

état de réparations locatives ; si tel n'est pas le cas, le locataire devra en apporter la preuve.

■ Un inventaire et un état détaillé du mobilier

Ce document doit lister les meubles mis à la disposition du locataire et en décrire l'état. Il doit être le plus précis possible. Il permettra au propriétaire de prouver que les meubles en question sont sa propriété. Il permettra au locataire d'exiger le bon fonctionnement des éléments d'équipement qui lui ont été fournis en état de marche.

Le propriétaire pourra, au départ du locataire, lui demander réparation si certains meubles ont été détériorés.

■ Le locataire et le propriétaire doivent rédiger l'état des lieux et l'inventaire par écrit, d'un commun accord, lors de la remise des clés et au moment de leur restitution : cette méthode n'occasionne pas de frais. Pour être valables, ils doivent être signés par l'un et l'autre.

■ Le propriétaire et le locataire peuvent aussi convenir de les faire établir par un professionnel : il faut alors préciser qui supportera le coût de cette intervention.

■ Un dossier de diagnostic technique

Il comprend : le diagnostic de performance énergétique (depuis le 1.7.07) ; le constat de risque d'exposition au plomb (depuis le 12.8.08) ; un état des risques, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité (renseignements auprès de l'ADIL).

Où trouver des modèles de baux de location ?

Des modèles de contrats sont disponibles auprès des professionnels, auprès d'associations de propriétaires ou de locataires, sur internet ou dans les librairies spécialisées.

Le régime fiscal de la location meublée

■ Propriétaire, les bénéfices que vous tirez de votre location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Vous aurez aussi à vous acquitter de la taxe professionnelle.

Dans certains cas, vous pouvez être exonéré de ces impositions.

■ Les locations meublées occasionnelles, permanentes ou saisonnières sont en principe exonérées de T.V.A.

Renseignez-vous à l'ADIL ou au service des impôts sur le régime fiscal applicable à la location meublée.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Avec l'ADIL,
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation



Pour tout renseignement
concernant le réseau des ADIL,
composez le : **08 20 16 75 00**
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : www.anil.org

6

LA LOCATION MEUBLÉE

**Précisez vos droits
et devoirs
dans un
contrat écrit**



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement
consultez-la

➤ **Toute location meublée d'une résidence principale qui fait l'objet d'un bail à compter du 20 janvier 2005 est soumise à une réglementation minimum.**

Une location est meublée lorsque le logement (maison, appartement, chambre...) est garni d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante.

■ Le bail peut être établi directement entre vous, sur papier libre (sous seing privé), éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, notamment). Chacun doit en conserver un original.

■ Il peut aussi être établi par un notaire ; c'est alors le plus souvent un acte authentique dont une copie doit être délivrée à chacun de vous.

Le logement est la résidence principale du locataire

Il peut s'agir notamment d'une chambre ou d'un logement indépendant ou situé dans un hôtel.

Lorsque le logement n'est pas la résidence principale du locataire, sa location n'est pas spécifiquement réglementée : le contenu du bail est alors librement négocié entre le propriétaire et le locataire. En l'absence d'écrit, vos relations seront réglementées par le code civil et les usages locaux.

L **e logement doit être décent**

Le propriétaire doit délivrer au locataire un logement décent. Il peut comme s'il s'agissait d'un logement loué vide, déroger aux normes de surface (cf. dépliant «Droits et obligations») lorsqu'il loue par l'intermédiaire d'une association d'insertion agréée par le préfet ou d'un Centre régional des œuvres universitaires.

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire, à tout moment, sa mise en conformité ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A défaut de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois ou d'accord entre le propriétaire et le locataire, l'un ou l'autre saisit la commission départementale de conciliation. Si le désaccord persiste, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux.

Un bail écrit dont le contenu est partiellement réglementé est obligatoire

■ Les clauses obligatoires

■ La durée de la location est d'un an. Si le bailleur est lui-même titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou si sa cessation d'activité est prévue, le contrat de location peut être d'une durée inférieure à un an ; il doit mentionner la raison.

■ A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.

■ Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.

■ Si la révision du loyer est prévue, elle intervient une fois par an à la date convenue ou, à défaut, au terme de chaque année du bail. L'augmentation ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers.

■ A l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois :

• proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer notamment) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;

• ou refuser le renouvellement en motivant son refus, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Cas particulier : lorsque le logement meublé est loué à un étudiant, la durée du bail signé à compter du 28 juillet 2005 peut être limitée à 9 mois ; le bail n'est alors pas reconduit.

■ Les clauses non réglementées

Les clauses concernant notamment, le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire, les documents annexes, ne sont pas réglementées.

Afin de clarifier vos relations vous avez donc intérêt à prévoir :

■ Le point de départ du bail ;

■ Les modalités de congé : sous quelle forme doit-il être donné ? à quel moment ? par lettre recommandée ou notification d'huissier ?

■ la destination des lieux, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des lieux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel ;

■ le montant du loyer et ses modalités de paiement et de révision (à défaut, le loyer ne peut être révisé) ;

■ le montant des charges et notamment, la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra rembourser au propriétaire. Les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'une évaluation forfaitaire ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques ;

■ le montant du dépôt de garantie que le propriétaire est en

droit de demander afin de se prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;

■ l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) ;

■ les clauses résolutoires que le propriétaire peut juger utiles : c'est-à-dire les clauses permettant au propriétaire de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.

Les obligations du propriétaire et du locataire

Propriétaire et locataire peuvent convenir librement d'obligations réciproques plus ou moins contraignantes.

En l'absence de précisions dans le bail :

■ Le propriétaire devra,

■ mettre le logement à la disposition du locataire et le conserver en bon état de réparation ;

■ entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat ;

■ assurer la jouissance paisible du logement à son locataire ;

■ garantir le locataire contre tous les vices ou défauts qui l'empêcheraient d'utiliser normalement le local loué : humidité, infiltrations, défaut d'étanchéité des cheminées par exemple.

■ Le locataire devra,

■ payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail ;

■ utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail ;

■ répondre, le cas échéant, des dégradations et de l'incendie des locaux, à moins qu'il ne prouve qu'ils sont dus à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.

Le propriétaire peut d'ailleurs obliger le locataire à souscrire un contrat d'assurance incendie et dégâts des eaux, notamment.

Les documents à annexer au bail

Vous avez intérêt à joindre au bail un état des lieux et un inventaire précis du mobilier.

■ L'état des lieux

Il est recommandé d'établir un état des lieux à l'entrée et au départ du locataire. Il s'agit d'un document capital qui décrit le logement loué et ses équipements (sanitaire, cuisine équipée...). Apportez beaucoup de soin à son établissement. En effet, c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, que le propriétaire pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés. En l'absence de ce document, le locataire sera présumé avoir reçu les lieux en bon