à un étudiant.

Or, le Conseil d'État rappelle que **les articles 1407, 1408 et 1415 du Code général des impôts prévoient que le locataire du bien au 1er janvier de l'année d'imposition est redevable de la taxe d'habitation.**

Par dérogation à ce principe, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières, c'est le propriétaire du bien qui est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1er janvier de l'année de l'imposition, il entend en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année.

**La location à un étudiant pendant neuf mois ne peut, donc, être assimilée à une location saisonnière et le locataire étudiant ne peut être exonéré de taxe d'habitation.**

**En outre, Mr Quemoneau a certainement omis de déclarer son nouveau locataire au centre des impôts ! (car c'est lui qui reçoit la taxe à régler).**



# 3

## La pratique



## - Le bail



## . Le contrat-type



## Définition:

L'article 1709 du Code civil définit le louage de choses comme étant « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige de lui payer »



Les parties doivent s'entendre de manière non équivoque sur le caractère meublé de la location qui doit apparaître clairement dans le bail lui-même aussi bien de par son intitulé (« contrat de location meublée à usage d'habitation ») que par l'insertion de certaines clauses spécifiques mettant à la charge du locataire l'entretien des meubles et des équipements mis à sa disposition dans le cadre de la location qui lui est consentie.



Le bail est un CONTRAT qui crée donc des obligations réciproques.

3 éléments caractérisent le bail:

- La jouissance d'un bien
- Une certaine durée
- Un loyer

L'ACCORD sur la chose et sur le prix emporte bail en vertu du principe du CONSENSUALISME.

Ainsi, le DOL consiste à obtenir le consentement du cocontractant par des manoeuvres ou des mensonges...

- qualité de salarié usurpée,
- estimation ni sincère ni sérieuse de la provision mensuelle pour charges



## **L'OBJET du contrat: la jouissance d'un bien immobilier soumise à des droits et obligations pour chaque partie**

### **- Le BAILLEUR:**

\*Délivrer au locataire la chose louée en bon état de réparation

\*Entretien le bien en état de servir à l'usage convenu

\*Assurer au locataire une jouissance paisible et le garantir contre les vices ou défauts du bien

### **- Le PRENEUR:**

\*User du bien **raisonnablement** (en bon père de famille) et suivant la destination convenue

\*Payer le loyer aux termes convenus

\*Répondre des dégradations et pertes qu'il provoque

Jusqu'à la loi ALUR, le locataire en meublé était tenu par les obligations contractuelles ou à défaut par les obligations de droit commun du Code civil (la Cour de cassation a par exemple refusé la résiliation d'une location meublée au motif que, sauf stipulation contraire expresse, le locataire en meublé n'est pas obligé de souscrire un contrat d'assurance).

Désormais, il est tenu par les obligations du nouvel article 7 de la loi du 6 juillet 1989 notamment à l'obligation d'assurance ou à l'obligation de permettre l'accès aux lieux loués dans certaines circonstances ou pour certains travaux.



Pour pouvoir être loué le logement doit satisfaire à un certain nombre de conditions:

- assurer le clos et le couvert,
- disposer de garde-corps adaptés
- être en état de conservation et d'entretien suffisants
- posséder des réseaux et branchements conformes et en bon état
- présenter des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant le renouvellement de l'air
- offrir un éclairage naturel suffisant avec ouvrant dans les pièces principales



Pour pouvoir être loué le logement doit au minimum comporter:

- une installation permettant un chauffage normal
- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes
- une cuisine ou un coin cuisine avec évier alimenté en eau chaude et froide et pouvant recevoir un appareil de cuisson
- une installation sanitaire séparée alimentée en eau chaude et froide avec wc et équipement pour la toilette corporelle comportant baignoire ou douche
- un réseau électrique permettant l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants



La relation contractuelle entre le locataire (ou preneur) et le bailleur est encadrée depuis le 1er août 2015 par un **contrat type** dont les dispositions d'ordre public s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent y renoncer.

### **Deux modèles de contrats types:**

L'annexe du [décret du 29 mai 2015](#) contient deux contrats types, l'un concernant les locations et colocations de logement vide, l'autre concernant les locations et colocations de logement meublé. Les deux contrats type de location ont comme champ d'application les locations et les colocations de logement nu (vide) ou meublé et qui constituent la résidence principale du preneur.



## Le logement décent

Cette notion apparaît initialement avec la loi SRU (13 décembre 2000). Ainsi, les propriétaires de locaux meublés doivent louer un logement DÉCENT ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (Loi ELAN art. 142), répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.



Si le logement ne présente pas les caractéristiques ainsi définies le locataire peut demander sa mise en conformité au loueur sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail.

À défaut d'accord entre les parties ou de réponse du loueur dans un délai de deux mois la partie la plus diligente peut saisir pour avis la Commission départementale de conciliation.

Dans le même temps, l'une ou l'autre des parties peut saisir le juge qui détermine la nature des travaux à effectuer et leur délai d'exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux.

Le juge doit en outre transmettre au Préfet le jugement ou l'ordonnance constatant l'indécence du logement.



Le bailleur ne respecte pas son obligation de délivrance d'un logement décent qui constitue la résidence principale du locataire dès lors que le logement ne satisfait plus, en raison de sa vétusté, aux normes minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les lieux loués.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision en date du 7 décembre 2000 (précédant la loi SRU du 13 décembre 2000), a précisé que « **l'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent** » .



## **Les normes d'habitabilité:**

Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant:

- soit une surface au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m soit un volume habitable au moins égal à 20m<sup>3</sup>.



Ainsi, pour un logement doté d'une pièce principale de 3m de long sur 2,75m de large soit une superficie de 8,25m<sup>2</sup>:

- si la hauteur sous plafond est équivalente à 2,10m le logement n'est pas considéré comme décent
- si la hauteur sous plafond est équivalente à 2,50m le logement est considéré comme décent ( $3 \times 2,75 \times 2,50 = 20,62 \text{ m}^3$ )

De même, pour un logement dont la hauteur sous plafond est de 2,15m:

- si la pièce principale a une surface de 9m<sup>2</sup> le logement ne sera pas considéré comme décent
- si la pièce principale a une superficie de 9,5m<sup>2</sup> le logement est considéré comme décent ( $2,15 \times 9,5\text{m}^2 = 20,43\text{m}^3$ )

## La CONSISTANCE du logement

Par consistance du bien loué, il faut entendre l'assiette de location, le contrat de location doit donc comporter :

- -la localisation du logement : son adresse exacte (bâtiment, étage, numéro de porte...)
- -le type d'habitat : si c'est un immeuble collectif ou individuel
- -le régime juridique de l'immeuble : en mono propriété ou en copropriété
- -la période de construction : par exemple entre 1989 et 2005
- -la surface habitable en m<sup>2</sup> ;
- -le nombre de pièces principales que comprend le logement (ex : cinq pièces : un salon, trois chambres, un bureau ainsi qu'une cuisine et deux salles de bains). Les pièces spécialisées comme la cuisine et la salle de bain ne peuvent en effet pas être comptées comme des pièces de vie. Elles ne seront donc pas comptabilisées dans les mentions F1, F2, F3, F4, F5 ;
- -le cas échéant, les autres parties du logement. Exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.
- -le cas échéant, les éléments d'équipements du logement. Exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc. ;
- -la modalité de production de chauffage individuel ou collectif. En cas de chauffage collectif, il est nécessaire de préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
- -la modalité de production d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective. En cas de production collective, il est nécessaire de préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.



## Certaines clauses doivent nécessairement figurer dans le bail:

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire
- le nom ou la dénomination du locataire,
- la date de prise d'effet et la durée de la location,
- la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée\*
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle,

\* Depuis la loi BOUTIN, le bailleur est dans l'obligation d'indiquer la surface habitable de son logement dans le contrat de location. Il s'agit d'une obligation déclarative dans la mesure où le bailleur n'est pas dans l'obligation de faire effectuer ce mesurage par un professionnel.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Cette surface est différente de celle de la loi Carrez.

En cas d'erreur sur la surface habitable, le locataire peut :

- engager une action en diminution de loyer si l'erreur est de plus de 5%
- contester le montant des honoraires de l'agent immobilier



- le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie du logement,
- le montant et la date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail,
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail,
- le montant du dépôt de garantie,
- lorsque le logement est compris dans une zone d'encadrement des loyers le bail doit indiquer le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement visé dans le secteur.



## **Focus: les “clauses abusives”**

La commission des clauses abusives a adopté une recommandation relative à la suppression d'un certain nombre de clauses abusives relevées dans les contrats de location ( sachant que la loi ALUR encadre strictement le sujet via le bail type...):

- Clauses qui font supporter au locataire des dépenses de réparation qui incombent au bailleur,
- Clauses qui restreignent le droit pour le locataire de recevoir ses proches ou de posséder des animaux domestiques,
- Clauses qui prévoient la résiliation du bail pour des motifs étrangers à ceux visés par la loi...

À ce bail doivent être joints un certain nombre de documents:

- la notice d'informations conforme à l'arrêté du 29 mai 2015 et relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges.
- un état des lieux dressé lors de l'entrée du locataire,
- l'inventaire détaillé du mobilier et du matériel mis à disposition,
- les diagnostics techniques imposés par la réglementation,
- les extraits du règlement de copropriété relatifs à l'occupation des locaux



## ***À retenir:***

La loi ALUR a, sur un certain nombre de points, prévu des règles identiques pour les locations consenties nues et celles consenties meublées « à usage de résidence principale »:

- Le dossier du candidat locataire,
- Les règles du cautionnement,
- Le recours à un contrat écrit,
- La remise d'une notice d'information au locataire,
- Les frais d'agence immobilière,
- La discrimination,
- La fixation et la révision du loyer,
- Le paiement du loyer,
- Les charges locatives,
- L'assurance habitation,
- L'utilisation du logement,
- Les travaux et réparations locatives,
- La sous-location.

## Rappel: bail vide vs bail meublé

Situation	Logements nus	Logements meublés
Durée du bail	3 ans minimum	1 an minimum
Dépôt de garantie	1 mois maximum	2 mois maximum
Préavis du bailleur	6 mois minimum	3 mois minimum
Préavis du locataire	3 mois minimum (sauf cas particulier)	1 mois minimum



## Les parties au contrat: le BAILLEUR

La détermination des signataires dépend:

- \* du type de location
  - \* du régime matrimonial du propriétaire
  - \* des règles d'indivision
- 
- Le couple marié: cf tableau de synthèse
  - Le couple non marié
  - \*Le bien indivis
  - \*Le bien propre
  - L'indivision: la règle des 2/3
  - Le démembrement de propriété: l'usufruitier (sauf bail commercial ou rural)
  - Le mineur
  - \*Émancipé peut conclure un bail
  - Le majeur protégé (tutelle, curatelle...)
  - La personne morale (SCI, SARL...)

	Indivision	Bien propre Bien personnel	Bien commun
Baux à usage d'habitation	Propriétaire(s) des 2/3 des droits indivis*** + accord conjoint si logement familial (1)	Epoux propriétaire + accord conjoint si logement familial (1)	Un seul des époux*** ou les 2 si logement familial (1)
Bail professionnel	Titulaires des 2/3 des droits indivis*** (2)	Epoux propriétaire	1 seul époux*** (2)
Bail commercial	Tous les indivisaires	Epoux propriétaire	Les 2 époux
Baux code civil (3)	Titulaires des 2/3 des droits indivis*** (2)	Epoux propriétaire	1 seul époux*** (2)

\* Hors régime d'incapacité et démembrement de propriété

\*\* Hors contrat de mariage instituant une clause d'administration conjointe de la communauté

\*\*\* Sauf baux d'une durée égale ou supérieure à 9 ans (actes nécessitant l'accord de tous les propriétaires)

(1) Au sens de l'article 215 du code civil

(2) En pratique, il est préférable de recueillir la signature de l'ensemble des époux ou des co-indivisaires

(3) Baux soumis aux seules dispositions du code civil (pkg, box) hors commercial, agricole, rural, industriel ou artisanal



Le contrat-type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat.

Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.



Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer au contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe.



Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat dans le respect du contrat-type.



## Les parties au contrat: le BAILLEUR (suite)

- Le majeur protégé (tutelle, curatelle...)
  - \*Le tuteur peut représenter le majeur pour conclure un bail de 9 ans au plus (acte d'administration et non de disposition)
  - \*Le majeur sous curatelle peut conclure un bail de 9 ans au plus
- La personne morale (SCI, SARL...)
  - \*Le bail doit être signé par le représentant de la personne morale ayant le pouvoir d'accomplir l'acte.



## Les parties au contrat: le PRENEUR

Cas particuliers:

- Le mineur
  - \*Émancipé peut conclure un bail sinon représentant légal
- Le majeur protégé
  - \*Tutelle: présence du tuteur
  - \*Curatelle: présence du curateur non obligatoire
- La personne morale (SCI, SARL...)
  - \*Le bail doit être signé par le représentant de la personne morale ayant le pouvoir d'accomplir l'acte.



## Les parties au contrat: le PRENEUR

Cas particuliers:

- Le couple marié:

\*Cotitularité du bail au bénéfice des personnes mariées pour le logement familial

\*Les époux sont solidaires du règlement des loyers et des charges

\*Le congé doit être donné par les deux époux pour mettre fin au bail

\*Le bailleur doit notifier les actes à chaque époux

\*La solidarité dure jusqu'à la mention du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil

- Le concubinage

\*Seul le concubin qui a signé le bail a la qualité de locataire

\*Si les deux concubins ont signé le bail ils sont colocataires



## Les parties au contrat: le PRENEUR

Cas particuliers:

- Le PACS:

- Cotitularité du bail

- \*Si les partenaires en font la demande conjointe

- \*À la dissolution du PACS: l'un des partenaires peut demander au TI l'attribution du droit au bail

- En l'absence de cotitularité du bail

- \*Solidarité pour les dettes de la vie courante

- \*Transfert du bail en cas de décès de son partenaire ou d'abandon du domicile

- \*Notifications au partenaire par le bailleur lorsque celui-ci a connaissance du PACS

## **Focus: les pièces justificatives que le bailleur peut demander au locataire.**

La liste des pièces justificatives qui peuvent être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat, est définie par décret ([article 22-2](#) de la loi 89).

Ainsi, c'est le [Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015](#) fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution qui prévoit dans ses annexes :

- la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location ;
- la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de leurs cautions.

Les manquements sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'Etat dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.

### **Une vérification sérieuse de la part de l'agent immobilier**

Selon un arrêt de la Cour de cassation du 16 novembre 2016, l'agent immobilier, négociateur d'une opération locative, est tenu, quelle que soit l'étendue de sa mission, de s'assurer de la solvabilité des candidats à la location à l'aide de vérifications sérieuses, réalisées dans les limites prévues par l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, issu de la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale (Cass. Civ. 1, 16 novembre 2016, n° de pourvoi: [15-23790](#)).



## Respect des règles relatives à la discrimination de l'article 1° de la loi du 6 juillet 1989

Jusqu'à présent, les dispositions sur la discrimination du Code pénal pouvaient éventuellement s'appliquer.

Désormais, les locataires en meublé bénéficient expressément des règles relatives à la discrimination visées à l'article 1° de la loi du 6 juillet 1989.

Rappel: en vertu de l'article 225-1 du code pénal constitue une discrimination

« toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »

Refuser de louer un logement sur la base de l'un de ces critères discriminants est puni d'une peine d'emprisonnement de 3 ans maximum et d'une amende de 45.000 euros)



# QUELLE IDENTIFICATION POUR LE BAILLEUR ET POUR LE LOCATAIRE ?

Le contrat de location doit préciser :

## Pour le bailleur :

- nom et prénom, ou dénomination du bailleur
- domicile ou siège social du bailleur
- qualité du bailleur (personne physique, personne morale (Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus))
- adresse électronique (facultatif)
- le cas échéant, représenté par le mandataire (ex : une agence immobilière) : nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée
- le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle ainsi que le nom et l'adresse du garant. Cette mention est obligatoire pour les professionnels exerçant une activité mentionnée à [l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

## Pour le locataire :

- nom et prénom du ou des locataires
- en cas de colocation, nom et prénom des colocataires
- adresse électronique du ou des locataires (facultatif).



## . Droits et obligations des parties: la fin du bail



## Les différentes hypothèses de fin de bail

- Aucune des parties ne donne congé dans les conditions prévues par la loi
- Le congé du preneur
- Le bailleur souhaite modifier les conditions du bail
- Le bailleur veut mettre fin au bail à son expiration
- Congé pour reprise: le bénéficiaire
- Les mentions obligatoires du congé donné par le bailleur
- La forme du congé
- Contestation et sanction



À la fin du bail et, à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme.



Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois. Il doit formaliser sa demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.  
Le locataire est tenu du paiement du loyer jusqu'à la fin du délai de préavis ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire (avec l'accord du bailleur).



## **Mise en œuvre de l'action résolutoire ou de la clause résolutoire de plein droit**

### **La mise en œuvre de l'action résolutoire ou de la clause résolutoire de plein droit est strictement encadrée: obligation pour l'huissier de notifier au préfet l'assignation**

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 désormais applicable aux locations meublées prévoit notamment qu'à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation ou tendant au prononcé de la résiliation, est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au préfet, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.



La protection des intérêts du locataire d'un logement meublé est désormais assez proche de celle de la personne qui loue un logement nu, lorsque la location est consentie à usage d'habitation principale.

Le congé donné au locataire doit en effet être motivé par l'un des trois éléments suivants:

- la vente du logement loué,
- la reprise du logement pour l'habiter,
- l'existence d'un motif légitime et sérieux tel que le non-paiement du loyer ou des charges ou le non respect des clauses du bail



## ***Focus: le décès du locataire***

Contrairement à la location nue, on doit se référer aux règles du code civil (article 1742).

Sauf clause contraire du contrat, le bail n'est pas résilié par la mort du locataire. Il est transmis à ses héritiers automatiquement.

Ainsi, l'héritier qui souhaite rester dans les lieux loués n'a aucune démarche spécifique à effectuer. En pratique toutefois, il est préférable qu'il prévienne le bailleur.



## La cession et la sous-location des locations meublées sont interdites

- Jusqu'à présent, la cession du bail meublé ou la sous-location étaient libres (*C. civ., art. 1717*), sauf clause contraire prévue par le contrat de bail.
- En vertu du renvoi du nouvel article 25-3 de la loi du 6 juillet 1986 à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, la cession et la sous-location des locations meublées sont désormais interdites.

La conclusion de la sous-location nécessite un double accord du bailleur:

- L'accord doit être établi **par écrit**.
- L'accord doit porter **également sur le loyer**.
- **Le loyer** au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués **de la sous-location est plafonné** au loyer du local principal afin d'éviter « la spéculation sur le dos » du propriétaire.

Le preneur doit transmettre au sous-locataire l'autorisation du bailleur et la copie du bail principal.



À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer:

- le motif allégué,
- en cas de reprise: les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacs enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.



## L'article L. 631-1 du CCH ne prévoyait aucune condition quant au bénéficiaire de la reprise

En vertu du nouvel article 25-8 I, alinéa 6 **en cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article.** Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

### **Sanction du congé non justifié par des éléments sérieux et légitimes :**

Le preneur pourra demander :

- non seulement des **dommages et intérêts** ;
- mais également **sa réintégration.**



### La lettre de congé adressée au locataire doit :

1. **indiquer le prix de vente** et le mode de paiement (au comptant ou par paiements échelonnés),
2. **décrire précisément** ce que comprend la vente (logement et annexes),
3. **reprendre partiellement le texte de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ci-après reproduit :**
  - « Il. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée.
  - Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement. A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.
  - Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.



- **Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur**, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie.
- Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.
- Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.
- Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. »

À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée. Le congé régulièrement délivré vaut offre de vente au profit du locataire en place.

**Depuis le 1er janvier 2018**, le bailleur doit joindre à la lettre de congé la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.



## ***NOTA BENE***

**Contrairement à la location vide, le locataire d'un logement meublé ne dispose pas d'un droit de préemption en cas de congé pour vente délivré par son bailleur.**

Le locataire du logement meublé pourra se porter acquéreur du bien mais il ne sera pas prioritaire sur la vente.

**Attention: même si le cas est très rare, vérifiez dans le bail qu'un droit de préemption n'a pas été contractuellement offert au locataire.**



Madame Botin, votre cliente bailleuse pour le compte de qui vous gérez un immeuble 23 rue des Petits plants est également usufruitière et partiellement nue propriétaire d'une maison sise au 45 du boulevard des Capucines. Désirant se séparer de ce dernier bien, elle a fait délivrer un congé pour vente par voie d'huissier, dans les délais, dont les éléments sont décrits ci-dessous :

- Description précise du logement et de ses annexes.
- Le prix de vente.
- Le mode de règlement.
- L'extrait de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : « *II. Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité...* ».
- Elle a également fourni la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

**Pouvez-vous comme elle vous le demande, lui affirmer que ce congé est bien valable ?**



**Si la propriété d'un bien est démembrée, le congé pour vente doit être signé à la fois par l'usufruitier et par le nu-propiétaire.** Ainsi, le congé donné par une femme qui partageait la nue-propiété d'une maison avec ses enfants et en était seule usufruitière a été annulé, car il n'avait pas été signé par tous les intéressés (*CA d'Aix-en-Provence du 21.5.10, n° 08/11955*).

Lorsqu'un bien appartient à plusieurs personnes en indivision, le congé nécessite l'accord des propriétaires détenant, au moins, les deux tiers des droits indivis (art. 815-3 du code civil). Il peut alors être délivré par un indivisaire en accord avec les autres (art. 13 b de la loi du 6.7.89), mais pas par un indivisaire au nom de l'indivision, qui n'est pas une entité juridique. Le congé doit mentionner le nom de chaque indivisaire. Si cette mention fait défaut, les indivisaires peuvent saisir la justice pour demander la régularisation du congé (*cass. civ. 3e du 16.9.09, n° 08-13701*).

**Assurez vous qu'elle soit seule nue propriétaire !**



**Mr Labre, bailleur résidant à l'étranger**, vous avait confié la gestion de son studio en France métropolitaine.  
**Un bail meublé de 19,5 mois** avait été signé avec le locataire le 01 Décembre 2015.

2 mois avant le terme du bail, **un avenant a été signé** par les parties, prévoyant une prorogation du bail pour une durée de six mois.

**Le propriétaire, de retour de l'étranger**, entend reprendre les lieux pour y habiter à l'issue de ce délai.  
1 mois avant le terme du bail, le locataire, n'ayant pas trouvé de solution de relogement, **souhaite rester dans les lieux et s'oppose à la reprise des lieux par le propriétaire.**

**Que lui répondez-vous ?**



### **Prolongation d'un bail meublé : Cass. Civ III : 22.5.13 Décision n° 12-17768**

Sauf en cas de location à un étudiant, un bail meublé à titre d'habitation principale doit être conclu pour une durée d'un an minimum (CCH : L.632-1).

En l'espèce, le bail a été conclu pour une durée de dix-neuf mois et demi. Deux mois avant le terme du bail, les parties ont signé un avenant prévoyant une prorogation du bail pour une durée de six mois.

Selon la Cour de cassation, **cette prolongation pour une durée de six mois est illicite.**

**En effet, à l'arrivée du terme, le bail doit être reconduit pour une durée d'un an minimum, sauf si le propriétaire notifie au locataire un congé trois mois avant le terme du bail (CCH : L.632-1 al. 1er).**

Le fait que le bail initial ait été conclu pour une durée supérieure à la durée légale ne permet pas d'échapper à ces dispositions d'ordre public.



Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par le gouvernement sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans des limites géographiques déterminées.

Cette mesure est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée.



Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources précité.

L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat. Le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.



Les époux Zeumatte, retraités, âgés respectivement de 72 et 63 ans, ont reçu un congé sans offre de relogement. **Pendant la période du préavis, Mr Zeumatte décède.** Suite à ce décès, Mme Zeumatte signifie au Bailleur, qu'elle préfère se maintenir dans les lieux.

**En a-t-elle la possibilité ?**



### Cass. Civ III : 3.5.12 : Décision n° 11-17010

**Une protection particulière** est accordée aux locataires âgés de plus de 65 ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC :

- le bailleur peut délivrer congé en fin de bail, mais il doit faire une offre de relogement (loi du 6.7.89 : art. 15 III).

En l'espèce, le congé avait été délivré sans offre de relogement. L'un des époux locataires, âgé de plus de 65 ans, était décédé entre la délivrance du congé par le bailleur et sa date d'effet.

- Sa conjointe survivante, devenue seule titulaire du bail (code civil : art.1751), **ne peut obtenir la nullité du congé non assorti d'une offre de relogement** puisque'elle était âgée de moins de 65 ans à la date d'échéance du contrat. **(Et l'offre de relogement peut être proposée jusqu'au dernier jour du bail).**



**Protection des locataires âgés et date de l'offre de relogement : Cass. Civ III : 28.1.16 : N° de pourvoi : 14-26418** Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé à un locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond, sans lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (loi du 6.7.89 : art. 15, III).

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le propriétaire se trouve lui-même dans la même situation d'âge ou de ressources.

Cette protection n'oblige pas le bailleur à présenter une offre de relogement en même temps qu'il lui délivre le congé ; il suffit que l'offre soit faite pendant la période de préavis (cf. déjà en ce sens, Cass. Civ III : 2.6.10, n° 09-66698). En l'espèce, la Cour de cassation envisage même qu'elle puisse être présentée le dernier jour.



## **La mise en location:**

- La rédaction de l'annonce (le Diable se cache dans les détails), la description du bien...
- La visite: valider TOUS les aspects du bien, les travaux éventuellement envisagés...
- La sélection du candidat: avec et sans GLI, la solvabilité, les pièces du dossier...



## Rappel: modalités de publicité et d'affichage des offres de location

Toute publicité effectuée par un professionnel de la loi Hoguet et relative à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé, doit, quel que soit le support utilisé indiquer :

- Le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer (dans les communes concernées par le plafonnement) et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises ». Celles-ci peuvent respectivement être abrégées en « /mois » et « CC » sur les supports physiques.
- Le cas échéant, le montant des charges récupérables inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas les modalités de règlement desdites charges (provision ou forfait et périodicité)
- Le cas échéant, le montant du complément de loyer exigé
- Le montant du dépôt de garantie éventuellement exigé
- Le cas échéant, le caractère meublé de la location
- Le montant total toutes taxes comprises des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire », pouvant être abrégée en « HCL » sur les supports physiques
- Le cas échéant, le montant toutes taxes comprises des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux

La publicité doit également indiquer, en sus des mentions déjà obligatoires comme celles du DPE par exemple :

- La commune et, le cas échéant, l'arrondissement dans lesquels se situe le bien objet de la publicité (notamment pour les zones où les loyers sont plafonnés) ;
- La surface du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable...



## - L'état des lieux



**L'établissement d'un état des lieux d'entrée dans le cadre d'un bail régi par la loi du 6 juillet 1989 est OBLIGATOIRE (conforme à un modèle type défini par décret).**

L'administrateur qui ne fait pas établir un état des lieux viole une disposition légale et engage sa responsabilité (usqu'à la loi ALUR aucun état des lieux n'était obligatoire pour la location meublée même s'il était vivement conseillé au preneur...)

Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux:

- dans un délai de 10 jours à compter de son établissement, si cette demande est refusée le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente
- pendant le 1er mois de la période de chauffe en ce qui concerne l'état des éléments de chauffage



Les modalités d'établissement de l'état des lieux ont été fixées par le décret 2016-382 du 30 mars 2016. À l'entrée comme à la sortie du logement seuls sont visés les meubles ou les équipements mentionnés au contrat de location.

Il peut être réalisé sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire de façon à permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux.



## **Cas particulier de la colocation**

Pour ce qui concerne la colocation avec contrat individuel (lorsque le bail est unique et différent pour chaque colocataire) **l'état des lieux est réalisé uniquement par le propriétaire et le nouveau locataire**. Le document décrit l'état de la pièce du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive, mais aussi celui des parties communes (cuisine, salle de bain, salon...) à la disposition de l'ensemble des colocataires.

Le propriétaire ou le bailleur n'est pas obligé d'effectuer un état des lieux de sortie si le départ d'un colocataire n'entraîne pas la fin d'un contrat de location.

En d'autres termes, un **état de lieux de sortie n'est pas obligatoire en cas de départ d'un des colocataires liés à un bail collectif**.

Il l'est en revanche si le colocataire qui donne congé est titulaire **d'un contrat de location individuel**.

Quoi qu'il en soit, **il est judicieux de toujours faire un état de lieux de sortie de colocation intermédiaire** afin d'éviter les conflits en cas de dégradations du logement. Cet état des lieux peut d'ailleurs être réalisé à l'amiable entre le propriétaire et le colocataire partant ou bien par un huissier de justice à la demande de l'une des deux parties.



Le décret définit la vétusté comme "**l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement**". Il indique qu'une grille de vétusté peut être appliquée par le locataire et le bailleur dès la signature du bail, choisi parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location ou d'un accord collectif local conclu conformément à la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

Cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué une **durée de vie théorique** et des **coefficients d'abattement forfaitaires annuels** affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.



	Franchise	Durée de vie	Taux de vétusté	Valeur résiduelle
Électroménager	1 an	5 ans	20 %	20 %
Hi-Fi	1 an	5 ans	20 %	15 %
Mobilier	1 an	10 ans	10 %	20 %
Linge de maison	6 mois	5 ans	20 %	10 %
Salon en cuir	1 an	12 ans	8,33 %	15 %
Papier/peinture	1 an	6 ans	16,67 %	10 %
Moquette	1 an	5 ans	20 %	10 %
Parquet/carrelage	5 ans	25 ans	4 %	20 %
Stratifiés	3 ans	15 ans	6,67 %	15 %
Serrurerie	2 ans	10 ans	10 %	15 %
Robinetterie	1 an	15 ans	6,67 %	15 %
Plomberies	1 an	20 ans	5 %	15 %
Menuiseries	3 ans	15 ans	6,67 %	25 %
Sanitaires	7 ans	20 ans	5 %	20 %
Chauffe-eau	3 ans	10 ans	10 %	15 %
Persiennes	3 ans	12,5 ans	8 %	20 %
Convecteurs	2 ans	8 ans	12 %	15 %
Broyeurs	1 an	8 ans	12 %	15 %



Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location.

L'établissement de ces documents ne peut donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.



Lors de la prise de possession de la location, le propriétaire bailleur et le locataire doivent ainsi se rendre dans chaque pièce et **vérifier le nombre d'éléments fournis et leur état**. Dans le salon, par exemple, ils contrôleront le nombre de chaises, de canapés ou encore d'étagères, en notant leur état, et tout autre commentaire permettant d'en avoir une idée précise. Idem dans la cuisine, avec le réfrigérateur et le congélateur.

En somme, chaque équipement, des couverts au lit et à l'armoire de la chambre, doit être indiqué sur l'inventaire. Une fois le document complété, il doit être **daté et signé par le bailleur et le locataire, et annexé au contrat de location meublée**, au même titre que [l'état des lieux d'entrée](#). Lors du départ du locataire, la colonne "sortie" du modèle d'inventaire de location meublée doit être remplie, afin de mettre en évidence les éventuelles dégradations ou pertes de matériel.



En l'état du droit antérieur, il avait été jugé que « en l'absence de documents annexés au bail décrivant les meubles garnissant les lieux et de procès verbal de constat d'entrée dans les lieux la location est soumise au régime des baux d'habitation de la loi du 6 juillet 1989 (...) Un bail ne peut être qualifié de meublé lorsqu'il ne comporte pas d'inventaire contradictoire des meubles ou lorsque l'inventaire des meubles n'était pas signé par les locataires ».

Cette jurisprudence est susceptible de s'appliquer sous l'empire de la nouvelle loi.



## **Attention!**

**Le pré état des lieux de sortie, l'état des lieux de sortie, l'état des lieux d'entrée: une possible chaîne de conflits!**

**Repérer et identifier les sujets lors de la visite effectuée avec le bailleur, ne pas différer leur règlement!**

**Location: la présence de mobilier et d'équipements doit impérativement être perçue comme génératrice de conflits à venir... redoubler d'attention!**

**Relocation: repérer et identifier les sujets dès le pré-état des lieux de sortie.**



Locataire au 04 rue Georges Brassens à RUEIL-MALMAISON, j'ai emménagé il y a un peu plus d'une semaine, le 24 août.

J'ai de suite fait un courrier à votre attention sur des éléments endommagés/manquants (mail ci-dessous).

Je me permets de vous les retransmettre avec de nouveaux éléments que nous avons découverts durant cette semaine :

- L'une des entrées/sorties d'eau de la chaudière est assurée par du film alimentaire et du papier aluminium. Nous souhaiterions qu'une intervention soit faite pour y remédier car nous considérons ce bricolage dangereux pour un élément chaudière, d'autant qu'une mauvaise odeur s'y dégage.

-Egalement à propos de la chaudière, pouvez-vous m'indiquer si un entretien a été réalisé en 2019 ?

-Des prises sont manquantes dont une dans la cuisine avec domino apparents. Là-encore nous estimons que c'est dangereux, nous accueillons parfois des enfants et ces câbles sont à leur portée...

-Sur les 2 éviers (cuisine et salle de bain), aucun des mécanismes de fermeture/ouverture de l'évier ne fonctionne. Pour les deux, nous avons des câbles/tiges qui pendent sans que nous puissions les réparer nous-même.

-A l'occasion de la visite, puis de la signature du bail, il était convenu avec l'agence que la peinture soit refaite au niveau du salon (mur + plafond) en raison des traces noires dues à la chaleur dégagée par le radiateur, mais aussi au niveau des plafonds de l'entrée et de la salle de bains, des fissures/écaillés s'étant formées. On nous avait également fait savoir que tout compte fait, la peinture serait intégralement refaite là où il y en avait besoin, et compte tenu des très nombreux trous très mal rebouchés un peu partout (+ de nombreuses visses avec chevilles restées), il serait opportun d'envisager de repeindre la quasi totalité de l'appartement;

-Enfin, je vous indique que dans le salon, le cache du détecteur de fumée est resté vissé au mur, sans le détecteur lui-même. Il incombe au propriétaire de le fournir. J'attends néanmoins votre avis si vous souhaitez nous fournir le matériel ou nous le rembourser ...

**TOUR DE TABLE/ÉCHANGES:**  
**LES BONNES (ET LES MAUVAISES) PRATIQUES**



## LES DIAGNOSTICS

- Le diagnostic de PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- Le CONSTAT des RISQUES d'EXPOSITION au PLOMB
- Le CERTIFICAT AMIANTE
- L'ÉTAT de l'INSTALLATION INTÉRIEURE d'ÉLECTRICITÉ
- L'ÉTAT de l'INSTALLATION INTÉRIEURE de GAZ
- L'ÉTAT des RISQUES et POLLUTIONS



## ***Focus: le détecteur de fumée***

A contrario du régime applicable en location vide, sont de la **responsabilité du bailleur** non seulement la mise en place mais également... **l'entretien de l'appareil.**



## **Honoraires de l'agence**

Pour rappel ne peuvent être facturées que les prestations suivantes :

1. Entremise et négociation (montant libre à la charge exclusive du bailleur): il est interdit de mettre ces prestations à la charge du locataire.
2. Visite du locataire, constitution du dossier, rédaction du bail :
  - > Facturation partagée entre bailleur et locataire: le bailleur doit payer au minimum autant que le locataire (rien ne vous empêche de le faire payer plus).
  - > Un décret du 1er août 2014 impose le respect de plafonds qui s'appliquent uniquement à la part du locataire: il s'agit de montants maximums relatifs à la part du locataire.



En zone très tendue	12 € TTC par M2 de surface habitable
En zone tendue	10 € TTC par M2 de surface habitable
Autres zones :	8 € TTC par M2 de surface habitable



### ***Réalisation de l'état des lieux d'entrée :***

-> Facturation partagée entre bailleur et locataire: le bailleur doit payer au minimum autant que le locataire (rien ne vous empêche de le faire payer plus...).

-> Le décret précité impose le respect d'un plafond qui s'applique uniquement à la part du locataire: 3 euros TTC par M2 de surface habitable quelle que soit la zone.



## ***Mise en situation 1***

Monsieur LAPPART détient depuis 1990 un immeuble d'habitation qu'il donne depuis son acquisition en location meublée pour un montant de 1.700 €/mois.

Monsieur LAPPART a, en outre, acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement le 1er janvier 2010 et s'est, à cette occasion, inscrit au registre du commerce et des sociétés. Cet immeuble a été achevé le 15 juillet 2011 et mis en location effective le 1er septembre 2011.

En 2011, Monsieur LAPPART a perçu des recettes relatives à cet immeuble se montant à 10.000 €, le loyer mensuel étant fixé à 2.500 €.

Pour l'application du prorata temporis la location est réputée avoir débuté le 15 juillet 2011 soit une durée de location de 170 jours.

Quel est le montant des recettes à prendre en compte pour l'appréciation du caractère professionnel de l'activité?

## ***Solution***

Le montant des recettes à prendre en compte pour l'appréciation du caractère professionnel de l'activité s'élève:

- En 2010: à 20.400€
- En 2011: à  $20.400 + 10.000 \times 365/170 = 41.871$  €



## ***Mise en situation 2***

Monsieur LAPPART vient d'acquérir 6 studios dans le centre-ville de Lyon et vous demande de les mettre en location (habitation principale) puis d'en assurer la gestion.

Préalablement, Monsieur LAPPART souhaite clarifier avec vous les points suivants:

- Quels sont les principaux éléments mobiliers qu'il va devoir fournir?
- Peut-il utiliser de vieux meubles qu'il a hérité de sa famille?
- Quel est le montant minimal de recettes requis pour qu'il soit considéré comme loueur professionnel?
- Quel en est l'intérêt principal pour lui?
- Pourra t-il, au terme du bail, reprendre l'un des studios pour y loger un ami?
- Quelles sont les principales obligations devant figurer au bail? Sont-elles différentes de celles figurant dans un bail de location "vide"?

## ***Mise en situation 2 (suite)***

- Est-ce la date d'acquisition des studios ou celles de l'entrée des locataires dans les lieux qui fera foi pour le calcul des recettes?
- À quelle condition pourra t-il être soumis au régime du micro-bic et y a t-il intérêt?
- Quel type de locataire devra t-il envisager s'il opte pour un "bail mobilité" et quelle est la durée minimale et maximale de ce dernier?
- Dans l'un des studios le bloc kitchenette est séparé des wc par un simple rideau: est-ce un problème?
- En cas d'impayé pourra t-il bénéficier d'une procédure plus rapide que celle appliquée pour une location vide?
- Enfin, si le locataire ajoute quelques meubles lui appartenant en propre y a t-il danger de requalification du bail?

# Merci de votre attention !

Vos questions ?

Votre évaluation,

À bientôt...

