

## **LOCATION : ETAT DES LIEUX**



## La location nue d'habitation

**Me Stanislas DUFRESNE, notaire**

### Quelles sont les dispositions légales qui définissent une location?

La plupart des baux d'habitation sont soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 25 mars 2009. Ces lois s'appliquent aux locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel, ainsi qu'à leurs dépendances loués accessoirement au local principal par le même bailleur (garages, places de stationnement...) Ainsi sont exclues les locations de résidences secondaires. Les locaux exclusivement professionnels sont soumis à des dispositions particulières.

Ces dispositions sont généralement d'ordre public et il n'est pas possible d'y déroger.

### Quelles formalités doit présenter le candidat à la location, avant même la signature de son bail ?

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire que certains documents limitativement énumérés par la loi :

- photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- carte d'assuré social ;
- copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- attestation d'absence de crédit en cours ;
- autorisation de prélèvement automatique ;
- jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : " Par ces motifs " ;
- attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
- attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- contrat de mariage ;
- certificat de concubinage ;
- chèque de réservation de logement ;
- dossier médical personnel ;
- extrait de casier judiciaire ;
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ;
- production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants ;
- une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.

### Quelle forme doit prendre le contrat de location ?

Le contrat doit être établi par écrit. A défaut, le bailleur ne peut pas se prévaloir de l'absence d'écrit pour faire perdre à son locataire le bénéfice de son bail. Dans cette hypothèse chacune des parties peut exiger à tout moment de l'autre partie l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions légales.

**Est-ce que le notaire peut jouer un rôle dans la rédaction de ce contrat ?**

Cet écrit peut prendre la forme soit d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique.

L'acte sous seing privé est établi directement entre le bailleur et le locataire.

L'acte authentique est établi et signé par un officier public le plus souvent un notaire.

Avec l'acte authentique, le locataire ne risque pas de signer un bail ne contenant pas toutes les garanties que lui offre la loi. Il est certain que les sommes qu'il a versées et celles qu'il s'engage à verser seront exactes et incontestables par son propriétaire. De plus chaque type de bail est aujourd'hui encadré par de nombreux textes législatifs et réglementaires obligatoires. Certains manquements sont sanctionnés pénalement et la responsabilité des propriétaires est de plus en plus recherchée. Des questions de santé publique justifient parfois ces mises en cause. Les choses peuvent mal tourner si une obligation essentielle a été omise par le propriétaire.

Copie exécutoire découlant de l'acte authentique : Lorsque le bail est conclu par acte authentique, le notaire délivre au bailleur une copie exécutoire lui permettant d'obtenir l'exécution forcée de l'engagement du locataire, de la même manière que s'il s'agissait d'une décision de justice. C'est pourquoi son rôle est particulièrement précieux au moment de conclure un bail. Le contrat de location va ainsi pouvoir être exécuté, dans toutes ses conditions, sans qu'il y ait besoin d'une décision de justice. Le propriétaire à qui des loyers sont impayés va transmettre sa copie exécutoire à l'huissier de justice de son choix en vue des poursuites et du recouvrement. Tous les baux devraient être rédigés par acte notarié dans l'intérêt tant du bailleur que du locataire. En effet leur sécurité respective sera assurée. Il y va également de la sécurité du locataire qui bénéficiera de toutes les garanties apportées par la compétence du notaire et par l'acte authentique.

**Plus en détail, que doit contenir comme informations le contrat de location ?**

Le bail doit préciser :

- le nom ou la dénomination du bailleur
- sa date de prise d'effet et sa durée
- la consistance et la destination de la chose louée.
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et le cas échéant l'énumération des parties équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle
- le montant du dépôt de garantie éventuel (celui-ci ne peut excéder un mois de loyer – Il est révisable en même temps que le loyer)
- La surface : La définition de la surface habitable est donnée par l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, elle est différente de celle visée par la loi CARREZ.

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties ou par huissier doit être joint au contrat de location. Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le bailleur est tenu de le communiquer au locataire.

**Comme dans tout contrat, le bail doit prévoir des obligations à respecter pour chacune des parties, n'est-ce pas?**

**Obligations du bailleur**

**Information relatives aux diagnostics immobiliers** : le bailleur doit fournir au preneur un dossier de diagnostic technique qui doit être annexé au contrat de location. Ce dossier comprend : le diagnostic de performance

énergétique, le constat des risques d'exposition au plomb de moins de 6 ans si le bien a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, ainsi qu'un état des risques naturels et technologiques de moins de 6 mois.

**Information concernant la réception des chaînes de télévision** : L'information porte sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision et dans l'affirmative si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du service antenne numérique.

**Logement décent** : le bailleur doit délivrer un logement décent (cf. décret du 30 janvier 2002)

**Règlement de copropriété** : Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

En pratique, cette précaution est rarement prise par les propriétaires.

La sanction du non-respect du règlement de copropriété par le locataire peut aller jusqu'à la résiliation judiciaire du bail par le syndicat des copropriétaires.

Le locataire peut alors se retourner contre le propriétaire qui a omis de lui communiquer le règlement de copropriété et lui demander des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

**Obligation d'entretien** : le bailleur doit entretenir le bien loué sauf ce qui ressort des réparations locatives (cf. décret du 26 août 1987)

**Quittances** : le bailleur est tenu à chaque règlement de transmettre au locataire qui en fait la demande une quittance.

**Si le propriétaire/bailleur a des devoirs, on suppose que le locataire n'y coupe pas non plus ?**

### Obligations du locataire

**Paiement du loyer et des charges récupérables** : le loyer peut être stipulé payable d'avance ou à terme échu. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.

Le locataire doit rembourser au bailleur les charges récupérables sur justification. (Voir décret de 1987 dont la liste est limitative)

**Usage paisible des locaux loués** : le locataire doit user paisiblement les locaux loués suivant la destination qui a été stipulée dans le contrat de location

**Détention d'un animal** : Le locataire a le droit de détenir un animal familial. Toute clause contraire est réputée non écrite sauf s'il s'agit d'un chien appartenant à la première catégorie. En tout état de cause, l'animal ne doit pas causer de dégât, ni apporter aucun trouble de jouissance aux occupants.

Le locataire est responsable des dégradations qu'il pourrait causer sauf force majeure.

Le locataire répond de l'incendie. Il est ici précisé que la loi impose l'installation d'un détecteur de fumée.

Le locataire doit souscrire une assurance dont une attestation peut être exigée chaque année par le bailleur.

### **Est-ce que le locataire a le droit de réaliser des travaux dans son logement ?**

Le locataire ne peut transformer les lieux loués sans l'accord du bailleur.

Dans le cas où des travaux ont été réalisés sans l'accord du bailleur ce dernier peut l'expiration du bail :

Soit exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire.

Soit conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse exiger une indemnité pour les frais engagés.

Le locataire ne peut empêcher le bailleur d'effectuer dans les lieux loués des travaux d'amélioration des parties communes aux des parties privatives du même immeuble ainsi que des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Le locataire peut demander une diminution du prix du bail lorsque les travaux ont une durée supérieure à 40 jours ont fait résilier le bail lorsque les travaux rendent inhabitable le logement au preneur et à sa famille

Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans le logement une contribution pour le partage des économies de charges peut être demandée au locataire dès lors que ces travaux bénéficient directement à celui-ci et qu'il lui soit justifié.

Lorsque le bailleur souhaite vendre le local, le preneur doit laisser la visite de ce logement à de potentiels acquéreurs les jours ouvrables deux heures au maximum.

### **Quelles sont les causes de résiliation d'un bail ?**

Comme tout contrat, le contrat de location peut être résolu pour inexécution des obligations de l'une ou l'autre des parties.

Les seules clauses de résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire sont :

- le non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie
- la non souscription d'une assurance des risques locatifs.

La résiliation n'intervient dans ces cas que deux mois après un commandement demeuré infructueux.

### **Combien de temps est valable un bail ?**

#### **Durée initiale**

La durée du bail est différente selon que le bailleur est une personne physique ou une personne morale.

#### **Bailleur personne physique**

Lorsque le bailleur est une personne physique le contrat de location est conclu pour une durée minimale de trois ans. Cette durée minimale de trois ans s'applique également lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou lorsque le logement est en indivision.

Il est une exception à cette durée de trois ans lorsqu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

#### **Exemples de raisons familiales :**

- Le mariage et l'établissement d'un enfant ;
- Le retour du bailleur de l'étranger ou d'un autre lieu, lorsqu'il est "programmé" ;

Exemples de raisons professionnelles :

- Le détachement du bailleur ;
- La mise à la retraite ;
- L'obligation de réaliser une partie du patrimoine par suite de difficultés professionnelles ;
- La perspective d'une mutation ou d'une promotion...
- La mutation professionnelle du bailleur. En souscrivant un bail à durée réduite, la personne qui accepte un emploi de courte durée loin de son domicile est certaine de récupérer son logement à son retour dont la date doit par définition être prévisible

Dans ce cas, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons de l'événement invoqué. Deux mois avant le terme fixé, le bailleur doit confirmer la réalisation de l'événement prévu au contrat à défaut le contrat réputé être de trois ans. Lorsque la réalisation de l'événement n'est que différée, le bailleur peut dans le même délai de deux mois proposés le report du terme du contrat, à condition de n'user de cette faculté qu'une seule fois.

Bailleur personne morale

Lorsque le bailleur est une personne morale le contrat de location est conclu pour une durée minimale de six ans

**Comment intervient le renouvellement du bail ?**

**Reconduction tacite ou renouvellement**

Si le bailleur ne donne pas congé, le contrat parvenu à son terme est soit tacitement reconduit soit renouvelé. Le droit au renouvellement est subordonné à l'habitation effective des lieux par le locataire.

Lorsque le contrat est reconduit tacitement ou renouvelé, la durée du contrat est de trois ans à nouveau pour les bailleurs personnes physiques et assimilés et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

**Dans quelles conditions le bailleur peut-il donner congé à son locataire ?**

**Congé donné par le bailleur**

Le bailleur peut donner congé au locataire avec un préavis de six mois

Il faut entendre par là qu'un délai de six mois au moins doit s'écouler entre la date de notification du congé au locataire et la date de l'expiration du bail, qui constitue un butoir, aucun congé ne pouvant être délivré pour une date postérieure.

Le congé doit être motivé par l'un des motifs suivants :

- soit pour habiter ou permettre à son conjoint ses ascendants ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire d'habiter dans les lieux loués.
- soit pour vendre.
- soit pour un motif légitime et sérieux (il s'agit généralement de l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant)

Formes du congé

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier. Le congé tardif est nul et ne peut empêcher la reconduction du bail, ni valoir

pour l'échéance suivante du bail renouvelé. Lorsque les deux époux occupent le logement le congé doit être notifié à l'un et à l'autre ; à défaut le congé sera inopposable à celui à qui il n'a pas été notifié.

À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer un certain nombre de mentions : le nom ou la dénomination et le motif allégué.

Certains locataires sont particulièrement protégés : ce sont ceux qui sont âgés de plus de 70 ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC. Dans ce cas le congé pour reprise du logement pour membres ou pour habiter est subordonné au relogement du locataire.

### **Mais le locataire peut aussi donner congé de lui-même ?**

Ce peut être également le locataire qui donne congé. Il peut donner congé même en cours de bail. Il doit respecter un préavis de trois mois.

Ce préavis est ramené à un mois :

- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de pertes d'emplois ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- En faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifiait un changement de domicile.
- En faveur des bénéficiaires du RSA

### **Si le bailleur souhaite vendre, est-ce que le locataire dispose d'un droit de préemption ?**

#### Le droit de préemption en cas de congé pour vendre

Lorsque le bailleur donne congé en vue de vendre un logement libre, le locataire bénéficie alors d'un droit de préemption c'est-à-dire qu'il peut acquérir par priorité à un acquéreur potentiel le logement qu'il occupe. Ce droit de préemption est destiné à contrebalancer l'avantage conféré au bailleur du fait qu'il puisse donner un congé pour vendre.

Échappent au droit de préemption du locataire, les ventes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis et les ventes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation (biens frappés d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre)

Lorsque le bailleur délivre un congé pour vendre, ce congé vaut offre de vente au profit du locataire le congé doit contenir à peine de nullité certaines mentions légales ainsi que l'indication du prix et les conditions de la vente

L'offre de vente ainsi faite au locataire est valable pendant deux mois. À l'expiration de ce délai, le locataire qui n'a pas accepté et déchu : droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose d'un délai de deux mois à compter de son acceptation pour réaliser la vente, délai qui est porté à quatre mois lorsque le locataire a recours à un prêt et qu'il a indiqué dans son intention d'acquérir les lieux loués.

Il arrive fréquemment que le bailleur qui a délivré un congé pour vendre à son locataire avec offre de vente, trouve finalement un acquéreur à des prix et conditions plus avantageux.

Il a en effet tendance à surestimer dans un premier temps le prix de vente de son bien.

Dans ce cas, il doit notifier au locataire ces nouvelles conditions et prix. Cette nouvelle notification doit être adressée au domicile du locataire. 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.

Il est plus prudent dans cette hypothèse d'effectuer cette notification par voie d'huissier.

Cette offre est quant à elle valable un mois. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai d'un mois est caduque.

Il existe également un droit de préemption lorsqu'il s'agit de la première vente après mise en copropriété d'un immeuble même en l'absence de congé pour vendre.

**Revenons au commencement. Je suis propriétaire d'un logement que je souhaite mettre en location. Parmi les premières questions que je pose il y a forcément celle du loyer : comment le fixer ?**

**LE LOYER**

**Fixation du loyer**

Le loyer des logements neufs et des logements vacants peut être librement fixés.

Cette liberté de fixation du loyer peut être remise en cause dans le cas d'investissements locatifs en application de différents dispositifs tels que les lois de Robien, Scellier..., où les loyers sont plafonnés pour pouvoir permettre au bailleur de bénéficier d'avantages fiscaux.

**Est-ce que le loyer peut être révisé ?**

**Révision du loyer**

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Cette révision ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié chaque trimestre.

**Est-ce que le bailleur dispose de garanties face à de mauvais payeurs ou plus largement des locataires contrevenants ?**

**LES GARANTIES DU BAILLEUR A L'EGARD DU LOCATAIRE**

Bien que peu nombreux, les locataires indécidés sont souvent sources d'inquiétude pour les bailleurs.

Le souci du bailleur est souvent d'être certain de pouvoir compter sur un revenu régulier ou pouvoir mettre fin au contrat aisément en cas de non-paiement des loyers, et en outre de pouvoir se prémunir contre d'éventuelles dégradations.

Plusieurs moyens s'offrent au bailleur :

Le cautionnement : La loi du 25 mars 2009 est venue restreindre la possibilité qu'avait le bailleur de demander au locataire de lui fournir un cautionnement (par une personne physique ou morale) s'il avait souscrit une assurance garantissant les obligations locatives de son locataire, sauf en cas de location au profit d'un apprenti ou d'un étudiant.

Garantie universelle des risques locatifs :

Cette garantie des risques locatifs a pour vocation première de simplifier les démarches du propriétaire grâce à un seul contrat d'assurance ce qui facilite également les relations entre le locataire et son bailleur. C'est une solution d'assurance qui se veut achevée et intégrale.

Elle garantit le propriétaire contre :

- Les loyers impayés,
- Les dégradations immobilières causées par le locataire,
- Et couvre les frais de contentieux.

Avec la GRL, la caution est inutile. D'ailleurs, pour les locations vides du parc privé, le bailleur qui souscrit un contrat GRL ne peut le cumuler avec une caution à moins que le locataire soit étudiant ou apprenti.

L'objectif visé par le système public en mettant en place ce nouveau dispositif est bien d'inciter les propriétaires réticents à mettre leurs logements sur le marché et ainsi de permettre à des personnes qui ne peuvent pas avoir accès au parc locatif de pouvoir enfin louer un logement.

Conditions de la mise en place de la GRL sont :

- Loyer mensuel inférieur à 2.000 euros
- Le locataire doit disposer de ressources représentant deux fois le montant du loyer.

## La location d'habitation meublée et la colocation

**Me Lionel MOREAU, notaire**

### Qu'est-ce que la location meublée ?

La Loi n'a pas donné de définition de la location meublée, si ce n'est indirectement en définissant le loueur en meublé professionnel.

La définition de ce type de location est importante puisqu'elle échappe aux différentes règles impératives régissant les baux d'habitation portant sur la résidence principale, la Loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas, nous sommes dans la réglementation du droit commun du Code Civil.

### Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

Les parties, bailleur et locataire, doivent s'entendre de manière non équivoque sur le caractère meublé de la location, qui doit apparaître clairement dans le bail lui-même.

Les meubles et objets mobiliers fournis ainsi que les éléments d'équipement essentiels existant dans les locaux loués doivent permettre au locataire une occupation normale et convenable du logement, conforme aux exigences de la vie quotidienne.

La qualification de location meublée s'apprécie à la date d'entrée dans les lieux du locataire, et il convient d'annexer au bail un inventaire détaillé des meubles et éléments d'équipement garnissant l'appartement.

En l'absence de cette liste de mobiliers, il ne peut y avoir de location meublée.

Dès lors que le bailleur a mis un mobilier suffisant à la disposition du locataire, l'apport par ce dernier de son propre mobilier n'est pas un motif de requalification du contrat de location meublée.

Un inventaire des meubles et objets divers se trouvant dans les locaux loués, ainsi qu'un état des lieux, doit être signé et annexé au bail, sinon la location sera soumise au régime des baux d'habitation de la Loi du 6 juillet 1989.

### Quelle est la réglementation lorsque la location meublée constitue la résidence principale du locataire ?

Lorsqu'elle constitue la résidence principale du locataire, la location est soumise à des dispositions protectrices pour le locataire, qui instaurent un cadre minimal auquel les parties ne peuvent déroger.

Le bail doit être établi par écrit, et la location doit être consentie pour une durée minimale d'un an, renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'un an.

Le loyer initial est librement fixé par les parties, le contrat peut prévoir une révision du loyer, mais une fois par an et l'augmentation qui en résulte ne peut pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (I.R.L.), publié par l'I.N.S.E.E., c'est le même système que pour les locations soumises à la Loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit en informer le locataire en respectant un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement :

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

Il n'est pas prévu de droit de préemption au profit du locataire en cas de congé pour vendre.

Il n'est prévu aucun formalisme pour la notification du congé dans les textes, mais une lettre recommandée avec accusé de réception permet d'établir de manière certaine la date de remise du congé, ainsi que l'identité du destinataire.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

### **Quelle est la distinction entre loueur en meublé professionnel et non professionnel ?**

Il existe trois définitions du loueur en meublé professionnel, ce qui complique la chose : une définition juridique, une définition sociale et une définition fiscale.

Est juridiquement considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés.

Pour la législation sociale, le loueur en meublé professionnel, inscrit depuis le 1er janvier 2009 au registre du commerce et des sociétés, doit s'affilier au régime social des indépendants.

La définition fiscale a changé avec la Loi de finances pour 2009 : l'accès au statut de loueur en meublé professionnel est devenu de ce fait exceptionnel, trois conditions cumulatives sont exigées :

- réaliser plus de 23.000,00 Euros de recettes annuelles,
- être inscrit au RCS comme loueur en meublé,
- et surtout, les recettes des locations en meublé doivent être supérieures au montant des revenus professionnels du foyer fiscal, condition la plus délicate à remplir.

### **Qu'est-ce que la colocation pour la résidence principale du locataire ?**

C'est une forme de location très en vogue pour les étudiants et les jeunes car elle correspond à une logique de « communauté », et surtout de diminuer tout simplement le coût d'une location pour les locataires.

Il convient pour le bailleur de prévoir une clause de solidarité.

Lorsque plusieurs personnes prennent en location un même bien, le bailleur doit exiger un engagement solidaire des colocataires.

La solidarité renforce les chances de paiement puisqu'elle permet au bailleur de demander à un seul des colocataires le paiement de la totalité du loyer.

Pour être valable cette clause doit être expressément prévue au bail.

La solidarité ne cesse pas lorsque l'un d'entre eux quitte les lieux en cours de bail après avoir donné congé, il reste tenu au paiement des loyers pour la période postérieure à la date d'effet de son congé, toutefois cette solidarité cesse à l'expiration du bail au cours duquel le colocataire a donné son congé.

De même, par l'effet de la tacite reconduction, il s'opère un nouveau bail, empêchant la solidarité de se poursuivre.

## La fiscalité de la location d'habitation

### Me Florent RENESME, notaire

A titre introductif, il convient d'indiquer que les loyers concernant les baux d'habitation ne sont jamais soumis à TVA (sauf cas particuliers).

Attention : Les chiffres des présentes sont valables uniquement cette année (sous réserve de toute modification de la loi de finances).

#### Les locations non-meublées

##### **Le régime du micro-foncier**

C'est le régime simplifié de déclaration et d'imposition des loyers.

Il consiste à déterminer le revenu imposable en appliquant à vos recettes locatives annuelles un abattement forfaitaire de 30 %.

##### Conditions :

- Montant brut des loyers et autres recettes locatives ne doivent pas dépasser 15.000 €/ an. NB : On raisonne par foyer fiscal.
- les biens et ceux du foyer fiscal ne doivent pas bénéficier d'un régime locatif ou avantage fiscal particulier.

Il suffit de déclarer le montant brut des recettes annuelles au sein de la déclaration n°2042.

Avantage : Simplicité de la déclaration.

Inconvénient : Je ne peux donc constater de déficit foncier.

##### **Le régime réel d'imposition**

Afin de calculer le revenu foncier imposable, il convient de retrancher les dépenses supportées dans l'année pour le percevoir ou le conserver.

##### Application de plein droit du régime réel :

- si revenus bruts supérieurs à 15.000 €.
- si vous êtes propriétaires d'au moins un bien bénéficiant d'un régime ou d'un avantage fiscal particulier (Besson, de Robien, ...)

Dépôt d'une déclaration spécifique n°2044 ou 2044 S, à joindre à la déclaration n°2042.

Une seule déclaration est à remplir pour l'ensemble des biens relevant du régime réel.

Calcul : Le contribuable détermine sous sa responsabilité ses revenus fonciers imposables.

Exemple sans chiffre : Schéma « Détermination du revenu foncier imposable »

Détermination du revenu foncier imposable	
Revenu brut	
- Loyers bruts perçus dans l'année.	
- Revenus exceptionnels : subventions, indemnités de pas de porte, etc.	
moins	
Charges déductibles (Ces charges doivent avoir été payées par le propriétaire au cours de l'année d'imposition.)	
- Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration.	
- Frais de gérance et de gardiennage.	
- Intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des biens.	
- Frais de gestion ;	
- frais de procédure ;	
- frais de rémunération des gardiens, concierges ;	
- rémunération, honoraires ou commissions versées à un tiers pour la gestion de l'immeuble ;	
- les autres frais de gestion (correspondance, téléphone) sont couverts par un forfait de 20 € par local.	
- Primes d'assurances afférentes aux immeubles loués.	
- Provisions pour charges de copropriété : les copropriétaires bailleurs déduisent ces provisions l'année de leur versement et régularisent l'année suivante.	
- Impôts : taxes foncières et ses annexes, taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France.	

Que déclarer ?

Quelles charges déduire ?

Exemple chiffré et principe de l'imputation des déficits fonciers.

Exemple :

M. et Mme BETON possèdent un petit patrimoine immobilier composé des éléments suivants :

- une résidence secondaire à Marseille (valeur locative 18.600 €).
- Un appartement à Paris loué ne permanence qui génère 19.600 € de loyers bruts annuels.

Ce dernier appartement entraîne les frais suivants :

Frais de gérance : 1600 €

Réparations : 2200 €

Assurance : 900 €

Taxe foncière : 1360 €

Frais de gestion divers (timbres, téléphone,...) : 50 €

Calcul :

Revenu brut foncier : 19.700 €

Moins Charges déductibles :

Frais de gérance : 1600 €

Réparations : 2200 €  
Assurance : 900 €  
Taxe foncière : 1360 €  
Frais de gestion divers (Forfait de 20 €/local) : 20 €  
Revenu foncier net : 19700 € - 6080 € = 13.620 €.

Qu'est-ce que le déficit foncier annuel (10.700 € maximum):

Lorsque la compensation entre les bénéfices et les déficits générés par vos biens loués aboutit à un résultat négatif (déficit), vous devez déterminer sur votre déclaration de revenus fonciers, la part imputable sur votre revenu global imposable et celle qui pourrait être reportée sur vos revenus de l'année suivante.

Le déficit foncier global est partiellement imputable sur votre revenu global imposable de l'année à hauteur de 10.700 €.

Attention : Les intérêts et les frais d'emprunt ne peuvent créer un déficit imputable sur le revenu global, mais sont alors reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Pour déterminer la part de votre déficit qui provient des intérêts et des frais d'emprunt payés dans l'année, vous devez considérer que vos recettes les absorbent en priorité.

Ainsi, si elles les couvrent en totalité, le fisc considère que votre déficit résulte entièrement de vos charges déductibles. Ce déficit est alors imputable sur votre revenu global dans la limite de 10.700 €.

Exemple :

En 2010, vous avez perçu 5000 € de loyers, supporté 3.000 € de charges déductibles et 4.400 € d'intérêts d'emprunt.

Soit  $5000 \text{ €} - 3000 \text{ €} - 4400 \text{ €} = - 2400 \text{ €}$

Vous constatez un déficit foncier de 2.400 €.

Vos loyers absorbant la totalité de vos intérêts d'emprunt (5000 € - 4400 €), ce déficit est imputable en totalité sur votre revenu global.

Au-delà, s'il est créé par des charges déductibles, le reliquat est imputable sur vos revenus des 10 années suivantes.

Si le revenu global imposable est insuffisant pour absorber la fraction de votre déficit imputable sur celui-ci, vous pourrez imputer l'excédent sur votre revenu global des 6 prochaines années.

CONSEIL : Attention en cas de vente d'un bien immobilier ayant permis l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global :

L'imputation d'un déficit sur votre revenu global ne sera définitivement acquise que si vous louez l'immeuble qui l'a produit jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

Sanction : Vis à vis du fisc, vous vous retrouverez dans la situation qui aurait été la vôtre en l'absence de déficit.

CONSEIL : Attention à la notion de travaux

Les modalités de déduction de ces dépenses diffèrent selon la nature des travaux effectués (entretien, construction,...), du type de bien et leur affectation (local commercial, logement,...).

Sur les logements, seuls les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration sont déductibles du revenu foncier.

Les travaux de constructions et d'agrandissements ne sont pas déductibles des revenus fonciers (mais de la plus-value immobilière)

### **Les régimes spécifiques**

Très nombreux régimes dit « défiscalisants », le but étant d'attirer les investisseurs dans le neuf.

Tous ces régimes sont fondés sur des critères stricts : Zonage, qualité du locataire, durée de la location, plafond de loyers, ... et justifient donc une « carotte fiscale » : Amortissement ou réduction d'impôt.

#### Régime De Robien / Périssol (Amortissement)

Les particuliers peuvent déduire de leurs loyers une fraction du prix de revient de leur investissement. Cet avantage prend la forme d'amortissements étalés dans le temps, qui viennent s'ajouter aux charges normalement déductibles des loyers.

Le taux et la durée de l'amortissement varient selon le dispositif choisi.

Exemple : 80 % du prix d'investissement étalé sur 20 ans en Périssol.

50 % sur 9 ans en Robien-recentré.

#### Régime Scellier (Réduction d'impôts)

Zonage décidé par les pouvoirs publics.

Location : Elle doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition, ou l'achèvement de la construction. Bail de 9 ans impératif calculé de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial. Cette période doit être continue et effective. En cas de congé, vous avez un an pour conclure un nouveau bail avec un nouveau locataire.

Locataire : Personne autre qu'une personne du foyer fiscal.

Loyer : Plafond à ne pas dépasser par zone.

Réduction d'impôt : Elle est calculée sur le prix de revient de l'investissement retenu dans la limite de 300.000 €. Cette réduction est répartie part parts égales sur 9 années.

CONSEIL : Ce n'est pas un crédit d'impôt :

Ce régime convient si l'on a un montant de revenus suffisant sur 9 ans à défiscaliser....

### **Les immeubles démembrés**

Notion usufruit/nue-propriété

Situation de l'usufruitier : Il déclare les revenus fonciers.

Situation du nu-propiétaire : Il ne déclare pas de revenus fonciers. Mais il peut déduire les dépenses de grosses réparations qui lui incombent aux termes du Code civil.

A défaut de revenus fonciers, ou si ceux-ci sont insuffisants, vous constatez un déficit foncier. Vous pouvez l'imputer sur votre revenu global et sur vos revenus fonciers des 10 années suivantes, dans les conditions et limites de droit commun.

### **Les locations meublées (Régime bénéfiques industriels et commerciaux)**

Les revenus que vous tirez de la location (ou de la sous-location), à titre habituel, de logement meublés sont, par principe, imposables dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC)

Sont également concernés les revenus provenant de locations saisonnières, de chambres d'hôtes, ou de gîtes.

Exception : lorsque vous donnez en location meublée un logement de manière exceptionnelle (location qui n'a pas vocation à se répéter) et pour une courte durée (quelques semaines au plus), les revenus correspondant sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

### Le régime du micro-BIC

Il s'applique de plein droit si vos recettes 2010 n'ont pas dépassé **32.100 €**.

Le fisc applique alors un **abattement de 50 %** pour charges sur vos recettes déclarées.

Ce plafond de 32.100 € est distinct pour chacun.

Plafond de 80.300 € pour les gîtes, meublés de tourisme et chambre d'hôtes, et abattement de 71 %.

Particularité : Dans les deux cas, même si le seuil est dépassé, vous pouvez bénéficier du micro pendant deux ans.

Inconvénient : Pas déficit possible.

### Le régime réel d'imposition

L'option est valable et irrévocable pendant deux ans.

Prise en compte de toutes les recettes courues sur la période.

Charges déductibles : Assurance, taxe foncière, intérêts d'emprunts, ...

Charges « calculées » : Ce sont les sommes que vous pouvez déduire des loyers et qui ne correspondent à aucune dépense engagée réellement.

Amortissement du bien immobilier, du mobilier, provisions.

Schéma : Les principaux éléments du compte d'exploitation.

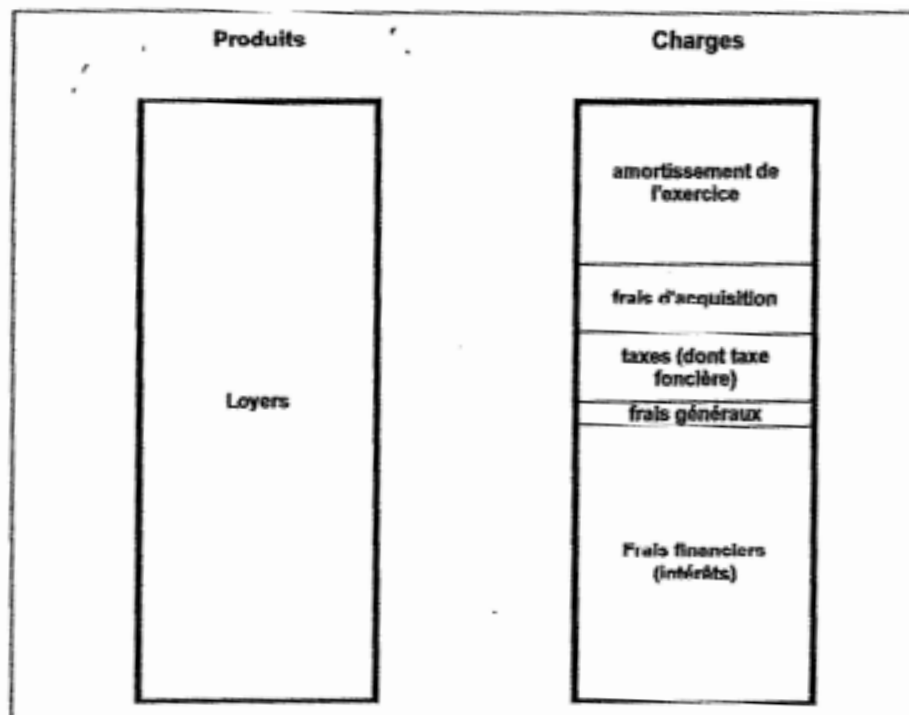


Schéma : Traitement de l'amortissement.

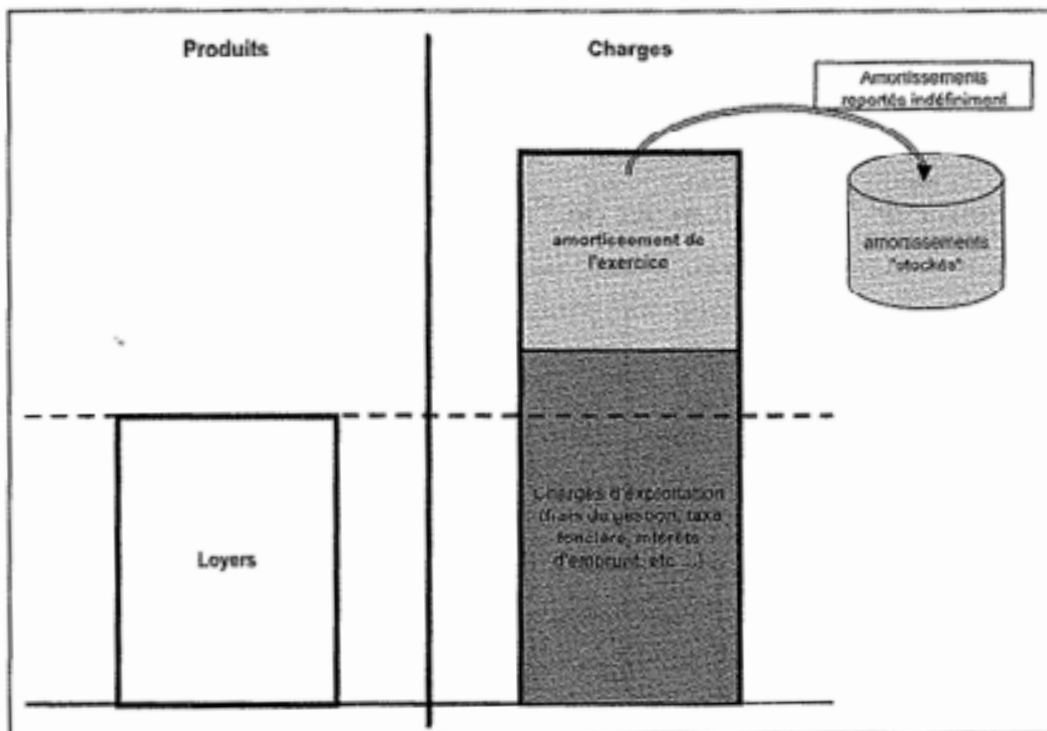
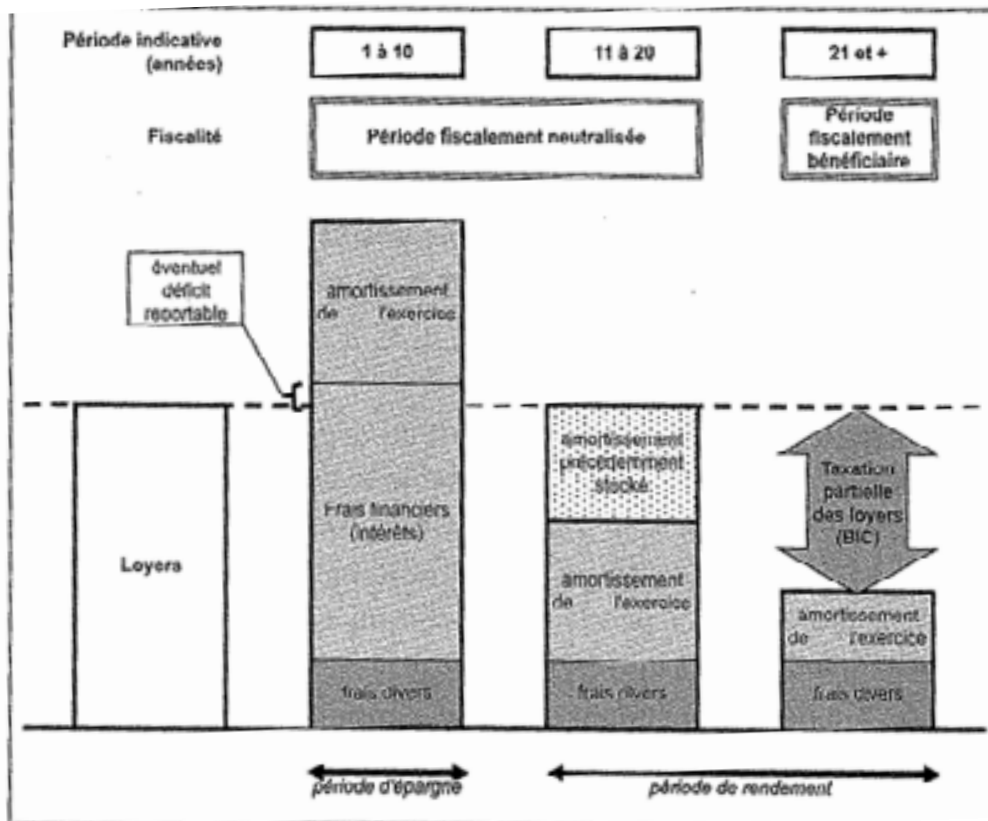


Schéma : Les différentes périodes de l'investissement.



### **Le loueur en meublé non professionnel (LMNP) et le loueur en meublé professionnel :**

Cette distinction n'a aucune incidence sur les conditions d'imposition des loyers.

Elle a en revanche une incidence sur les modalités d'imputation sur vos autres revenus enregistrés dans le cadre de la location en meublée.

#### Le Loueur professionnel :

- 3 conditions à remplir simultanément : Loyers bruts annuels supérieurs à 23.000 €, ces loyers doivent être supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal, et s'inscrire au registre du commerce et des sociétés.
- Imputation des déficits : Sans limite sur les revenus imposables perçus la même année. Le reliquat est imputable sur votre revenu global imposable des 6 années suivantes.
- Plus-values immobilières : C'est une plus-value professionnelle.

Il existe à ce titre des exonérations de plus-values très favorables après 5 ans de détention...

#### Le loueur en meublé non professionnel :

- Imputation des déficits : Il est imputable uniquement sur les bénéfices de même nature, c'est-à-dire des Bénéfices Industriels et commerciaux (et non des revenus fonciers, des revenus de capitaux mobiliers,... Le reliquat est imputable sur le même revenu les 10 années suivantes.
- Plus-values immobilières : Plus-value immobilière des particuliers.

Attention : Les loueurs en meublés sont imposables à la contribution économique territoriale (CET) qui s'est substituée depuis le 01/01/2010 à la taxe professionnelle.

### **Les locations en meublé exonérées**

2 cas :

- si vous louez des pièces de votre habitation principale. Le montant annuel ne doit pas être de plus de 126 €/m<sup>2</sup> en province (173 €/m<sup>2</sup> à Paris).
- Si vous louez des chambres d'hôtes et que les loyers n'ont pas dépassés 760 €/ an TTC.

### **Le cas particulier des sociétés**

#### **La SCI (Société civile immobilière) - Société transparente :**

Elle est tenue de déposer chaque année une déclaration spécifique n°2072. Cette déclaration précise la part des bénéfices sociaux imposables au nom de chaque associé, part que chacun doit reporter sur sa propre déclaration de revenus.

Les revenus à déclarer suivent le même système que sus énoncé pour les revenus fonciers.

Les associés sont taxés aux revenus fonciers que les revenus de la SCI soient distribués ou mis en réserve.

CONSEIL : Attention : Une SCI doit avoir une activité non commerciale du point de vue fiscal. A défaut, elle sera taxée d'office à l'impôt sur les sociétés (33, 33 %). De plus, les conséquences peuvent être dramatiques surtout en termes de plus-values immobilières : elle ne bénéficiera plus du régime des plus-values des particuliers et donc de l'exonération au-delà de 15 ans de détention.

Une SCI n'a donc pas vocation à être utilisée pour la location meublée, mais nue (Revenus fonciers)

#### **La SARL (Société à responsabilité limitée) de famille- Société transparente :**

Type particulier de SARL du point de vue fiscal : Transparente fiscalement, elle peut exercer une activité commerciale du point de vue fiscal (meublé), et les revenus seront déclarés par les associés dans leur BIC.

#### **Les sociétés à l'impôt sur les sociétés - Société opaque :**

Taux imposition : 15 % jusqu'à 38.120 €, puis 33, 33 %

Comptabilité commerciale.

Amortissement, et plus-value calculée sur la valeur nette comptable.