

LE LIVRE BLANC DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF MEUBLÉ

PARIS ET GRAND PARIS

BOOK-A-FLAT
p a r i s

Sommaire

01 | Pourquoi choisir l'investissement locatif meublé

- a. Un placement sûr, rentable et accessible
- b. Le meublé : le nouvel eldorado de la location
- c. Location longue durée ou courte durée ?
- d. Pour quel loyer ?

02 | Comment évaluer la rentabilité d'un projet - les indicateurs à évaluer

03 | Comment réussir votre investissement locatif

- a. Définir votre stratégie en fonction de vos besoins
- b. Trouver la bonne opportunité
- c. Financer votre investissement
- d. Rénover et meubler dans les règles de l'art pour s'assurer du meilleur rendement
- f. Définir le meilleur loyer pour réduire la vacance
- g. Les contraintes administratives à ne pas oublier !
- h. Louer et gérer son bien pour optimiser sa rentabilité
- i. Fiscalité : déclarer ses revenus en frais réels pour réduire son assiette fiscale

04 | Les droits et les devoirs du bailleur

- a. Fournir et entretenir un logement décent
- b. Assurer la tranquillité du locataire & la jouissance paisible du logement
- c. Remettre les quittances de loyer

05 | Le contrat de location et le dossier des diagnostics techniques : mode d'emploi

- a. Qu'est-ce qu'un bail de location meublée ?
- b. Quelles informations le bail doit-il contenir ?
- c. Ce qu'il faut savoir sur la durée du bail et ses conditions de renouvellement
- d. Répartition et montant des frais d'agence
- e. Les pièces à fournir en annexe au bail



QUI EST BOOK-A-FLAT ?

Location, gestion et conseil en investissement locatif d'appartements meublés à Paris et dans la petite couronne : nous sommes l'une des premières agences parisiennes exclusivement dédiée à la location meublée haut de gamme à Paris. Nos clients locataires viennent des quatre coins du monde et nous gérons un portefeuille de plus de 3 000 appartements à louer pour des périodes allant de un à trois ans. Nous recherchons des biens pour nos clients investisseurs et assurons leur valorisation. Nos clients propriétaires sont français, parfois étrangers et nous confient la gestion de leur logement avec un objectif de rigueur, sérénité et rentabilité.

Nos bureaux se trouvent au 18, rue de Volney, près de l'Opéra et de la place Vendôme.

Préambule

La location meublée est une activité qui demande de sérieuses connaissances juridiques, fiscales et réglementaires, difficiles à maîtriser. Les contraintes liées à l'immatriculation, la réglementation juridique et sociale applicable ainsi qu'à la limitation de l'amortissement déductible sont autant de sources de difficultés et d'erreurs pour les investisseurs néophytes. Avec ce livre blanc, nous souhaitons faire le point sur l'état du marché et partager notre expertise afin de vous donner les clés de la réussite de ce qui reste encore aujourd'hui le meilleur investissement.

BOOK A-FLAT

Stanislas Coûteaux, fondateur et Géraldine de Fouquières, co-fondatrice de Book-A-Flat



Pourquoi choisir l'investissement locatif meublé

a. Un placement sûr, rentable et accessible

A la différence d'autres placements, l'investissement locatif représente plus qu'une valeur, c'est un bien mobilier. Contrairement aux actions ou aux cryptomonnaies, pas de risque de dévissage et, même si le marché de l'immobilier devait perdre en attractivité, celui de la location resterait rentable à Paris et en région parisienne, le parc locatif est tendu avec une demande bien supérieure à l'offre. Enfin, la vacance locative est peu importante lorsque l'investisseur est bien accompagné et conseillé.

Investir dans l'immobilier permet également de réduire ses impôts grâce à plusieurs mécanismes. Par exemple, sous le régime des frais réels (voir p. 28), l'amortissement du bien, les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition, la réparation, la construction ou l'amélioration du bien sont intégralement déductibles des impôts.

L'investissement locatif est souple et adapté à différents profils d'investisseurs. En fonction de vos objectifs à court, à moyen ou à long terme, il permet de :

- s'assurer une rentrée d'argent régulière grâce à un apport important
- acquérir grâce à l'effet de levier des biens prestigieux avec un faible investissement de départ et un emprunt ;
- se constituer un patrimoine qui pourra ensuite être transmis grâce à une stratégie élaborée sur le long terme.

b. Le meublé : le nouvel eldorado de la location

Bail plus souple, marché dynamique, loyer plus élevé et fiscalité avantageuse : si on compare les performances de la location vide et meublée, la location meublée arrive bien loin en tête.

Le marché : une demande en constante augmentation pour les logements prêts à vivre

Poser ses valises, s'installer en deux temps trois mouvements, commencer à travailler... de plus en plus de locataires apprécient la simplicité d'un logement prêt à les recevoir comme dans un hôtel. Autrefois synonyme de solution transitoire de logement, le meublé a changé de statut ces vingt dernières années. La mobilité et le développement du monde global lui ont donné ses lettres de noblesse. Aujourd'hui, les locataires veulent pouvoir profiter d'espaces parfaitement équipés et décorés où vivre confortablement pendant une à deux années, le temps de partir ailleurs pour les globe-trotters ou, de se décider à acheter, pour les nouvelles familles.

Type de bail : plus grande souplesse pour le meublé

Le contrat de location signé entre locataire et bailleur permet une plus grande flexibilité entre les deux parties. Le bail a une durée d'un an tacitement renouvelable et le propriétaire peut donc, chaque année, récupérer son logement pour un motif valable d'occupation du logement, vente, hébergement d'un proche, etc. À l'inverse, le propriétaire d'un logement vide s'engage sur 3 années fermes. De même en cas de besoin, comme par exemple la vente de son bien, il ne serait pas libre. Le bailleur d'un meublé a donc plus de latitude pour modifier ses orientations de placement. De la même façon, le préavis du propriétaire en location meublée est de seulement 3 mois avant la date anniversaire du bail, contre 6 mois dans pour une location vide.



À retenir

Loyer : de 5 à 15% plus cher que le vide

Un appartement bien meublé a plus de valeur sur le marché qu'un vide. Sans effort particulier, il se louera 5% plus cher. C'est une estimation basse : plus l'ameublement et la décoration sont soignés plus l'écart de loyer est important.

Chez Book-A-Flat, nous observons des écarts pouvant s'élever jusqu'à 15% pour le même type de biens grâce à des équipements et un aménagement de qualité.

LES CHIFFRES PARLENT

Un loyer de 2000 € en vide, peut correspondre à un loyer de 2300 € en meublé, soit une différence annuelle de revenus de 3600 € pour un effort d'ameublement et de décoration d'environ 5000 €.

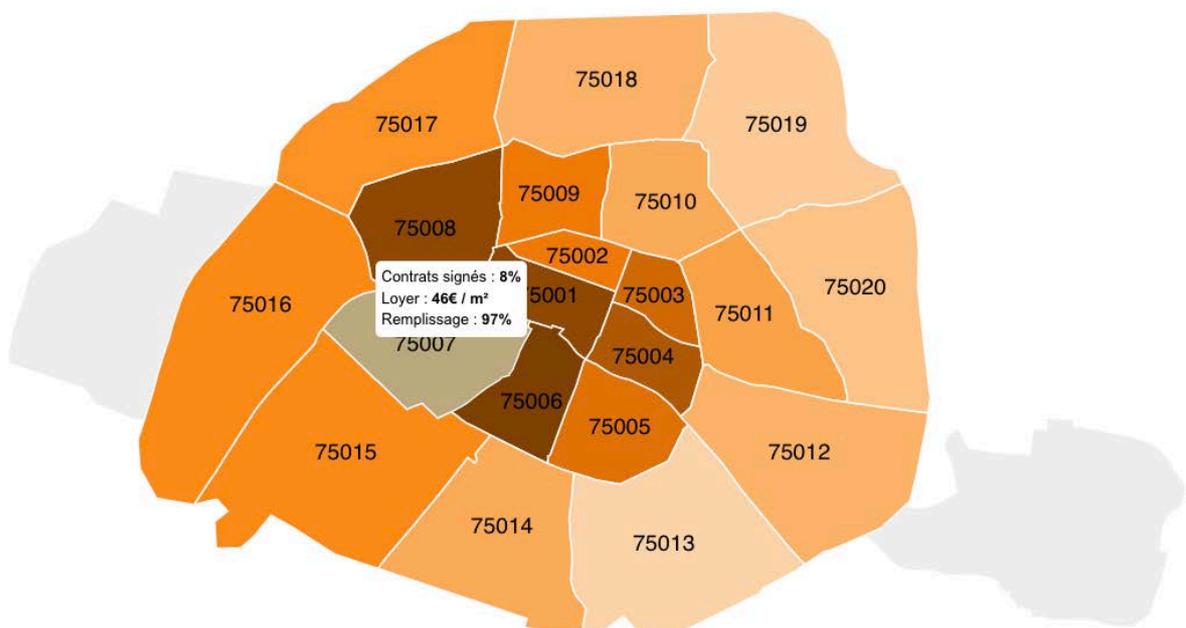
Une fiscalité très avantageuse pour le meublé

Le meublé est véritablement une niche fiscale qui peut permettre au bailleur de ne pratiquement plus payer d'impôts sur les revenus locatifs. Que ce soit en régime micro BIC (le régime par défaut du LMNP Loueur Meublé Non Professionnel) ou en réel, le bailleur investisseur dispose grâce à la fiscalité de l'un des plus gros leviers de rentabilité. Nous vous invitons à découvrir en page 28 comment profiter au mieux de cette opportunité.



Référence

Consultez le baromètre Book-A-Flat de la location meublée à Paris
<https://www.book-a-flat.com/fr/barometre-immobilier-locatif.html>



c. Location longue durée ou courte durée ?

La question se pose au regard de l'engouement médiatique pour la location saisonnière et des formidables opportunités de gains qu'elle a générées dans le monde d'avant-Covid. La pandémie a mis le système à l'épreuve. De nombreux bailleurs en location touristique sont passés à la location meublée ce qui leur a permis d'établir un comparatif objectif des avantages et inconvénients des deux formules.

Aujourd'hui, peu de ces bailleurs sont revenus vers la location saisonnière. Pourquoi ? Parce que la rentabilité est sensiblement la même (pour la plupart des logements parisiens). Certes le chiffre d'affaires généré par des touristes en été est impressionnant pour un simple logement doté de bons couchages. Cependant, les coûts associés le sont tout autant tandis que les inconvénients d'une telle gestion de turnover sont conséquents.

Le passage de la location saisonnière à la location longue durée meublée, choisi comme alternative par beaucoup de bailleurs après la pandémie, est devenu aujourd'hui une opportunité et une stratégie d'investissement pérenne.

Stabilité des revenus locatifs, avantages fiscaux, suppression des frais de commission de la plateforme de location, réduction des frais de ménage et de conciergerie, taxe d'habitation, électricité et gaz à la charge du locataire, faible taux de rotation des occupants, réduction des dégradations...

Tout compte fait, cette solution assure une sécurité des revenus et une rentabilité tout aussi élevée sans les inconvénients que peuvent procurer un turnover important pour le bailleur et la copropriété.

Différences de rentabilité pour un deux pièces de 40 m² à Paris entre AirBnb et location meublée

2 pièces 40 m²	AirBnb	Location meublée
Revenus		
Prix nuitée	140 €	53 €
Remplissage	55%	100%
Commission AirBnb	14,0%	-
Honoraires Book-A-Flat *	-	4,5 %
Revenus mensuels	1993 €	1524 €
CHARGES		
Ménage - Pressing - Remise des clés	399 €	
Charges copropriété	150 €	150 €
Énergie (gaz et électricité)	100 €	
Forfait internet	30 €	
Coût mensuel	679 €	150 €
Loyer net avant impôt	1315 €	1374 €

d. Pour quel loyer ?

À Paris, les loyers des logements en résidence principale sont régis par la loi du 6 juillet 1989. La location meublée longue durée n'échappe pas à la règle. Ainsi, un studio de 30 m² dans le haut Marais qui se louait un peu plus de 1000 € par semaine en location touristique, passe à 1000 € par mois en location meublée longue durée. Certes la différence paraît importante mais de nombreux avantages viennent la pondérer. Ainsi, si le coût moyen de gestion d'une location saisonnière représente 20% des loyers perçus, il passe à seulement 8% pour les locations en longue durée. Autre avantage, plus de déclaration de changement d'usage pour une résidence secondaire à faire auprès de la mairie de Paris ni de lourdes compensations financières à verser. Pas de limitation de durée de location. Enfin le taux d'occupation de votre appartement en location longue durée sera bien évidemment optimisé puisque le contrat de location est en général signé pour une durée d'un an.

QUI EST LE LOCATAIRE LOGUE DURÉE

La pandémie du COVID 19 passée, nous constatons que le profil type du locataire de meublé longue durée reste inchangé. En 2022 nous comptons 50% de professionnels en déplacement (mutation, expatriation, pied à terre professionnel), 30% de familles françaises emménageant à Paris et 20% d'étudiants. Côté nationalités, notre agence répertoriait 55% d'étrangers provenant majoritairement d'Europe et d'Amérique du Nord.

Notre locataire type est plutôt un jeune urbain, hédoniste avec une sensibilité écologique, séduit par le confort de cette solution de logement sans transport de meubles.



À retenir

Location meublée en bref

- Des loyers de 5 à 15% plus élevés que ceux en location vide
- Une fiscalité avantageuse par rapport à la location vide avec la possibilité de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs
- Un type de contrat moins contraignant que celui de la location libre
- Un taux d'occupation plus élevé avec un vrai engouement des locataires
- Une clientèle de professionnels et d'étrangers
- Moins de frais d'entretien que dans la location saisonnière de type AirBnB



Comment évaluer la rentabilité d'un projet - les indicateurs à évaluer

L'objectif premier d'un investisseur est d'obtenir la meilleure rentabilité possible c'est-à-dire réaliser une plus-value à la revente tout en générant un revenu complémentaire régulier. Pour estimer la rentabilité d'un investissement, il faut analyser différents paramètres du projet et calculer les indicateurs clés.

Le coût total du projet : tout l'argent investi pour que le logement soit à vous, bien isolé, rénové, décoré et meublé ; prêt pour la location. Ce montant inclut donc le prix d'achat, les frais de notaire ainsi que les coûts de rénovation, de travaux et d'ameublement.

Par exemple, pour un achat de 600 000 €, FAI (frais d'agence inclus), on ajoute 43 000 € de frais de notaire et 7 000 € de travaux et de frais d'ameublement ; on obtient un

coût total de 650 000 €

(600 000 € + 43 000 € + 7 000 €).

Les revenus locatifs : ce sont les montants des loyers, charges comprises, payés par le ou les locataires durant la durée du bail. L'assurance de leur régularité est donc primordiale. Pour éviter le risque de vacance locative, nous vous recommandons de veiller à ce que votre loyer s'inscrive dans la moyenne pratiquée dans le quartier pour un bien équivalent.

Le montant du loyer sera revu chaque année comme le prévoit la loi en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre (voir partie loyer page 25). Votre loyer augmentera donc régulièrement.

Dans le cadre de notre exemple, considérons que nous aurons des revenus locatifs mensuels de 2 200 € la première année.

La rentabilité brute : c'est l'indicateur de base, simple à calculer, qui compare le montant de l'investissement aux revenus attendus :

$(\text{montant du loyer} \times 12 \text{ mois}) / (\text{coût total du projet}) = \text{rentabilité brute}$

Dans le cadre de notre exemple, avec un coût total d'investissement de 650 000 € et des revenus locatifs de 2200 € charges comprises, **la rentabilité brute sera de 4,06%**.

Bien qu'essentiel pour comparer les biens et sélectionner les opportunités, cet indicateur devra être pondéré par les frais de mise en location pour être exhaustif.

La rentabilité nette : affine l'estimation de rentabilité en prenant en compte le coût total des charges de location telles que la taxe foncière, les charges de copropriété et les honoraires éventuels de location et de gestion de votre agence immobilière.

Dans le cadre de notre exemple, avec un montant total mensuel de charges de 195 €, **la rentabilité nette sera de 3,7%**
(= $2200 \text{ €} \times 12 \text{ mois} + 195 \text{ €} \times 12 \text{ mois}$) / 650 000 €).

Le cashflow : c'est la somme d'argent que génère votre investissement chaque mois, la différence entre le montant des sommes que vous recevez et le montant des sommes que vous payez, comme le remboursement de votre emprunt. Ce flux de trésorerie peut être positif ou négatif ; on parle alors d'effort de trésorerie.

Dans le cadre de notre exemple, si votre appartement couvre 25% du bien (162 500 €) et que le reste est emprunté au taux de 2,2% sur 20 ans, vos mensualités d'emprunt s'élèvent à 2513 € par mois, alors **le cashflow mensuel sera de -508 € par mois** (soit $2200 \text{ €} - 195 \text{ €} - 2513 \text{ €}$).

L'effet de levier : s'appuie sur le principe financier selon lequel l'endettement optimise la capacité d'investissement. Cette technique permet d'augmenter votre capacité d'investissement grâce à des crédits. Il s'agit là de la différence fondamentale avec les placements financiers qui ne peuvent pas faire l'objet de financements à long terme. Grâce à l'effet de levier immobilier au lieu de toucher des rendements sur un investissement de 10, vous pouvez emprunter 90, pour percevoir des rendements sur 100.



Astuces

À noter : l'effort de trésorerie peut faire partie intégrale de votre stratégie de placement à long terme. Dans le cas d'un investissement patrimonial, notamment dans les grandes villes où l'inflation immobilière est constante, il peut être intéressant de supporter un cashflow négatif pour obtenir un meilleur rendement à la revente grâce à l'effet de levier du crédit.

L'effet de levier : s'appuie sur le principe financier selon lequel l'endettement optimise la capacité d'investissement. Cette technique permet d'augmenter votre capacité d'investissement grâce à des crédits. Il s'agit là de la différence fondamentale avec les placements financiers qui ne peuvent pas faire l'objet de financements à long terme. Grâce à l'effet de levier immobilier, au lieu de toucher des rendements sur un investissement de 10, vous pouvez emprunter 90, pour percevoir des rendements sur 100.

Le prix à la revente : quelle que soit votre stratégie d'investissement, nous vous recommandons de vous fixer un objectif de revente dans un délai de 10 à 15 ans. À Paris, depuis 2012, les prix ont augmenté d'environ 2% chaque année soit une hausse globale de 21%. L'immobilier est et restera le placement rémunérateur le plus sûr !

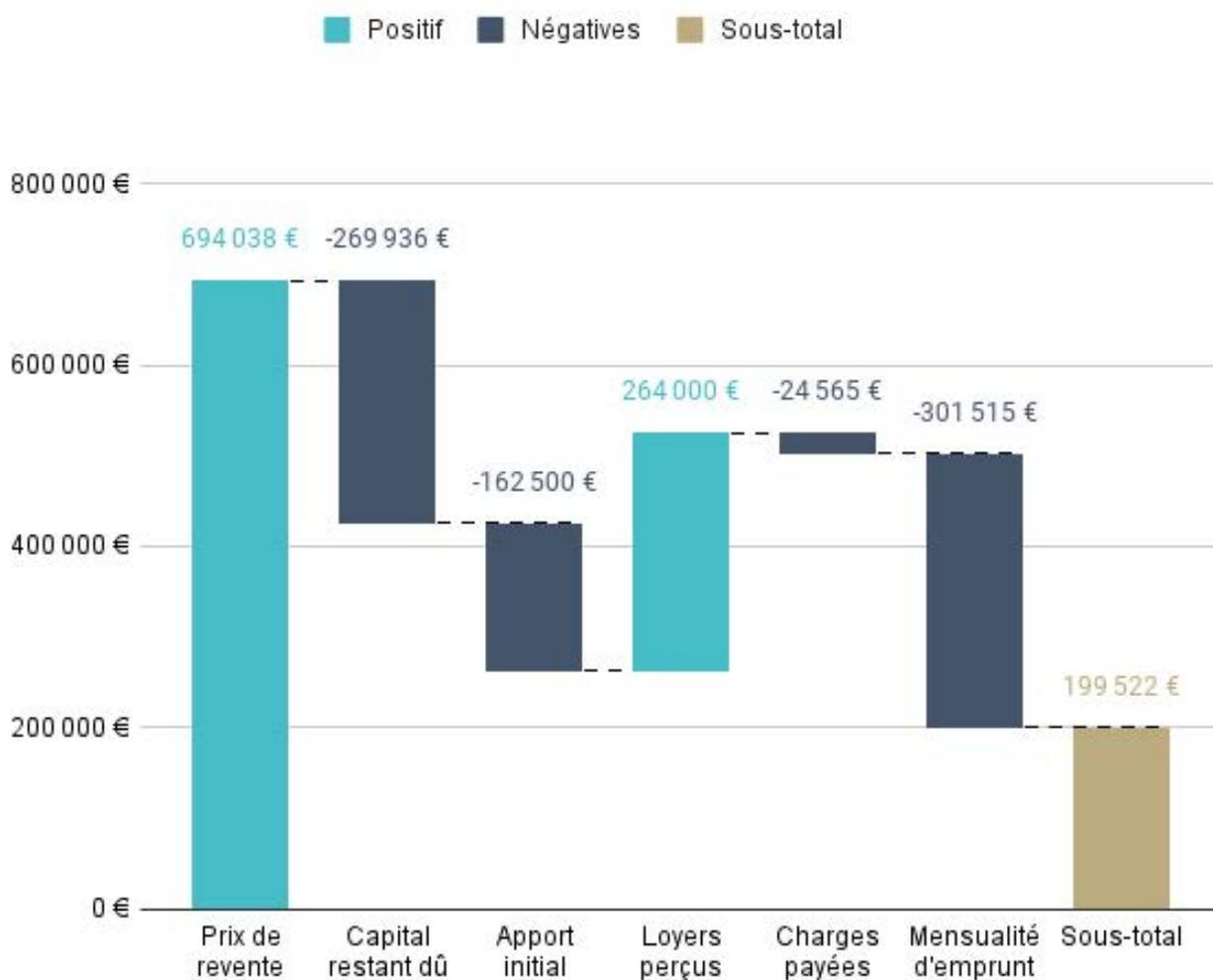
Dans le cadre de notre exemple, avec une hypothèse d'inflation réduite à 1,5%, le prix à la revente pourrait être de 694 000 € au bout de 10 ans (soit : (600 000 € à 7 000 € de travaux) x 1,5% sur 9 ans). Une fois touché cette somme, vous devrez à la banque le restant dû, soit 269 k€.

Le bénéfice : ce qui vous reste quand vous revendez le bien ! Les bénéfices sont les gains que vous réalisez grâce à votre investissement locatif. Et bonne nouvelle, vous pouvez le simuler avant de vous lancer. Pour cela il faut :

- Additionner les loyers charges comprises et augmentés chaque année en fonction de l'indice IRL perçus ;
- Soustraire les charges payées en tenant compte du fait qu'elles augmenteront chaque année ;
- Déduire l'apport initial ;
- Ajouter le prix de la revente ;
- Déduire le capital restant dû auprès de la banque.

Dans le cadre de notre exemple, dans le cas d'une revente à 10 ans, les bénéfices nets sont de 200 k€.

Synthèse cashflow et bénéfices à la revente



Source : Book-A-Flat



Attention

Enfin, n'oubliez pas qu'après avoir revendu votre bien, selon votre situation, vous pourriez être imposé sur la plus-value.

Comment réussir votre investissement locatif

a. Définir votre stratégie en fonction de vos besoins

Avant de vous lancer dans l'investissement locatif, il faut vous poser les bonnes questions. Voulez-vous :

- **Vous constituer un patrimoine immobilier ?** De très nombreux propriétaires chez Book-A-Flat ont débuté il y a une quinzaine d'années avec un studio et sont désormais propriétaires de 5 à 10 logements. Ce patrimoine, vous le créez pour vous mais aussi pour vos proches qui peuvent bénéficier d'un transfert en nue-propriété (une donation qui réduit les droits de donation et votre assiette imposable à l'impôt sur la fortune immobilière) tandis que vous conservez l'usufruit, c'est à dire que vous continuez à percevoir les loyers.
- **Générer des revenus complémentaires ?** Cet objectif est souvent associé à un cash-flow positif qui permet de placer l'argent gagné sous forme d'apport dans un nouvel investissement locatif. Les recettes mensuelles sont supérieures aux coûts associés (charges de copropriété, frais d'agence, impôts et mensualités d'emprunts).
- **Réduire vos impôts ?** Afin de pallier le manque de logements dans certaines zones dites tendues, les pouvoirs publics encouragent les particuliers à investir dans l'immobilier locatif grâce à une fiscalité avantageuse. Ainsi la loi Pinel permet aux particuliers de se constituer un patrimoine immobilier partiellement financé par les réductions d'impôt. Cependant, les conditions d'accès et de location rendent ce dispositif impraticable à Paris. Heureusement, le statut de loueur LMNP offre de nombreuses autres options de défiscalisation.



À retenir

Quelle que soit votre stratégie, le plus important est d'être bien entouré. Choisissez le bon expert, celui qui saura vous proposer l'investissement fait pour vous et vous conseiller pour :

- Définir au mieux votre budget ;
- Optimiser la rentabilité de votre projet ;
- Trouver le type d'opportunité que vous recherchez (quelle méthode et quels outils) ;
- Financer l'achat de votre bien aux meilleures conditions ;
- Décider de passer ou non par un courtier ;
- Établir une estimation des travaux nécessaires pour être en conformité avec les lois sur l'énergie et l'environnement et séduire les futurs locataires ;
- Optimiser la fiscalité de votre investissement.

b. Trouver la bonne opportunité

Dans le cadre d'un investissement locatif, le choix de l'emplacement est sans doute l'étape la plus cruciale. De celui-ci va dépendre la réussite de votre entreprise. Cet endroit aujourd'hui peu fréquenté va-t-il vraiment devenir la prochaine « place to be » des parisiens ? Ou à l'inverse, ce quartier ultra demandé va-t-il le rester ? Il faut mener l'enquête, suivre l'évolution des aménagements et des équipements, se renseigner sur la situation économique et le bassin d'emploi. Une fois votre zone de recherche définie, partez à la chasse à la perle rare !

La meilleure stratégie : déposez des alertes sur toutes les plateformes immobilières et parcourez les annonces chaque jour. Vous pouvez également faire le tour des agences et mandater un chasseur d'appartement.



Attention

Côté locataire, testez la sécurité de l'environnement, les alentours de l'immeuble sont-ils rassurants, bien achalandés ? Et quelle est la réputation des écoles environnantes ? Etc.

Côté financier, étudiez les charges de la copropriété. Trop élevées, elles indiquent une gestion médiocre et des coûts supplémentaires que vous ne pourrez pas répercuter à votre locataire.

Posez les bonnes questions :

- Des travaux sont-ils prévus dans l'immeuble ? Demandez le compte rendu de la dernière assemblée générale des copropriétaires pour comprendre la situation.
- Quelles sont les conclusions des diagnostics d'électricité et de gaz ? Faut-il revoir l'ensemble des installations ?
- Quelle est la performance énergétique de l'appartement ? Les logements classés G et F seront considérés comme indécents dès 2025 et respectivement interdits à la location en 2025 et 2028. S'il présente des déperditions thermiques importantes et si l'une des pièces ne possède pas de fenêtre, de VMC ou tout autre moyen d'aération, vous devrez faire des travaux d'isolation pour le mettre au normes.
- Est-il possible de redistribuer l'espace pour optimiser l'occupation de l'appartement ? Un logement bien agencé peut vous faire gagner jusqu'à 10% de loyers supplémentaires.

Votre choix est fait, bravo ! N'hésitez pas à organiser une contre visite avec plusieurs artisans pour comparer les devis et affiner votre offre d'achat.

c. Financer votre investissement

La première étape consiste à évaluer votre capacité de financement. De quelle somme avez-vous besoin pour réaliser votre investissement immobilier ? **Le montant que vous allez emprunter ne doit pas vous endetter au-delà d'un plafond fixé à 33% de vos revenus disponibles** (exemple, si vous gagnez 6000 € net par mois en couple, vous ne pourrez pas rembourser plus de 2000 € par mois à la banque). Vous pouvez utiliser les services d'un courtier pour négocier votre prêt mais sachez que les banques sont de plus en plus réticentes à payer les intermédiaires. Un bon dossier n'aura pas besoin d'un courtier pour négocier le meilleur taux. La véritable valeur ajoutée d'un courtier, dans le cadre d'un investissement locatif, est de vous assister dans le montage de votre dossier pour qu'il soit irréprochable.



À retenir

Le dossier idéal doit :

- Présenter peu de dépenses excessives sur vos comptes bancaires dans les mois qui précèdent votre demande ;
- Prouver votre solvabilité (fiches de paie, avis d'imposition, etc.) ;
- Démontrer que le projet est rentable en présentant un business plan intégrant loyer et charges attendues, travaux à venir, etc.

Apprenez à vous vendre et faites votre pitch à plusieurs établissements bancaires. Récupérez les offres de prêt puis mettez les banques en concurrence pour faire baisser le taux et le coût de l'assurance.



Astuce

Pensez aussi à faire sauter la clause de pénalité en cas de remboursement anticipé qui pourrait jouer en votre défaveur en cas de revente et de remboursement du capital restant dû.

Si elle est due, son montant ne peut pas dépasser :

- 6 mois d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation au taux moyen du prêt
- ET 3% du capital restant dû avant le remboursement anticipé

Autre information intéressante à connaître en cas de travaux : demandez à votre banque le différé du remboursement. Ainsi la banque finance le coût global de l'investissement tandis que les remboursements sur le capital sont décalés de 6 mois à 3 ans. Cela vous permet de réaliser les travaux nécessaires sans avoir à vous préoccuper de paiement. Il existe deux types de différé : le partiel (vous paierez les intérêts et l'assurance) et le total (vous ne payez que l'assurance). Le différé est à négocier avec la banque.

Voilà, votre offre est bouclée et l'encre sèche encore chez le notaire : les choses sérieuses commencent.

d. Rénover et meubler dans les règles de l'art pour s'assurer du meilleur rendement

Plus vous soignerez la décoration, la qualité des meubles et équipements, plus votre lieu sera accueillant et chaleureux et plus votre appartement sera attractif. Ne croyez pas que le talent du photographe palliera le manque de charme ou de style de votre bien ! L'illusion ne durerait qu'un temps et plus dure serait la chute. La déception pousse à la cruauté. Vous ne voudriez pas risquer de recevoir un avis négatif. Visez plutôt le standing d'un hôtel haut de gamme où tout est pensé pour que les hôtes se sentent immédiatement à l'aise et en parfaite sécurité. Faites appel au service d'un décorateur d'intérieur ou inspirez-vous des dernières tendances en vogue sur les sites de référence pour aménager au goût du jour l'appartement que vous souhaitez louer meublé.

Plus simple encore, faites votre choix chez les grandes marques d'ameublement. Elles proposent toutes des lignes de meubles design, robustes et accessibles ainsi que des éléments de décoration appréciés par tous.

N'oubliez pas que la première impression est toujours la bonne, surtout lorsqu'elle est mauvaise... Pour que votre appartement sorte du lot, pensez consensuel : décorez-le pour qu'il plaise au plus grand nombre.



À retenir

En pratique, le logement doit être équipé de tout le mobilier permettant de manger, dormir et vivre. Le décret du 31 juillet 2015 n°2015-981 dresse la liste exhaustive des meubles obligatoires :

- une literie comprenant une couette ou une couverture ;
- un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- des plaques de cuisson ;
- un four ou un four à micro-ondes ;
- un réfrigérateur et un congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6° ;
- la vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- des ustensiles de cuisine ;
- une table et des sièges ;
- des étagères de rangement ;
- des luminaires ;
- le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Bien entendu, les meubles doivent être en bon état d'usage et installés en nombre suffisant dans chaque pièce. À noter : le linge de maison ne fait pas partie des éléments à fournir par le propriétaire.

e. Augmenter la performance énergétique et être conforme

Un courant d'air, des murs glacés ou gondolés par l'humidité... Ces signes peuvent indiquer que la performance énergétique de votre logement est médiocre, voire que votre bien est vétuste.

La rénovation d'un logement est souvent indispensable quand on se lance dans l'investissement locatif, et ce à plusieurs titres :

- **Légal** : le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui indique au locataire la consommation énergétique attendue à l'année, doit obligatoirement figurer sur l'annonce immobilière.
- **Juridique** : la loi Climat et Résilience va interdire progressivement la mise en location des passoires thermiques notées G (en 2025) et F (en 2028). Concrètement, un logement déclaré vétuste ne pourra plus être loué. Il faudra effectuer des travaux d'isolation pour le remettre sur le marché de la location. Parfois, la mise aux normes nécessite le changement d'une chaudière collective ou une intervention sur l'isolation extérieure du bâtiment. Ces travaux relèvent d'une décision prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- **Économique** : la stabilité de vos locataires améliore votre rendement locatif. Si vos locataires se sentent bien chez vous, ils resteront plus longtemps. En diminuant le turnover vous améliorerez votre rentabilité.
- **Écologique** : le respect de l'écologie donne une valeur supplémentaire à votre bien. En cas de revente, votre logement rénové sera beaucoup plus attractif.

Il existe trois grands types de rénovation énergétique :

- **l'isolation** : les travaux peuvent porter sur les murs, fenêtres, plancher et sous-sol en ajoutant un isolant à l'intérieur ou à l'extérieur.
- **le changement du système de chauffage et de production d'eau chaude** : cette décision dépend souvent de la copropriété et différentes options sont possibles : pompe à chaleur, chaudière gaz à condensation, chaudière à granulés de bois ou chauffe-eau solaire.
- **le système de renouvellement de l'air** : la gestion de l'air est indispensable pour éviter la condensation dans les parties humides (salle de bains, cuisine) et donc pour renouveler l'air. Une gestion optimisée avec un VMC double flux ou hygroréglable peut vous permettre d'économiser jusqu'à 25% de consommation énergétique.



Attention

Soyez prudent ! On constate de nombreux comportements frauduleux tant pour les aides que pour les artisans. Restez vigilant et ne signez aucun engagement à la légère.

Que signifie « obligation de décence et surface minimale » ?



À retenir

Cette mention veut dire que le bailleur doit proposer un logement qui doit :

- être doté d'une surface habitable minimum,
- ne présenter aucun risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire,
- être sans infestation d'espèces nuisibles et parasites (puces de lit, cafards,...),
- répondre à un critère de performance énergétique minimale,
- être doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation.

Quelle est la surface minimale à Paris ?

- Pour un logement d'1 seule pièce : la surface doit être supérieure à 9 m² (ou 10 m² si un lavabo est installé). Attention : la petite dimension au sol de la pièce ne doit pas être inférieure à 2,50 m, et la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.
- Pour un logement de plusieurs pièces, la superficie d'au moins une des pièces principales doit être supérieure à 9 m² et les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m², la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

f. Définir le meilleur loyer pour réduire la vacance

Le loyer est la clé de voûte du contrat de bail qui lie les deux parties. Surévalué, il ne trouvera pas preneur. Sous-évalué, il fragilisera pour longtemps la rentabilité de l'investissement locatif. En effet, le manque à gagner subi pendant toute la durée du bail se répercutera également sur les baux suivants puisque la révision du loyer s'établit sur la base du loyer précédent ! Il faut donc veiller à fixer un loyer juste.

Pour cela, rien ne vaut la loi du marché. Regardez quels sont les prix pratiqués pour des biens similaires dans votre quartier en vérifiant que vous présentez les mêmes caractéristiques :

- superficie et nombre de pièces
- étage et présence d'ascenseur
- type de chauffage
- présence d'un parking ou d'une cave
- surfaces extérieures (balcon, terrasse, rooftop, jardin, cour privative)



Attention

Ne vous fiez pas aux biens surévalués. N'oubliez pas que les annonces qui sont en ligne sur les plateformes de location concernent des biens disponibles, donc toujours pas loués. A l'inverse, vous n'avez pas accès aux tarifs pratiqués pour les appartements déjà loués. C'est bien dommage. Cela éviterait que de nombreux propriétaires surestiment leurs biens.

La législation encadre les loyers en fixant le montant à ne pas dépasser dans toutes les zones tendues, c'est-à-dire dans la plupart des grandes agglomérations.

A Paris, ces montants de référence sont fixés par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Ils sont établis en fonction des quartiers, selon le type de logement (nombre de pièces) et l'année de construction de l'immeuble. Il existe deux barèmes pour chaque type de location, vide ou meublée. Les loyers de référence sont exprimés en €/m² et consultables ici :



Référence

<http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Enfin, sous certaines conditions, il est possible d'appliquer un complément de loyer au loyer de référence.

- Le logement doit présenter des caractéristiques de localisation ou de confort particulières (vue sur un monument historique, terrasse dimension extraordinaire, un jardin suspendu, une grande hauteur de plafond, etc.) qui seront mentionnées dans le bail.
- Cette particularité doit être déterminante pour la fixation du loyer, notamment par comparaison aux logements de la même catégorie dans le même quartier.

Questions-réponses les plus fréquentes sur l'encadrement des loyers

LE LOCATAIRE PEUT-IL CONTESTER UN SURLOYER ?

- ✓ Oui. Le complément de loyer peut être contesté dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail.

L'ENCADREMENT DES LOYERS S'APPLIQUE-T-IL EN CAS DE RENOUVELLEMENT DE BAIL OU DE RELOCATION ?

- ✓ Oui. Si le nouveau loyer appliqué suite à l'ajustement prévu par l'IRL est supérieur à l'encadrement des loyers, il doit être justifié auprès du locataire.

ET SI MON LOCATAIRE A UN CONTRAT DE LOCATION SOUMIS AU RÈGLEMENT DE LA LOCATION RÉSIDENCE SECONDAIRE/ SAISONNIER ?

Ce type de contrat n'est pas soumis à la réglementation des loyers. Cependant si votre locataire prouvait qu'il ne disposait pas d'une résidence principale autre que l'appartement au moment de la signature, il pourrait à tout moment saisir un juge des référés et faire une demande de requalification en résidence principale de son contrat de location. Dès lors, le loyer qui ne respecterait pas l'encadrement prévu par la loi serait revu. Vous risqueriez d'avoir à régler les frais de justice et à verser une indemnité à votre locataire.

Important : même si un contrat de location en résidence secondaire est arrivé à son terme et que le locataire a quitté l'appartement, il lui est encore possible de faire requalifier son contrat de location en résidence principale.

g. Les contraintes administratives à ne pas oublier !

Nul n'est censé ignorer la loi...

- Lorsque le bien est déjà mis en location, le bailleur doit respecter l'Indice de Révision des Loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE pour augmenter le loyer.
- La révision du loyer n'est possible qu'une fois par période de 12 mois et ne peut pas être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.
- En résidence principale, appliquez la révision du loyer dès le premier renouvellement. À défaut, la loi considère que vous renoncez à ce droit pour le reste de la durée de la location.

Quand réviser le loyer ? Tous les contrats de location prévoient une clause dans laquelle est indiquée la date à laquelle peut se faire la révision et quel était l'indice IRL lors de la signature qui vous servira de référence pour la révision.

Comment calculer la révision ? L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail qui doit être comparé avec l'indice du même trimestre un an plus tard ou le dernier indice connu à la date de révision :

$$\begin{aligned} & (\text{Loyer hors charges} / \text{indice de révision mentionné dans le contrat de location}) \\ & \quad \quad \quad \times \\ & \quad \quad \quad (\text{nouvel indice de la période équivalente ou dernier indice connu}) \\ & \quad \quad \quad = \\ & \quad \quad \quad \text{nouveau loyer hors charges.} \end{aligned}$$

La révision de la provision de charges se fait une fois par an après édition du relevé annuel de charges du syndic.



Astuce

Bon à savoir :

Bien que l'assurance habitation ne soit pas obligatoire pour le propriétaire (sauf en cas de copropriété), nous vous recommandons de souscrire un contrat d'assurance multirisques propriétaire non-occupant qui protégera votre logement.

h. Louer et gérer son bien pour optimiser sa rentabilité

Louer avec ou sans agence : comment choisir ? La question est légitime et mérite de s'y attarder pour prendre la bonne décision. D'un côté, la rentabilité immédiate et les économies de frais de gestion ; de l'autre, la sérénité et le gain de temps, une tranquillité qui n'a pas de prix.

La mise en location d'un bien peut être chronophage et anxiogène. Cela demande du temps et de l'expertise. Voici, détaillées pour vous, toutes les étapes de la mise en location :



À retenir

- Estimer le loyer en fonction du marché et du cadre juridique ;
- Rassembler tous les documents nécessaires à la mise en location (preuves d'identités, acte de propriété, diagnostics) ;
- Prendre en photo votre logement, rédiger et publier votre annonce sur une plateforme de confiance ;
- Faire visiter votre logement ;
- Sélectionner le meilleur dossier en s'appuyant sur des critères de solvabilité financière et de sérieux ;
- Rédiger le bail et le faire signer ;
- Organiser l'inventaire puis l'état des lieux d'entrée ;
- Appeler le loyer et éditer les quittances ;
- Envoyer les quittances de loyer ;
- Réviser le loyer annuellement dans le cadre de l'IRL ;
- Intervenir rapidement en cas de sinistre ;
- Gérer les sinistres non couverts par l'assurance habitation du locataire ;
- Relancer en cas d'impayés, recouvrer les impayés (procédure à l'encontre du locataire) ;
- Gérer les formalités de fin de contrat et s'assurer qu'elles respectent bien les règles de rédaction légales : le congé du locataire (préavis, état des lieux de sortie, restitution du dépôt de garantie, etc.) ; le congé du bailleur (préavis, état des lieux de sortie, restitution du dépôt de garantie, etc.) ;
- Organiser l'état des lieux de sortie ;
- Estimer le montant des réparations à retenir sur le dépôt de garantie ;
- Reverser le dépôt de garantie partiellement ou intégralement.

Autant de moments clés qui requièrent rigueur et expertise pour valoriser votre investissement locatif. Si vous acceptez votre mission, préparez-vous à devenir un multi-spécialiste disponible 24/24. Vous allez vivre une reconversion professionnelle passionnante : un jour plombier, un autre comptable ou encore concierge hôtelier, juriste, huissier... Vous allez développer un carnet d'adresse fabuleux d'artisans et de petits entrepreneurs de confiance que tous vos amis vous envieront ! Non ? Vous ne vous sentez pas taillé pour l'aventure ? Suivez notre conseil : confiez la gestion de votre investissement locatif à une agence immobilière spécialisée. Cela vous coûtera en moyenne, 7% du loyer annuel pour la recherche de locataires et, entre 5 et 9% pour la gestion locative.

COMMENT SE PASSER D'UNE AGENCE ?

Vous avez du temps, vous aimez vous occuper de vos appartements. Et vous avez la fibre administrative, le goût de la gestion, un talent de juriste amateur, voire vous ne diriez pas non à un petit procès ! Lancez-vous.

Il existe aujourd'hui de nombreuses plateformes de mise en relation entre particuliers, certaines sont même spécialisées dans l'immobilier et proposent un accompagnement pour un coût modique.

Vous pouvez aussi tout gérer seul :

Publier votre annonce sur une plateforme spécialisée. Préparez un reportage photo et une vidéo de visite virtuelle. Vous pourrez ainsi réserver les visites réelles aux personnes vraiment intéressées par la location de votre appartement. Rédigez une annonce attractive et indiquez le montant du loyer et des charges locatives*.

Organiser les visites, si possible en même temps pour gagner du temps mais aussi pour montrer que votre logement est demandé et qu'il est préférable de ne pas attendre pour se porter candidat.



Attention

*N'oubliez pas de vous référer à l'encadrement des loyers mis en place depuis 2019.



Astuce

Choisir le bon dossier celui qui vous évitera les impayés. Vos deux critères de sélection sont la solvabilité et l'authenticité des pièces présentées. Sachez que la plus fiable est le relevé d'imposition. En effet l'administration fiscale vous permet de vérifier facilement l'authenticité du document qui vous a été remis. Il vous suffit d'entrer le numéro fiscal et la référence de l'avis sur impot.gouv.fr pour vous assurer que les informations que vous possédez sont conformes. En cas d'égalité entre deux candidats, écoutez votre intuition.



i. Fiscalité : déclarer ses revenus en frais réels pour réduire son assiette fiscale

L'investissement locatif meublé, en plus d'un loyer supérieur de 5 à 15% par rapport au vide et d'une plus grande souplesse de location, vous permet de réduire substantiellement vos impôts.



À retenir

Les recettes de la location meublée sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu et ne sont pas considérées comme des revenus fonciers (fiscalité de la location vide).

Par défaut, vous bénéficiez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) et vous déclarez vos revenus locatifs en Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Vous avez alors le choix :

- Soit vous optez pour le régime micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), qui est le régime par défaut pour les revenus locatifs inférieurs à 72 600 € (6050 € / mois), vous profiterez mécaniquement d'un abattement forfaitaire de 50% (contre 30% dans le vide) et devrez payer 17,2% de prélèvements sociaux additionné au taux marginal d'imposition. L'avantage principal de ce régime réside dans la simplicité de la démarche : une seule déclaration annuelle à faire auprès du service des impôts.

-> **Les chiffres parlent**

En régime micro-BIC, si vous percevez un loyer mensuel de 1250 €/mois, soit 15 000 € par an, vous abattrez 50% de cette somme. Votre impôt sera donc calculé sur 7500 € de revenus

- **Soit vous profitez du régime réel qui s'applique à toutes les catégories de loueur d'appartement meublé et permet de déduire l'ensemble des charges (intérêt d'emprunts, frais d'acquisitions, frais d'agences de location et de gestion, taxe foncière, facture d'entretien et de réparation, abonnements, assurance, frais de gestion) et d'amortir la valeur du bien, les gros travaux et le mobilier.** Dans 85%des situations, le régime réel est le plus intéressant. En effet il permet de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs pendant en moyenne 10 ans.

-> **Les chiffres parlent**

En régime réel, non seulement le montant de votre acquisition (ici 250 000 €) sera amorti sur une durée moyenne de 10 ans (estimation à affiner avec un comptable), mais en plus les intérêts et les charges d'immeubles, d'acquisitions, de location, de gestion seront entièrement déduites. Dans ce cas précis, vous ne payeriez pas d'impôts sur vos revenus locatifs pendant une durée d'au moins 10 ans.

Exemple avec l'acquisition d'un appartement de 30 m² d'une valeur de 250 000€ loué meublé 1250€ / mois.

Frais d'acquisition : 18 500€ - Charges annuelles : 4 000€ - Mobilier : 3 500€

	MICRO-BIC	RÉEL SIMPLIFIÉ
Recettes annuelles	15 000€	15 000€
Abattement 50%	7 500€	Néant
Charges	Non déductibles	- 4 000€
Frais d'acquisition	Non déductibles	- 18 500€
Résultat imposable	7 500€	0€
Amortissements (logement et mobilier)	Non déductibles	- 7 360€
Imposition (taux marginal d'imposition 30% - CSG CRDS 17,2%)	3 540€	0€ Pendant au moins 10 ans

Les droits et les devoirs du bailleur

a. Fournir et entretenir un logement décent

La loi demande que le propriétaire fournisse un logement décent, c'est-à-dire en bon état d'usage et de réparation, et que les équipements mentionnés dans le bail soient en bon état de fonctionnement. En cours de bail, le propriétaire doit réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et au maintien du logement (hors réparations locatives).



À retenir

Quels types de travaux sont à la charge du propriétaire ?

Réparations urgentes	<ul style="list-style-type: none"> • panne de chauffe-eau • mur ou poutre de soutènement qui menace de s'effondrer etc.
Travaux d'amélioration des parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • réfection de la cage d'escalier • ravalement de façades etc.
Travaux nécessaires au maintien en l'état du logement	<ul style="list-style-type: none"> • réparation des volets • réparation de la robinetterie défectueuse etc.

Attention : certains travaux normalement à la charge du locataire sont à la charge du propriétaire s'ils sont dus à l'usure ou au vieillissement naturel ou à un cas de force majeure comme une tempête.

Le locataire peut-il refuser certains travaux ?

Non, à condition qu'il ait été prévenu par une notification précisant la nature et les modalités d'exécution des travaux, remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Attention. Les travaux ne peuvent pas avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire. Si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire peut demander une réduction de loyer.

Le locataire peut-il se charger de certains travaux ?

Si la location vide permet la possibilité de s'entendre avec le locataire pour qu'il réalise lui-même les travaux de remise en état qui font défaut, cette option n'est pas envisageable pour la location meublée. En effet le bail n'excède pas une année. Le logement doit être prêt-à-vivre à la signature du contrat.

b. Assurer la tranquillité du locataire & la jouissance paisible du logement

Le propriétaire ne peut pas entrer dans le logement sans l'accord de son locataire que ce soit pour vérifier son état d'entretien ou le faire visiter. Le propriétaire doit assurer l'occupation paisible du logement (le protéger des nuisances sonores).



À retenir

Le propriétaire est responsable de la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. S'il est informé de troubles de voisinage causés par son locataire, il doit réagir. Il enverra à son locataire une lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui demandant de cesser les troubles. Il est conseillé de joindre à cette demande les preuves de ces troubles (témoignages, pétition, procès-verbal). Si les troubles ne cessent pas, il pourra saisir le tribunal d'instance. Le propriétaire ne pourra pas être considéré comme condamnable pour ces troubles s'il a demandé au locataire de les faire cesser.

Le locataire peut-il réaménager l'appartement ?

Le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements que le locataire souhaite réaliser dans le logement. Le locataire peut déplacer les meubles ou poser des étagères par exemple. Cependant, il ne peut pas opérer de travaux de transformation comme abattre une cloison ou transformer une chambre en cuisine sans l'autorisation du propriétaire.

c. Remettre les quittances de loyer

Le locataire peut demander une quittance détaillée de loyer distinguant le montant du loyer du montant des charges. Cette quittance est émise gratuitement et peut être transmise par mail, si le locataire donne son accord.

Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, il faut lui fournir un reçu pour la somme versée. La quittance sera établie lorsqu'il vous aura versé la totalité du loyer.



Le contrat de location et le dossier des diagnostics techniques : mode d'emploi

a. Qu'est-ce qu'un bail de location meublée ?

Le bail d'une location meublée est un contrat rédigé entre le propriétaire et le locataire selon les formalités imposées par la loi. Acte sous signature privée ou authentique, il peut être conclu sous la présence d'un notaire ou d'un huissier.

Ce contrat matérialise les droits et les obligations du locataire et du propriétaire. Si le logement loué est la résidence principale du locataire, le bail devra respecter les mentions et obligations relatives aux locations à usage d'habitation principale pour les locations meublées.

En résumé, le bail doit contenir :

- des informations concernant les deux parties (propriétaire et locataire).
- des **informations concernant le logement**, les équipements présents (l'inventaire), le loyer, le dépôt de garantie et les charges locatives.
- certains documents annexés au bail, comme les diagnostics, la notice, l'état des lieux d'entrée, etc.

Le bail est fixé pour 1 an. Le locataire doit respecter un préavis d'un mois s'il souhaite quitter le logement. De son côté, le propriétaire possède un préavis de 3 mois s'il souhaite rompre le contrat à l'anniversaire du bail. En cas de bail en résidence principale, la reprise du logement par le propriétaire doit être motivée par un motif valable (reprise en nom propre, hébergement d'un proche, vente du bien). Les parties peuvent décider d'y inclure d'autres clauses, sous réserve qu'elles ne soient pas considérées comme abusives (voir la liste définie par la loi sur le site service-public.fr). Dès lors elles seraient dites non écrites et donc nulles.

b. Quelles informations le bail doit-il contenir ?

- L'identification des signataires

Le contrat de location doit mentionner les informations concernant les parties engagées par le bail : le propriétaire et le ou les locataires bien entendu mais aussi le ou les garants, si le propriétaire décidait d'y avoir recours pour assurer le versement des loyers. Le nom, les coordonnées et la date de naissance de chacun des signataires ainsi que le nom de l'agence immobilière qui se charge de la gestion du bien et la date de validité du contrat doivent aussi apparaître sur le contrat de bail.

- L'identification du logement en location

Le bail d'un logement meublé doit comporter un certain nombre d'informations légales. Le contrat doit préciser s'il s'agit d'une maison ou d'un appartement, si son usage est voué à l'habitation ou s'il s'agit d'un usage mixte (bail habitation et bail professionnel libéral), le nombre de pièces ainsi que les annexes qu'il comporte (comme un garage, un abri de jardin, une piscine), la surface habitable, la description des équipements à usage privatif (voir la liste complète, chapitre 2), les parties communes (comme le parking collectif, la présence d'un ascenseur, d'aire de jeux dans le parc commun, etc.), mais il doit également mentionner les caractéristiques des derniers travaux qui ont été faits depuis le dernier contrat de location (ou renouvellement) ainsi que leur coût.

- Le loyer, le dépôt de garantie et les charges locatives

Voici la liste des informations relatives au loyer qui doivent être notifiées dans le contrat de bail :

- le montant du loyer et le mode de règlement (par exemple, par chèque ou prélèvement automatique) ainsi que ses règles de révision éventuelle
- le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire (s'il a quitté le logement depuis moins de 18 mois)
- le montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré
- le montant et les justifications du complément de loyer, si nécessaire

- le mode de paiement des charges récupérables et son mode de calcul (charges forfaitaires, montant fixe mensuel ou charges réelles, provision sur charges mensuelle avec révision en fin d'année)
- le montant du dépôt de garantie qui ne doit pas excéder deux mois de loyer.



Référence

Le service public met à la disposition de tous sur son site (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>) les explications et les modèles de rédaction du bail d'habitation, un contrat type que vous pouvez télécharger et adapter. Cependant, soyez prudent et pesez chaque mot modifié. Comme tout contrat, ce document vous engage et peut vous mettre en tort en cas de non-conformité.

c. Ce qu'il faut savoir sur la durée du bail et ses conditions de renouvellement

La durée du bail d'une location meublée est de :

- 1 an dans la plupart des cas ; renouvelable par tacite reconduction en cas de résidence principale et pour certains types de bail société et résidence secondaire
- 9 mois si la location est consentie à un étudiant.



Attention

Lorsque la durée du contrat est d'1 an, il se **renouvelle automatiquement** à son terme si les parties ne donnent pas congé.

Lorsque la durée du contrat est de 9 mois, le renouvellement n'est pas possible : le bail prend fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé.

Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location.

d. Répartition et montant des frais d'agence

Si le propriétaire fait appel à un professionnel pour assurer la mise en location de son bien, le bail doit mentionner :

- les règles relatives au partage (par moitié entre le preneur et le bailleur)

et les montants de plafonds de facturation applicable au locataire (n'excédant pas 12 € /m² TTC ni le montant facturé au bailleur).



Les pièces à fournir en annexe au bail

Le dossier des diagnostics techniques

Il comprend les documents suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions (inondations, séismes, avalanches, ...) obligatoire à Paris,
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

Bon à savoir : le diagnostic amiante pour les logements construits avant 1977 doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

Les autres documents obligatoires à annexer au bail :

- une notice informative (rappel des principaux droits et obligations de chacune des parties) ;
- l'état des lieux d'entrée établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie réalisé lors de la restitution des clés ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;
- un extrait du règlement de copropriété, si le logement est situé dans un immeuble en copropriété.

Le top 10 des sujets de discorde entre locataires et bailleurs



À retenir

Un propriétaire avertit en vaut deux... Sachez que chacun de ces points est une source probable de conflit. Cherchez donc à anticiper et à adopter une attitude proactive pour éviter que les désaccords ne finissent en justice.

Le trouble de jouissance. Humidité, chauffage, odeurs... dégât des eaux. Même si le trouble provient d'autres occupants, le propriétaire est responsable.

Non remise du dépôt de garantie. Il doit être rendu dans les deux mois qui suivent la fin du bail. Si le propriétaire ne la restitue pas intégralement, il doit justifier l'utilisation des fonds par une dégradation ou un manquement du locataire.

Réparations et travaux. Fréquemment, le locataire refuse l'accès au logement pour des travaux importants ou renvoie au bailleur la prise en charge de frais qu'il estime être à sa charge.

Le loyer. Le défaut de paiement est certainement le principal motif de litige locatif.

L'état des lieux. Locataires et propriétaires ne doivent pas signer l'état des lieux s'ils sont en désaccord. En effet, la signature de l'état des lieux acte l'approbation du document qui a été établi de façon contradictoire. Si aucun état des lieux d'entrée n'a été fait le locataire est censé avoir reçu le logement en bon état. Quand l'état des lieux ne peut pas être réalisé à l'amiable, les parties peuvent demander l'intervention d'un huissier.

Expulsion. Si la procédure d'expulsion du locataire est souvent la conséquence du non-paiement des loyers, il arrive parfois que la raison provienne du fait que, malgré le non renouvellement du bail, le locataire reste dans l'appartement.

Charges locatives. La régulation annuelle et la mauvaise estimation des charges dans le contrat est source de conflit. Le locataire demande alors la révision des charges et conteste la légitimité des dépenses.

L'état des lieux. De plus en plus souvent il est signé en même temps que le bail. Le locataire n'ose pas le contester de peur de ne pas conclure la location. Il mandatera plus tard un huissier pour le réfuter.



À retenir

L'indispensable check-list du propriétaire

La liste complète des points à vérifier ou auxquels être conforme pour pouvoir mettre en location un logement prêt-à-vivre.

MEUBLES

- Une literie comprenant une couette, une couverture, des oreillers, une alèse de lit
- Un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Des plaques de cuisson
- Un four ou un four à micro-ondes
- Un réfrigérateur et un congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°
- La vaisselle (en bon état, homogène) nécessaire à la prise des repas pour 6 à 12 personnes
- Des ustensiles de cuisine
- Une table et des sièges
- Des étagères de rangement
- Des luminaires
- Le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

SURFACE

- Logement d'une seule pièce : supérieure à 9 m² (ou 10 m² si un lavabo est installé). Pas de dimension au sol inférieure à 2,50 m, et hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,20 mètres

- Logement de plusieurs pièces : au moins une pièce principale supérieure à 9 m² et aucune autre pièces inférieure à 7 m², et hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,20 mètres

ASSURANCE

- Contrat d'assurance multirisques propriétaire non-occupant
Assurance loyers impayés

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET CERTIFICAT

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) datant de moins de 10 ans
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le logement date d'avant janvier 1949. Valable 6 ans en présence de plomb
- État des risques et pollutions (inondations, séismes, avalanches, ...) obligatoire à Paris, datant de moins de 6 mois
- État de l'installation intérieure de l'électricité de moins de 6 ans
- État de l'installation intérieure du gaz de moins de 6 ans
- Surface habitable loi Boutin (sans limite si pas de travaux significatifs)

Bon à savoir : le diagnostic amiante pour les logements construits avant 1977 doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.



LOUER MIEUX ET PLUS

DOMUS

L'OFFRE SUR-MESURE DE
GESTION LOCATIVE
MEUBLÉE DE BOOK-A-FLAT



Contact

STANISLAS COUTEAUX

06 20 04 12 62

stanislas@book-a-flat.com

www.book-a-flat.com

Etats des lieux, entretien du logement, gestion des loyers, intervention, suivi sinistre... nous nous occupons intégralement de votre logement.

Nous gérons pour vous vos locations meublées et optimisons leur rentabilité. Ne perdez plus de temps, reposez-vous sur le professionnalisme de nos Gestionnaires Experts en location meublée et profitez pleinement des revenus de vos investissements locatifs.

CONTACTEZ-NOUS



Géraldine de Fouquières

06 60 94 90 54

geraldine@book-a-flat.com



Stanislas Coûteaux

06 20 04 12 62

stanislas@book-a-flat.com



Alexandre Couronne

06 64 98 59 77

alexandre.couronne@book-a-flat.com

ILS·ELLES PARTAGENT LEUR EXPÉRIENCE DE PROPRIÉTAIRES HEUREUX

Lucie S., 45 ans a confié la location de son studio meublé à Book-A-Flat.



« À l'époque, je venais d'hériter ce grand studio de mon arrière grand-mère. Il n'était pas question de le vendre, c'était le premier logement que ma famille avait pu acquérir juste avant la guerre, là où ma grand-mère est née... Il avait du charme mais il était vraiment défraîchi. Book-A-Flat s'était lancé sur le marché de la location meublée haut de gamme, je les ai suivi. J'ai fait un emprunt, des travaux colossaux pour tout refaire à neuf et franchement je ne le regrette pas ! En neuf ans pas un incident ! Si, un dégât des eaux à cause d'un voisin négligent ! Pas d'interruption entre mes locataires non plus, juste un mois pour refaire les peintures l'année dernière. Je vis dans l'immeuble, alors j'ai toujours pensé que je pouvais assurer et m'occuper moi même de mes locataires. Mais nous partons bientôt travailler en Australie pour quelques années. Alors j'envisage de mettre aussi notre appartement familial en location meublée et de confier la gestion des deux à Domus. Canberra c'est un peu loin pour gérer les problèmes de plombier ! Et quand j'entends les histoires cauchemardesques que racontent certains de mes amis sur leurs différents avec leurs locataires ! Certains sont même en procès ! Moi j'ai de la chance ou plutôt j'ai su la trouver avec Book-A-Flat ».

« J'ai fait le choix de déléguer la gestion de la location de mon deux-pièces meublé à Domus parce que,
1 la mise en location s'est très bien passée, en deux semaines mon appart était loué.
Et 2, j'ai une vie professionnelle et personnelle très busy busy : je viens de créer mon entreprise et je suis l'heureux papa de jumeaux, ils ont six mois ! Oui, je confirme : c'est dur mais c'est ultra motivant. Tout ça pour dire que je me contente d'encaisser le loyer chaque mois et que ça me convient parfaitement. C'est bien comme ça que je l'imaginais. Les premiers mois, je jetais un œil sur le compte-rendu que me fait Domus... J'avoue, j'ai laissé tombé. Ma locataire vient de demander un renouvellement du bail. J'ai tout de suite dit oui. On ne change pas une équipe qui gagne ! »



Damien R., 38 ans, termine sa première année de location meublée de son petit deux-pièces géré par Domus.

François L., 55 ans, a hérité de 2 studios, comme il n'a pas la fibre commerciale, il a préféré confier ses appartements meublés à Domus le service de gestion locative de notre agence.



« Je n'ai aucun goût particulier pour l'immobilier. C'est le hasard qui a voulu que j'hérite de ces deux studios parisiens. Je n'y connais rien mais on m'a conseillé de les garder et de les louer. Par contre je n'ai jamais envisagé de m'en occuper moi même. À chacun son métier ! Je n'aurais ni la patience, ni le temps de veiller à ce que tout soit parfaitement opérationnel. Je dois parler deux fois par an avec Orlane ma gestionnaire, pas plus. Elle est vraiment parfaite. C'est beaucoup mieux comme ça ! »

BOOK-A-FLAT

18 rue Volney, Paris 75002

<https://www.book-a-flat.com>

INFO@BOOK-A-FLAT.COM | +33 (0)1 47 03 14 20

BOOK-A-FLAT
p a r i s

Book A Flat est noté
Excellent

Sur la base de 1 188 avis



★ Trustpilot