LE GUIDE DE L'ADIL 80 POUR LES BAILLEURS

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

AVANT DE LOUER EN MEUBLE, POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS !

Attention : ce guide a été rédigé exclusivement à l'attention des bailleurs qui louent un logement meublé à titre de résidence principale. Pour les autres locations meublées (saisonnière, résidence secondaire etc.), renseignez-vous directement auprès des juristes de l'ADIL de la Somme.

Qu'est ce qu'un logement meublé ?

La loi n'a pas établi de liste précise de l'équipement minimal devant être fourni par le bailleur. Une location est meublée lorsque le logement est garni d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante.

Le contrat de location est-il obligatoire ?

Oui, il est obligatoire.

Existe- t-il un seul contrat de location meublée type ?

Non, car la location en meublé n'est que partiellement règlementée.
Si la **forme du contrat** (qui doit être établi par écrit), la **durée** de la location et son terme (délais et motivation du congé) ainsi que les **modalités de révision du loyer** sont règlementées, les autres clauses du contrat (concernant notamment le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire) peuvent être librement aménagées.

Un contrat de location est obligatoire ; mais faut-il rédiger d'autres documents ?

Nous vous conseillons, lors de la remise des clés au locataire et bien que ce ne soit pas obligatoire, d'établir les deux actes suivants :

- un état des lieux ;
- un inventaire détaillé du mobilier.

La loi vous impose d'annexer à tout contrat de location un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- depuis le 1er juin 2006, un état des risques lorsque le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels ou dans une zone de sismicité ;
- depuis le 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique ;
- depuis le 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb lorsque le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1er janvier 1949.

Comment établir un état des lieux ?

L'état des lieux doit être constaté par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, daté et signé par vous et votre locataire.
Il est recommandé de l'établir en autant d'exemplaires qu'il y a de personnes intéressées au contrat.
Il doit être détaillé : ne vous contentez pas de termes généraux et subjectifs du type *« logement en bon état, état moyen, mauvais état »* qui peuvent donner lieu à des interprétations différentes.
Nous vous invitons à faire une description du logement, du sol au plafond, pièce par pièce, ainsi que des équipements tels que placards, éléments de chauffage. N'hésitez pas à inscrire des détails sur l'état du logement.
Exemples :
Sol : parquet en bon état sauf une latte fendue
Sanitaires : lavabo neuf ou fêlé ou présentant 3 éclats…
Si vous utilisez un état des lieux type, ne vous contentez pas de répondre au questionnaire par des croix : rédigez des commentaires précis.

Comment établir un inventaire du mobilier ?

L'inventaire du mobilier doit être constaté par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, daté et signé par vous et votre locataire.
Il est recommandé de l'établir en autant d'exemplaires qu'il y a de personnes intéressées au contrat.
Il doit être détaillé.
N'oubliez pas de mentionner l'état précis de chaque meuble.

Quelle est la durée d'un contrat de location en meublé ?

La durée de location est d'un an.
A l'expiration du bail, le contrat de location se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par vous ou par votre locataire.

En revanche, si la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois. Dans ce cas, le bail n'est pas reconductible.

Comment réviser le montant du loyer ?

Cette révision n'est possible que si une clause du contrat le prévoit.

Elle interviendra alors à la date prévue au contrat ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.
La révision du loyer ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

En cours de bail, pourrai- je donner congé à mon locataire ?
Vous ne pouvez donner congé que pour la fin du bail, soit au plus tôt, au terme d'un an.
Pour donner congé, vous devez, d'une part, respecter un préavis de trois mois et d'autre part, motiver votre congé.
Vous ne pouvez ainsi donner congé que pour l'un des motifs suivants :

- pour reprendre le logement ;
- pour vendre le logement ;
- pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Mon locataire peut-il partir à tout moment ?
Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.

Le contrat de location meublée doit obligatoirement respecter les dispositions légales relatives à la durée de la location, aux modalités de révision du loyer, à la motivation des congés et aux durées de préavis. D'autres règles sont-elles obligatoires ?
La loi n'impose pas d'autres règles.
Nous vous conseillons, afin de clarifier vos relations avec votre locataire, de prévoir :

- outre la durée, le point de départ de la location ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ;
- le montant des charges et notamment la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra vous rembourser (les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'une évaluation forfaitaire ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques) ;
- le montant du dépôt de garantie que vous êtes en droit de demander afin de vous prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;
- l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) et d'en justifier lors de la remise des clefs puis chaque année ;
- les clauses résolutoires que vous pouvez juger utiles : c'est-à-dire les clauses vous permettant de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance ;
- les modalités pour donner congé : par exemple, vous pouvez préciser que le congé devra être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Les jeunes étudiants sont, en général, pas ou peu solvables. Dans ce cas, comment éviter les impayés de loyer ?
Avant même la signature du bail, vous pouvez prendre certaines précautions comme notamment :

- vous assurer contre les impayés de loyer :
  - soit en vous adressant à l'assureur de votre choix et selon les conditions proposées par celui-ci ;
  - soit en contractant une assurance par l'intermédiaire du professionnel auquel vous avez confié, le cas échéant, la gestion de la location de votre logement ;
  - soit en demandant la garantie des risques locatifs GRL® auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif GRL® mis en place par l'Etat et Action Logement (voir les conditions : www.grl.fr).

  Attention, en cas de souscription d'un contrat GRL®, vous ne pouvez pas exiger en plus la caution d'un tiers ;

- demander la caution solidaire d'un tiers : elle vous permet, dès le premier impayé, de poursuivre directement et immédiatement la personne qui s'est portée caution. L'engagement de caution doit être écrit et respecter des conditions de forme. Nous vous conseillons d'apporter beaucoup de soin à la rédaction de l'acte de caution solidaire ; le non-respect des conditions de forme exigées pourra entraîner la nullité de l'acte ;

- prévoir la solidarité des locataires : si le logement doit être occupé par 2 ami(e)s, nous vous conseillons, d'une part, de faire signer le contrat par chacun d'eux et, d'autre part, d'insérer dans le bail une clause de solidarité. Cette clause permet notamment, si l'un des 2 locataires part du logement, de réclamer le loyer, le cas échéant, à celui qui a quitté le logement et ce, jusqu'à l'expiration du bail.

Si mon locataire a une aide au logement, comment percevoir directement sur mon compte cette prestation ?
Pour cela, il suffit que vous adressiez une demande de versement direct, appelée demande en tiers payant, à la Caf de la Somme. Vous devrez alors déduire l'allocation logement du montant du loyer et en informer votre locataire.

Je ne souhaite pas que mon locataire amène des animaux dans le logement loué. Puis-je interdire, par une clause du bail, la présence d'un animal familier ?
Une telle clause est interdite. Cependant, depuis le 1er juillet 1999, une clause interdisant la détention d'un chien d'attaque est licite.

Est-il possible d'interdire, par une clause du bail, l'hébergement d'un proche ?
Le locataire a le droit d'héberger un proche.
Certains contrats prévoient parfois une clause réduisant ou supprimant ce droit d'hébergement. Cependant, il faut savoir qu'en pratique de telles clauses seront souvent inefficaces. En effet, les décisions judiciaires rendues sur cette question

considèrent généralement qu'aucune clause d'un bail ne peut avoir pour effet de priver le locataire de la possibilité d'héberger ses proches.

Est-il possible d'interdire l'occupation du logement le week-end et les vacances scolaires?

Vous devez signer un contrat de location avec votre locataire d'une durée d'un an (voire 9 mois lorsque le locataire est étudiant). Par suite, votre locataire a entière liberté d'occuper le logement, s'il le souhaite, pendant le week-end et les vacances scolaires.

Les locataires peuvent-ils prétendre à une aide pour financer le dépôt de garantie ?

Les salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole, les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi ainsi que les étudiants boursiers d'Etat ou titulaires d'une convention de stage d'au moins 3 mois peuvent prétendre à une aide dénommée «Avance LOCA-PASS®».
Cette aide, délivrée par les organismes collecteurs d'Action Logement, consiste à avancer gratuitement, au locataire, sous forme d'un prêt remboursable sans intérêt, le montant du dépôt de garantie.

Quel est le régime fiscal de la location meublée ?

Les revenus provenant de la location habituelle de logements ou de chambres loués meublés s'ajoutent chaque année à votre revenu global dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et sont assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Ils ne relèvent pas des revenus fonciers.

Les loueurs en meublé sont en outre, en principe, assujettis à la cotisation foncière des entreprises.

A noter :

- Les bailleurs qui louent ou sous louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération d'imposition des BIC.

- Les loueurs en meublé dont les recettes ne dépassent pas 32.600 € par an (seuil fixé pour l'année 2011) peuvent bénéficier d'un abattement de 50 % sur les recettes perçues.

- Depuis le 1er janvier 2009, les loueurs en meublé non professionnels qui achètent un logement compris dans une résidence pour étudiants peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt si :

- le logement est neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou s'il s'agit d'un logement de plus de 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation,
- le propriétaire s'engage à le louer pendant au moins 9 ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt est calculée en fonction du prix de revient du logement dans la limite d'un montant de 300 000 €.

Fixée à 18 % pour les logements ayant fait l'objet d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique depuis le 1er janvier 2011, elle est répartie, par parts égales, sur 9 ans.

A titre transitoire, un propriétaire pourra bénéficier d'un taux de réduction de 20 % s'il justifie avoir pris, avant le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Cet engagement peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle ait été enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique soit signé avant le 31 mars 2011.

Pour plus d'informations, renseignez-vous gratuitement auprès des juristes de l'ADIL de la Somme.

ADIL
Maison du Logement
13, boulevard Maignan Larivière
80000 AMIENS
03.22.71.84.50
www.adil.org/80/