
**LE NOUVEAU LIVRE BLANC DE
LA LOCATION MEUBLÉE**

PARIS ET GRAND PARIS

Être propriétaire en période de distanciation sociale

**BOOK
A-FLAT**

SOMMAIRE

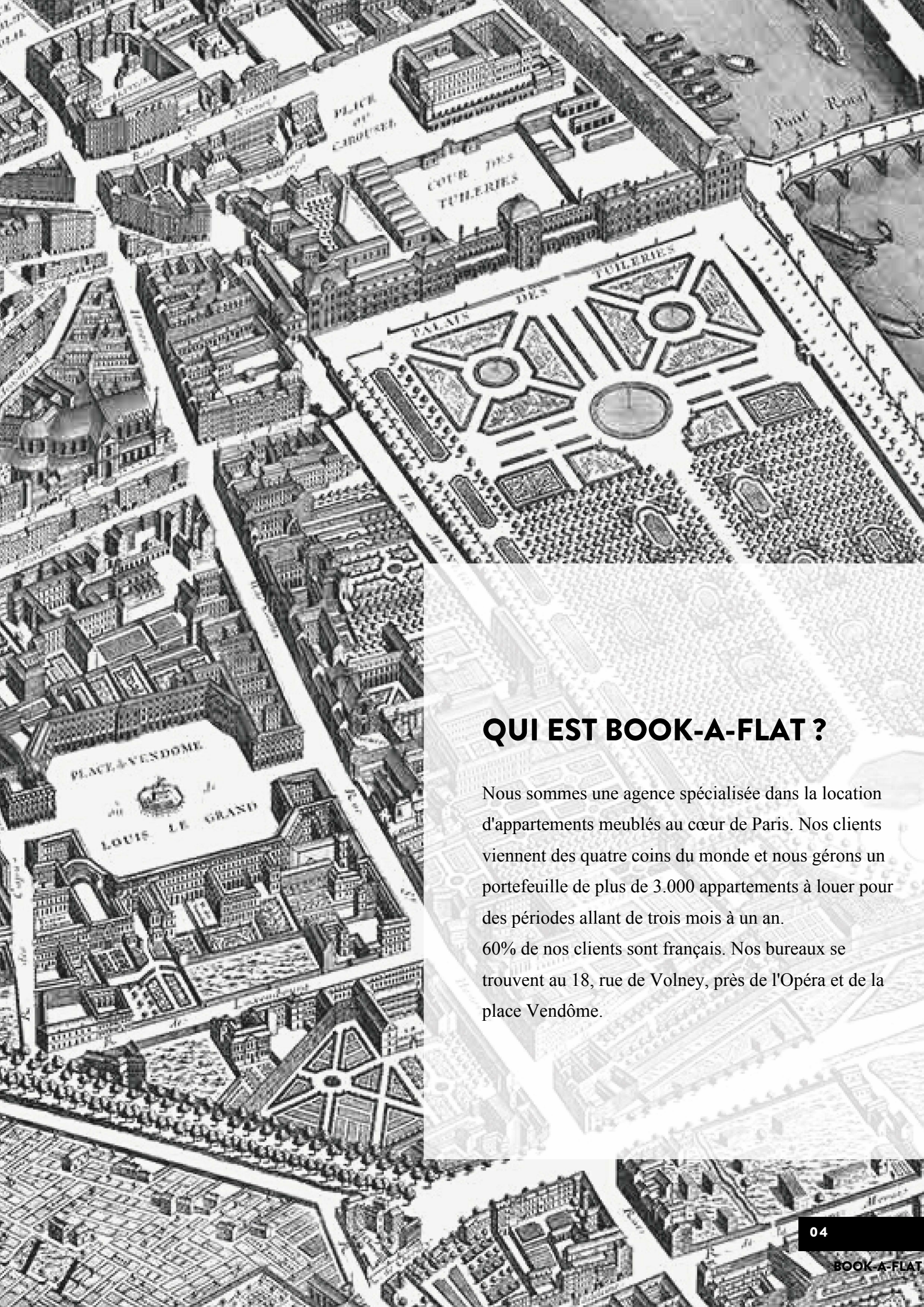
- 1/ LA LOCATION LONGUE DURÉE, LA MEILLEURE STRATÉGIE _____ p.05
- 2/ LES GRANDES ÉTAPES DE LA MISE EN LOCATION _____ p.09
- 3/ LA FISCALITÉ, TROUVER LE BON RÉGIME _____ p.13
- 4/ OPTIMISER SON INVESTISSEMENT LOCATIF _____ p.16
- 5/ LES DROITS ET LES DEVOIRS DU BAILLEUR _____ p.19
- 6/ LE CONTRAT DE LOCATION ET LE DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES _____ p.21
- 7/ LES LOYERS STRICTEMENT ENCADRÉS _____ p.24
- 8/ LOUER AVEC OU SANS AGENCE : COMMENT CHOISIR ? _____ p.26
- 9/ CHECK-LIST DES MESURES COVID-19 _____ p.29

PRÉAMBULE

Désormais, il y aura un avant et un après la pandémie de Covid-19. Aujourd'hui, nous sommes au cœur de la crise et, en toute honnêteté, personne ne peut annoncer avec certitude le temps qu'il nous faudra pour vaincre le virus ou quelles seront les répercussions de cette crise sanitaire sur notre économie, nos investissements immobiliers et notre mode de vie. Une seule chose est certaine : tout a déjà beaucoup changé. Le marché de l'offre et de la demande se réinvente chaque jour. Côté pratique, les modalités d'accès au service de location se définissent désormais sous la contrainte des mesures sanitaires. Quelles sont-elles ? Comment les respecter ? Vous avez besoin d'y voir clair. Voilà pourquoi nous avons voulu partager avec vous notre vision du marché bien sûr mais aussi les gestes barrières et les précautions sanitaires que vous devrez désormais respecter. En espérant que ces informations vous aideront à prendre les bonnes décisions.



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



QUI EST BOOK-A-FLAT ?

Nous sommes une agence spécialisée dans la location d'appartements meublés au cœur de Paris. Nos clients viennent des quatre coins du monde et nous gérons un portefeuille de plus de 3.000 appartements à louer pour des périodes allant de trois mois à un an. 60% de nos clients sont français. Nos bureaux se trouvent au 18, rue de Volney, près de l'Opéra et de la place Vendôme.

La location longue durée, la meilleure stratégie

Tant que durera la pandémie de Covid-19

L'impact sur le tourisme et la mobilité mondiale est sans précédent. Ses répercussions sur la location saisonnière ont été immédiates : annulation des réservations, arrêt net des demandes, Fini l'eldorado. Le marché de la location saisonnière à Paris s'est effondré le jour où le monde s'est confiné. Et aucune aide spécifique à l'attention des propriétaires de meublés de tourisme n'a été prévue.

Les propriétaires de ce parc immobilier, estimé par la Mairie de Paris entre 20 000 et 30 000 logements, devraient rapidement rencontrer de réelles difficultés financières. En effet, de nombreux meublés touristiques ont été achetés par des "hôtes professionnels" qui se sont lourdement endettés et qui comptaient sur leurs loyers Airbnb pour rembourser leurs prêts. La Mairie de Paris anticipe déjà en prévoyant de racheter

quelques centaines d'appartements via sa future foncière locative qui aura pour mission de les remettre sur le marché classique de la location.

Conclusion, pour éviter de perdre leurs investissements locatifs, les loueurs via les plateformes de type Airbnb auraient tout intérêt à adapter leur stratégie en remettant rapidement leurs logements sur le marché classique de la longue durée. Car dans les mois qui viennent, la demande de logements touristiques meublés va rester au point mort. Les frontières mettront longtemps à se rouvrir et les grands rassemblements professionnels et manifestations culturelles n'auront pas lieu cette année.

Portrait du locataire longue durée type

Avant la pandémie, la clientèle de la location meublée longue durée haut de gamme à Paris se répartissait essentiellement ainsi : 50% de professionnel·le·s en déplacement, soit des cadres en mission temporaires ou des expatrié·e·s ; 30% d'étudiant·e·s français·e·s et étrangèr·e·s venu·e·s suivre une formation à Paris ; et enfin des parisien·ne·s aisé·e·s confronté·e·s à une situation d'urgence (travaux ou vente de leur résidence principale, divorce, etc.). En parallèle se développait une nouvelle tendance. L'arrivée sur le marché de la location meublée longue durée des jeunes urbains actifs. Séduits par le confort de la formule, ils étaient de plus en plus nombreux à adopter ce mode de vie. Aujourd'hui, au sortir du confinement, ce mouvement semble se confirmer. On observe de nombreuses demandes de salarié·e·s et étudiant·e·s français·e·s et étrangèr·e·s, déjà installé·e·s à Paris, en recherche de studios ou de deux pièces. Les grands appartements avec 2, 3 ou 4 chambres ou les appartements de luxe sont moins nombreux mais leur taux de conversion est très élevé.



La location longue durée, ça change quoi ?

À Paris pour toutes les locations en résidence principale régies par la loi du 6 juillet 1989 le montant du loyer est strictement encadré. La location longue durée n'échappe pas à la règle. Si votre studio de 30 m² dans le haut Marais vous rapportait un peu plus de 1000 € par semaine en location touristique, son loyer en location meublée longue durée s'élèverait à 1600 € par mois. Pas de panique ! Certes la différence paraît importante mais il faut la pondérer. Le coût moyen de gestion d'une location saisonnière représente 20% des loyers perçus, celui des locations en longue durée seulement 8% TTC. Plus de déclaration de changement d'usage pour une résidence secondaire et 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.





LES AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE

- ✓ Une fiscalité avantageuse avec deux régimes au choix
- ✓ Un type de contrat moins contraignant que celui de la location libre (1 an seulement)
- ✓ Un taux d'occupation plus élevé
- ✓ Pas de restriction de durée de location ni de compensation financière à verser si le bien loué est une résidence secondaire
- ✓ Moins de frais d'entretien
- ✓ Réduction du temps de gestion des entrées et des sorties
- ✓ Meilleure entente avec les membres de la copropriété
- ✓ Défend l'écosystème du marché locatif parisien

LES NOUVEAUX RISQUES DE LA LOCATION MEUBLÉE

- ✓ Une crise durable du tourisme (incertitude sur la durée de la pandémie)
- ✓ La re-définition des conditions d'annulation au détriment du bailleur
- ✓ Une nouvelle norme de nettoyage intensif des logements après chaque location

Les grandes étapes de la mise en location meublée longue durée

Avec une check-list pour ne rien oublier

PRATIQUE

Vérifiez que vous n'avez oublié aucune étape importante. Utilisez la check-list de la mise en location en annexe de ce document.

I. Vérifier la conformité de la location

Avant tout il faut veiller à ce que les critères la location meublée longue durée définis par la loi soient parfaitement respectés.

1. Les meubles

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.

2. La décence du logement

Le bailleur doit proposer un logement qui :

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

3. Quelle est la surface habitable 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 largeur 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.



II. Être prévoyant·e

1. Assurez-vous

Bien que l'assurance habitation pour le propriétaire ne soit pas obligatoire (sauf en cas de copropriété) nous vous recommandons de souscrire un contrat d'**assurance** multirisques **propriétaire non-occupant** qui protégera votre logement et la responsabilité de votre occupant·e s'il·elle est à l'origine d'un sinistre.

L'assurance loyers impayés est également une solution à retenir pour faire face à vos échéances si votre locataire cessait de régler son loyer. Elle est déductible de vos revenus locatifs et vous indemnise en totalité, sans franchise.

3. Vérifiez le dossier de diagnostics techniques

Ces documents doivent obligatoirement être annexé au bail.

- 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 si présence de plomb.
- Etat des risques et pollutions (inondations, séismes, avalanches, ...) obligatoire à Paris et datant de moins de 6 mois.
- État de l'installation intérieure de l'électricité datant de moins de 6 ans
- État de l'installation intérieure du gaz datant de moins de 6 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.

Faites établir votre dossier de diagnostics techniques par un diagnostiqueur immobilier certifié.

N'oubliez pas que vous devrez également informer le locataire dans son contrat sur :

- la surface habitable du logement (loi Boutin) ;
- les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (Internet, TV) ;
- son éventuelle contribution financière au partage des charges.

III. Louer son appartement

1. Publiez une annonce

Choisissez une agence ou passez une annonce en direct sur une plateforme spécialisée. Pour cela, faites un reportage photo et une vidéo de visite virtuelle qui vous permettra de réserver les visites réelles aux personnes réellement intéressés par la location de votre appartement. Rédigez une annonce attractive et indiquez le montant du loyer et des charges locatives. Attention, depuis le 1er juillet 2019,

les loyers sont encadrés à Paris et en zone tendue. Leurs montants sont fonction du type de location, du nombre de pièces et de la date de construction de l'immeuble. Ils sont exprimés en €/m². Ils peuvent être éventuellement majorés pour valoriser une caractéristique notable et justifiée (balcon, terrasse, jardin, travaux conséquents etc). Enfin, les loyers de la location meublée sont supérieurs à ceux de la location vide pour compenser l'achat du mobilier.

2. Organisez les visites

Hors période de confinement, les visites sont à nouveau possibles à condition de mettre en place un nouveau protocole de mesures sanitaires pour faire barrière à la propagation du virus.

- Pas de visite groupée. Evitez de recevoir plus de deux personnes à la fois.

- Respectez les gestes barrières et exigez le port du masque, des gants et des sur-chaussures.

Désinfectez-vous les mains au gel hydroalcoolique. Maintenez une distance d'un mètre minimum entre les personnes, ne vous serrez pas les mains, prenez séparément l'ascenseur et veillez à nettoyer toutes les surfaces après contact au moyen de gel hydroalcoolique.

- Ne laissez pas votre visiteur manipuler les portes, fenêtres ou placards. Faites-le pour lui, et aseptisez immédiatement après contact. Cela vous permettra de garder un espace propre.

- La visite terminée, refermez la porte et rangez les clés dans une boîte ou un sac prévu à cet effet.

Jetez les surchaussures puis les gants et les masques de votre visiteur dans un sac poubelle. Fermez-le puis procédez de même avec vos protections. N'oubliez pas enfin de vous désinfecter les mains avec un gel hydroalcoolique.

3. Choisissez le bon dossier

C'est encore la meilleure façon d'éviter les impayés. Votre principal critère de sélection sera la solvabilité et l'authenticité des pièces présentées, la plus fiable étant le relevé d'imposition. En effet l'administration fiscale met à votre disposition un outil efficace pour vérifier l'authenticité du document qui vous a été remis. Il vous suffit d'entrer le numéro fiscal et la référence de l'avis pour pouvoir vous assurer que vous disposez bien des mêmes informations. Ensuite, écoutez votre intuition.

La fiscalité, trouver le bon régime

Celui qui vous permettra d'améliorer votre santé financière

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

Par défaut, vous relevez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) et vous êtes imposé-e dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Deux possibilités vous sont alors offertes pour réduire votre facture fiscale. Soit vous optez pour le régime forfaitaire et vous serez imposé-e sur la moitié de vos loyers. Soit vous choisissez le régime réel et vous déduisez les charges et les amortissements de vos recettes. Avantage, ce dispositif diminue vos revenus locatifs donc vos impôts. Bon à savoir: le LMNP, au forfait ou au réel, n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales à 10.000 €. Vous pouvez donc louer plusieurs logements tout en bénéficiant de ce régime.

Ce qu'il faut savoir sur le statut de LMNP

Vous êtes loueur en meublé non professionnel si vos recettes locatives sont inférieures à 23.000 € par an ou si elles sont inférieures au montant total des autres revenus du foyer fiscal. Attention, aucun membre de votre foyer fiscal ne peut être inscrit au registre du Commerce et des Sociétés.

Les recettes locatives se calculent sur le montant total de vos loyers, charges comprises.



Zoom avantages fiscaux

Deux régimes : micro-BIC (ou régime forfaitaire) et le régime réel.

Le micro-BIC s'applique si vos recettes ne dépassent pas 70.000 €. Vous profitez alors d'un abattement de 50 % sur les recettes (seule la moitié de ces dernières est imposable). Vous ne pouvez pas créer de déficits. Ce régime est intéressant si vos charges sont inférieures à 50 % de vos recettes.

Le régime réel du LMNP concerne les recettes locatives supérieures à 70.000 € ou s'applique sur demande auprès de l'administration fiscale si elles sont inférieures. De quoi s'agit-il ? Vous déduisez des recettes l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestion, etc.) et les amortissements (vous pouvez déduire des loyers une partie du prix d'achat du logement). Ainsi, vos recettes et donc vos impôts sont diminués ! Par exemple pour un appartement d'une valeur d'achat de 200.000 €, vous pouvez appliquer un taux d'amortissement de 2%, soit 4000 € par an à retrancher du montant annuel de vos recettes locatives !

Pas de droit au déficit ! Et c'est normal car vous retranchez déjà vos charges et vos amortissements. Cependant, si un déficit apparaissait, il serait reporté sur les recettes locatives des années suivantes. Les amortissements sont reportables sans limitation de durée. Vous pouvez ainsi diminuer légalement vos recettes locatives chaque année.

Le LMP (Loueur en meublé professionnel), l'autre statut pour bénéficier d'une fiscalité avantageuse

L'avantage principal de ce statut est de vous permettre de défiscaliser toutes vos dépenses en déduisant de vos revenus globaux les charges, les frais de travaux, les intérêts d'emprunt. En faisant baisser vos recettes, vous baissez vos impôts.

De plus vous échappez à la taxation des plus-values immobilières et à l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière), qui remplace l'ISF depuis janvier 2018. Et, comme le LMNP, vous n'êtes pas concerné par le plafonnement des niches fiscales à 10.000 €.

Cependant ce statut est plutôt réservé aux investisseurs professionnels. En plus d'une capacité financière importante, vous devrez faire appel aux services de professionnels experts (avocat, expert-comptable) pour gérer votre activité.

Les conditions du statut de LMP

Vous devez respecter trois conditions :

- être inscrit au Registre du commerce et des sociétés ;
- atteindre au moins 23.000 € de recettes par an et
- vos recettes locatives doivent dépasser le total de vos autres revenus professionnels.

Zoom avantages fiscaux

Le régime micro-BIC. Si vos recettes ne dépassent pas 70.000 €, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %. Seule la moitié de vos ressources est donc imposée. Ce statut vous avantage si vos charges déductibles (travaux, intérêts d'emprunt, frais de gestion et de syndic, etc.) sont inférieures au seuil de 50 %.

Le régime réel. Il vous permet de déduire les différentes charges (intérêts d'emprunt, dépenses d'entretien et de réparation, cotisations sociales, etc.) de vos recettes locatives. Toutes ces dépenses s'imputent sur vos revenus globaux, qui baissent ainsi de façon significative et réduisent d'autant votre imposition.

Parallèlement, vous cumulez les amortissements déductibles (faculté de déduire des loyers une partie du prix du logement). La défiscalisation LMP vous permet de déduire les charges liées à votre investissement de votre revenu global (et pas uniquement de vos revenus locatifs) ce qui peut représenter forte réduction d'impôt.

Vos autres avantages : vous bénéficiez d'une exonération totale des plus-values immobilières si vos recettes locatives sont inférieures à 90.000 € par an. L'exonération est partielle de 90.000 à 126.000 €. Vous échappez à l'Impôt sur la fortune immobilière, qui remplace l'ISF depuis 2018, en toute légalité si vos recettes dépassent 23.000 € par an et si elles représentent plus de la moitié de vos revenus. Enfin, vous transmettez votre patrimoine dans d'excellentes conditions grâce à un régime fiscal de faveur sur les droits de succession.



Optimiser son investissement locatif

Bien préparer son achat

Quel type de location choisir pour obtenir la rentabilité locative que vous visez ? Quels quartiers privilégier ? Et le nombre de pièces ? Comme pour tout investissement financier, chaque paramètre compte.

I. Définir son projet locatif

1. Vos objectifs

Pourquoi voulez-vous investir ? Pour placer votre argent ? Vous constituer des revenus complémentaires ? Préparer votre retraite ? Transmettre votre patrimoine ? Défisicaliser ? Vos motivations orienteront vos choix. Si vous cherchez la rentabilité immédiate, pensez petites surfaces. Faciles à louer. Elles sont toujours très demandées. Vous souhaitez transmettre facilement votre patrimoine, choisissez d'acheter autant de studio que vous avez d'enfants.

Quel que soit votre objectif, grâce à la réglementation plus souple de la location meublée longue durée, vous restez libre de reprendre votre bien chaque année, voire plus tôt si votre locataire est étudiant.

2. Votre situation fiscale

Selon l'importance de votre patrimoine et la nature de vos revenus certains régimes fiscaux vous seront plus favorables que d'autres. Etudiez avec attention les conditions et les plafonds des différents régimes. N'hésitez pas à prendre conseil auprès d'un fiscaliste, vous ferez des économies.

3. Votre capacité financière

Jusqu'à présent les taux d'intérêts des prêts immobiliers étaient extrêmement favorables. On pouvait acheter avec très peu d'apport personnel. La crise économique initiée par la pandémie de Covid-19 va modifier le paysage de l'achat immobilier. Augmentation des taux et conditions d'accès plus exigeantes : obtenir un prêt immobilier ne sera plus aussi aisé. Vous avez tout intérêt à intégrer cette nouvelle donnée à votre projet d'investissement locatif. Vous serez peut-être amené·e à réduire vos ambitions mais vous serez assuré·e de les réaliser.

II. Maximiser le taux d'occupation

Augmentez mécaniquement le taux de rendement calculé par la différence entre le prix d'acquisition et les revenus en loyers que vous pouvez attendre de votre logement.

1. Choisir le bon emplacement

À Paris et dans la petite couronne, aucun quartier ni presque aucune commune n'est à exclure. Par contre la sélection de la situation est primordiale. La proximité des moyens de transport en commun, des petits commerces ; la tranquillité, le charme de la rue, la vue : tout compte et s'additionne. Bien entendu, les quartiers centraux de Paris restent et resteront les plus attractifs. Même si certains ont vu leur réputation baisser à cause du trop grand engouement des touristes, on peut parier que leur popularité va rapidement remonter.

2. Assurer le suivi de votre location

Deux mois avant la fin du bail, contactez votre locataire pour savoir si il-elle a l'intention de reconduire son contrat. Si non, remettez immédiatement votre appartement sur le marché de la location. Publiez votre annonce ou confiez la mise en location à une agence immobilière spécialisée. Vous bénéficierez de son portefeuille de clients et de son savoir-faire.

3. Améliorer la visibilité

Si vous gérez seul votre location, sélectionnez les plateformes de location les plus performantes. Comme pour les agences, fiez-vous aux avis vérifiés des utilisateurs, ce sont les meilleurs indicateurs de satisfaction. Soignez tout particulièrement votre annonce. Valorisez votre bien et son emplacement, le confort qu'il propose (équipement, meubles) et ses particularités.

III. Valoriser son bien

Plus vous soignerez la décoration, la qualité des meubles et équipements, la propreté et la fraîcheur des lieux, plus votre appartement sera attractif. Ne pensez pas que le talent du photographe palliera le manque de charme ou de style de votre bien ! L'illusion ne durerait qu'un temps. La déception est un sentiment cruel. Nous seulement vous perdriez un possible locataire mais vous pourriez recevoir un avis négatif. Mieux vaut viser le standing d'un hôtel haut de gamme où tout est pensé pour que les personnes accueillies 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. Faites abstraction de vos goûts : pensez consensuel. C'est la clé du succès.

Calculer la rentabilité de votre investissement

Pour cela vous devez utiliser :

- le prix d'achat du bien immobilier
- les recettes locatives moyenne que vous pouvez recevoir

et appliquer la règle de 3.

Divisez les recettes locatives annuelles par le prix de l'appartement et multipliez le quotient par 100, vous obtenez la rentabilité brute.

La rentabilité nette s'obtient en soustrayant les charges et les frais (taxes, entretien, frais d'ameublement, etc.) sans oublier d'ajouter à ce calcul les abattements fiscaux dont vous pourrez bénéficier.

Les droits et les devoirs du bailleur

(Qui est responsable de quoi)

1. 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).

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 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' accusé 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.

2. 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).

Le propriétaire est responsable de la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Si 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 votre autorisation.

3. 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

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 – contrat type – que vous pouvez télécharger et adapter. Cependant comme tout contrat, ce document vous engage et peut vous mettre en tort en cas de non conformité.

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 ou 9 mois**. Le locataire doit respecter un préavis d'un mois s'il souhaite quitter le logement. 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](https://www.service-public.fr)). Dès lors elles seraient dites non écrites et donc nulles.

Quelles informations le bail doit-il contenir ?

1. 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 la l'agence immobilière qui se charge de la gestion du bien et la date de validité du contrat doivent apparaître sur le contrat de bail.

2. 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.

3. Informations sur le loyer, le dépôt de garantie et les charges locatives

Certaines informations relatives au loyer doivent être insérées 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 hors charges.

4. Précisions 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 ;
- 9 mois si la location est consentie à un étudiant.

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.

5. 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 (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)

6. Les documents à fournir en annexe

Le dossier des diagnostics techniques doit obligatoirement être annexé au bail. 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
- Etat 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.

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

D'autres documents doivent également être annexés 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...)
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait du règlement de copropriété.

Les loyers strictement encadrés

Les conditions du surloyer, l'exception qui confirme la règle

Qu'est-ce que cela signifie ? Qui est concerné ? Peut-t-on y déroger ? Y-a-t-il une tolérance ? Comment estimer le loyer maximum de son bien ? Nous répondons à toutes vos questions.

L'encadrement des loyers en clair, qu'est-ce que ça veut dire ?

Concrètement, tous les contrats de location signés à partir de juillet 2019 doivent mentionner un loyer de référence que le propriétaire ne pourra pas dépasser de plus de 20%. En cas de non respect de la réglementation, le propriétaire s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 5.000 €.

Qui est concerné ?

L'encadrement des loyers s'applique pour les locations vides et les locations meublées réalisées à Paris en résidence principale à compter du 1er juillet 2019.

Location vide = location nue en résidence principale pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.

Location meublée = location équipée et meublée en résidence principale pour une durée de 12 mois renouvelable tacitement ou de 9 mois pour un étudiant ainsi que les baux dits de mobilité.

Qui fixe les loyers de référence ?

Les loyers de référence sont fixés par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) en fonction des quartiers et selon le type de logement (nombre de pièces) et l'année de construction de l'immeuble. Il existe deux barèmes selon le type de location, vide ou meublée. Les loyers de référence sont exprimés en €/m² et consultables [ici](#).

Qu'est-ce qu'un surloyer ?

Le surloyer ou complément de loyer est une majoration du loyer réglementée qui est justifiée par une caractéristique exceptionnelle. Celle-ci ne peut pas excéder de plus de 20% le loyer de référence enregistré pour le quartier et le type de logement et doit être mentionné dans le bail.

Quels sont les critères objectifs d'application du surloyer ?

Il s'agit de caractéristiques exceptionnelles et justifiées. Une vue dégagée sur tout Paris depuis les hauteurs de Montmartre, une terrasse de dimension extraordinaire, un jardin suspendu ou toute autre particularité qui n'appartienne pas aux critères retenus pour le calcul du loyer de référence. Deux autres conditions doivent être remplies :

- 1) Cette particularité doit être déterminante pour la fixation du loyer, notamment par comparaison aux logements de la même catégorie dans le même quartier.
- 2) Elle ne peut pas donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux que vous (le propriétaire) avez réalisés.

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. Sauf si le loyer avait été fixé avant le 1er juillet 2019. Dans ce cas les conditions de location ne changent pas. Seule une indexation au loyer selon l'Indice de Référence des Loyers à compter de la date anniversaire peut s'appliquer selon la formule ci-dessous :

$(\text{Loyer actuel [Forfait de charges inclus]} \times \text{Nouvel IRL connu au moment de la révision}) / \text{IRL date signature du Contrat de location ou révision précédente} = \text{Loyer indexé}$

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.

Louer avec ou sans agence : comment choisir ?

Les avantages et les inconvénients de l'autogestion locative

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 l'autre la sérénité et le gain de temps. Nous avons rassemblé ici les principaux arguments en faveur de chaque option. Vous pourrez ainsi prendre la meilleure décision.

Louer sans agence

La majorité des propriétaires (64% selon les statistiques de l'enquête logement de l'INSEE en 2013) mettent leurs biens en location sans passer par une agence immobilière.

Pourquoi ?

La motivation première est d'économiser les frais d'agence pour optimiser la rentabilité de leur investissement locatif. La motivation sous-jacente est le contrôle symbolique de leur image. Notre « maison » n'est-elle la projection de notre moi le plus intime.

Pour qui ?

Pour toutes celles et ceux qui ont la fibre administrative, le goût de la gestion, un talent de juriste amateur et sont très disponibles. À défaut, ils s'exposent à de nombreux tracas voire à des poursuites judiciaires.

Comment s'y prendre ?

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.

Est-ce une bonne idée ?

Oui. Si vous disposez du temps ainsi que des ressources et compétences nécessaires pour assurer toutes les responsabilités qui incombent au bailleur.

Non. Si vous n'êtes pas certain d'avoir toutes les compétences requises et si vous craignez les recours en justice.

Louer avec une agence

Les propriétaires passant par une agence pour assurer la mise en location de leurs biens sont minoritaires (35 % selon les statistiques de l'enquête logement de l'INSEE en 2013). Ils sont encore moins nombreux à opter pour la délégation de la gestion locative. Pourtant, c'est la seule solution qui assure une totale tranquillité d'esprit.

Quels sont les critères décisifs ?

Le manque de temps et d'expertise sont les deux raisons le plus souvent invoquées. La peur de ne pas être conforme à la législation et d'être poursuivi puis condamné est bien souvent le troisième motif avancé par les bailleurs.

Pour qui ?

Pour tou-te-s celles et ceux qui connaissent les limites de leur seuil d'incompétence ou qui ne souhaitent pas prendre en charge l'ensemble des tâches du bailleur, à savoir :

- percevoir les loyers et charges,
- procéder à la révision annuelle du loyer et le cas échéant à la régularisation des charges,
- envoyer gratuitement au locataire ses quittances de loyer,
- procéder à la déclaration fiscale des revenus locatifs.
- gérer les réparations autres que locatives du logement,
- s'occuper de la gestion des sinistres non couverts par l'assurance habitation du locataire,
- relancer en cas d'impayés, recouvrer les impayés (toute procédure nécessaire en cas d'impayé contre le locataire).
- gérer les formalités de fin de contrat et s'assurer qu'elles respectent bien le formalisme requis : 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.).

Comment ?

En signant un contrat, le mandat de gestion locative, avec un professionnel (agence immobilière ou administrateur de biens). En contrepartie d'une rémunération, l'administrateur de biens s'occupera à la place du bailleur de toutes les tâches listées dans les actes de gestion locative.

Combien ?

Le tarif de la gestion locative se calcule en pourcentage sur la base du loyer. Il est en général compris entre 7% et 8% du montant mensuel convenu pour la location. En contrepartie, le bailleur reçoit l'assurance d'améliorer son taux de location d'optimiser sa rentabilité et de préserver sa tranquillité.

Est-ce une bonne idée ?

Oui et même excellente si vous n'êtes pas vous-même un professionnel de l'immobilier ou que vous vivez à plus de 100 kms de votre investissement locatif.

CAUSES DE LITIGES LES PLUS FRÉQUENTS ENTRE LOCATAIRES ET BAILLEURS

1. **Le trouble de jouissance.** Humidité, chauffage, odeurs... dégât des eaux. Même si le trouble provient d'autres occupants, le propriétaire est responsable.
2. **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.
3. **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.
4. **Le loyer.** Le défaut de paiement est certainement le principal motif de litige locatif.
5. **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.
6. **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.
7. **Charges locatives.** La régulation annuelle et la mauvaise estimation des charges dans le contrat sont sources de conflit. Le locataire demande alors la révision des charges ce qui entraîne des litiges.
8. **Préavis.** Réduit à 1 mois pour les meublés, il est fréquent que les locataires cessent de régler leur loyer en fin de bail dans l'objectif de récupérer l'intégralité de leur caution.
9. **Accès à la location.** Acte de mariage, numéro d'affiliation à la sécurité sociale, nombreux garants, etc. Certaines demandes de renseignements sont illégales.
10. **La conclusion du contrat de bail.** De plus en plus souvent l'état des lieux est signé le même jour que la signature du 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.

Check-list des mesures Covid-19

Liste des éléments à nettoyer et à désinfecter

GÉNÉRALITÉS

- ✓ Poignées de porte
- ✓ Interrupteurs
- ✓ Télécommandes
- ✓ Tables
- ✓ Chaînes de ventilateurs et de lampes
- ✓ Rebords et poignées de fenêtre
- ✓ Thermostats
- ✓ Clés
- ✓ Sèche-cheveux
- ✓ Garde-corps
- ✓ Planche et fer à repasser
- ✓ Poubelles et bacs de recyclage

CUISINE

- ✓ Lavabos
- ✓ Poignées de meubles
- ✓ Appareils : four, grille-pain, autocuiseur, cafetière, etc.
- ✓ Condiments : huilier, vinaigrier, salière, poivrière, épices, etc.
- ✓ Ustensiles de cuisine non lavables au lave-vaisselle
- ✓ Chaises à dossier rigide

SALLE DE BAIN

- ✓ Lavabos
- ✓ Toilettes

- ✓ Poignées de robinet
- ✓ Sèche-cheveux
- ✓ Douches et baignoires
- ✓ Rideaux et portes de douche
- ✓ Distributeurs (shampooing, après-shampooing, gel douche, savon)

CHAMBRE

- ✓ Cintres et porte-bagages
- ✓ Tables de nuit

APPAREILS DE NETTOYAGE

- ✓ Lave-vaisselle
- ✓ Aspirateur
- ✓ Lave-linge / sèche-linge

ARTICLES POUR ENFANTS

- ✓ Jouets
- ✓ Berceaux et parcs transportables
- ✓ Chaises hautes

AUTRES ÉQUIPEMENTS

- ✓ Bibelots
- ✓ Jeux
- ✓ Livres



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/fr/gestion-domus.html

Services inclus pour 8% TTC de vos loyers :
accueil, ménage, état des lieux, entretien,
visibilité de votre annonce, sélection des
dossiers...

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.

ILS·ELLES PARTAGENT LEUR EXPÉRIENCE DE PROPRIÉTAIRES HEUREUX

Lucie S., 45 ans a confié la location de son studio meublé à Book-A-Flat il y a 9 ans.



« 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 suivis. 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'imaginai. 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**

Book A Flat est noté
Excellent

Sur la base de 1 188 avis



★ Trustpilot

CHECK-LIST DE LA MISE EN LOCATION

MEUBLES

- 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.

SURFACE

- logement d'1 seule pièce : supérieure à 9 m^2 (ou 10 m^2 si un lavabo est installé). Pas de dimension au sol inférieure à $2,50 \text{ m}$, et hauteur sous plafond supérieure ou égale à $2,20$ mètres.
- logement de plusieurs pièces : au moins une pièce principale supérieure à 9 m^2 et aucune autre pièce inférieure à 7 m^2 , 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.

ANNONCE

- reportage photo
- vidéo pour visite virtuelle

VISITES

- surchaussures,
- gants,
- masques jetables,
- visière de protection,
- sacs poubelle,
- gel hydroalcoolique.