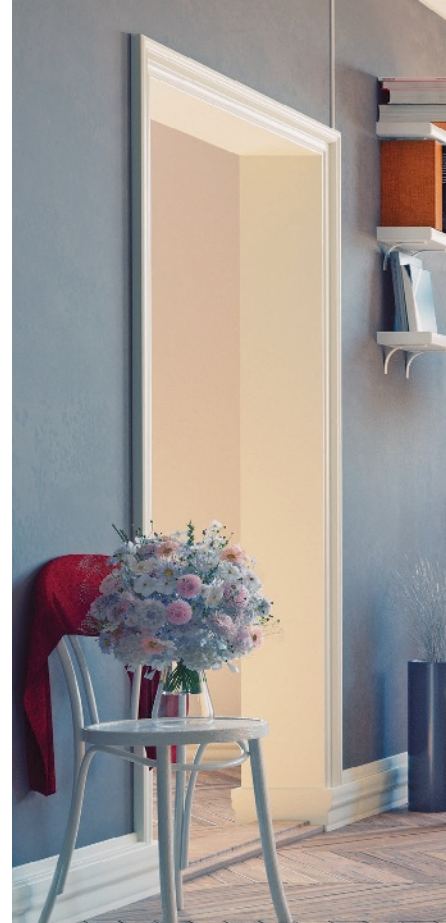


Location meublée, les nouvelles règles

Avec un cadre juridique et une fiscalité très souples, le meublé loué comme résidence principale séduit de nombreux propriétaires bailleurs. Toutefois, depuis 2014, les dispositions visant à en limiter les attraits se multiplient.



Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, de nombreuses dispositions régissant les baux traditionnels ont été étendues aux locations meublées à usage de résidence principale ; certaines d'entre elles s'appliquent même aux contrats en cours à cette date.

Pour être considéré comme meublé à usage de résidence principale, le logement doit être suffisamment équipé pour permettre au locataire d'y dormir, d'y manger et d'y vivre convenablement. Il doit également être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires. La liste du mobilier et des appareils électroménagers qui doivent être fournis est désormais fixée par décret.



• Liste complète du mobilier et des appareils électroménagers à fournir pour un meublé (décret n°2015-981 du 31 juillet 2015)

• Diagnostics techniques obligatoires

RESPECTER LA FORME

Un bail écrit, conforme à un modèle type, doit obligatoirement être rédigé. Il doit être accompagné d'un inventaire, d'un état descriptif du mobilier, d'un dossier comportant les diagnostics techniques obligatoires (il s'agit des mêmes que ceux demandés pour un logement loué non meublé) et d'une notice d'information sur le cadre juridique de la location reprenant les droits et obligations des locataires et propriétaires, les voies de recours...

La remise de ces documents ne peut donner lieu à aucune autre facturation que les frais d'état des lieux, ceux-ci incluant le coût de l'établissement de l'inventaire du mobilier. Lorsque

le bail prévoit le versement d'un dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux, son montant peut être fixé à deux mois de loyer hors charge (contre un mois maximum pour les locations vides).

Le bail doit être conclu pour une durée d'un an renouvelable. Seule exception à ce principe : lorsque le logement est loué à un étudiant, la durée du bail est ramenée à neuf mois et la reconduction tacite supprimée. Le locataire peut mettre fin au contrat de location à tout moment en respectant un préavis d'un mois, y compris lorsqu'il s'agit d'un bail de neuf mois. De son côté, le bailleur, s'il souhaite donner congé au locataire, ne peut le faire qu'à l'échéance, en le prévenant trois mois à l'avance. Il doit justifier son refus de ne pas renouveler le contrat, soit par un motif légitime et sérieux (comme le non-paiement des loyers), soit par la reprise du logement pour y habiter ou le vendre. En dehors de ces cas, il ne peut pas refuser le renouvellement.

Encadrement des loyers. En l'état actuel de la réglementation, en cas de première location, le montant du loyer est fixé librement par le bailleur. Sauf à Paris où les loyers, y compris ceux des locations meublées à usage de résidence principale, font l'objet d'un dispositif de plafonnement applicable depuis le 1^{er} août 2015. Ce dispositif a vocation à s'appliquer dans d'autres grandes agglomérations marquées par



© vicnt

Au-delà du chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires, le logement meublé doit comporter un mobilier et des équipements suffisants dont la liste est fixée par décret.

un fort déséquilibre entre l'offre et la demande locative. Pour connaître les loyers de référence applicables dans la capitale quartier par quartier, il suffit de se connecter sur le site : www.encadrementdesloyers.gouv.fr.

Soit au forfait dont le montant, qui ne doit pas être disproportionné, est fixé une fois pour toutes et ne peut donner lieu à une régularisation ou un complément en fin d'année. Mais il est possible de prévoir qu'il sera révisé chaque année en fonction de l'IRL.



- **Dispositif d'encadrement des loyers** (décret n°2016-1040 du 29 juillet 2016)
- **Liste des charges récupérables**

Au moment du renouvellement du bail ou en cas de changement de locataire, un autre dispositif d'encadrement des loyers est susceptible de s'appliquer dans certaines zones où le marché locatif est tendu. Un décret fixe chaque année la liste des villes concernées. Dernier en date, le décret n°2016-1040 du 29 juillet 2016 s'applique aux locations consenties jusqu'au 31 juillet 2017. Lorsque ce dispositif s'applique, le nouveau loyer ne peut pas dépasser celui payé par l'ancien locataire, éventuellement revalorisé en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL), si aucune révision au cours des douze derniers mois n'est intervenue.

Par exception, cet encadrement ne s'applique pas si le loyer était manifestement sous-évalué ou si le propriétaire a entrepris d'importants travaux d'amélioration ou de mise aux normes représentant au moins six mois de loyers.

S'agissant des charges récupérables, le bail peut prévoir deux modes de récupération. Soit pour leur montant réel : la liste des charges récupérables est la même que celle applicable aux locations vides et elles font l'objet d'une provision mensuelle ainsi que d'une régularisation en fin d'année.

UN RÉGIME FISCAL ATTRACTIF

C'est surtout fiscalement que la location meublée se démarque encore nettement de la location vide. Tant que les loyers encaissés ne dépassent pas 32 900 € par an, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu, selon un régime simplifié, appelé micro-BIC. Si chacun des membres du foyer fiscal donne en location meublée des logements dont il est propriétaire, cette limite de 32 900 € s'applique distinctement à chacun d'eux. Les loyers sont imposés après application d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Autrement dit, l'imposition ne porte que sur la moitié des loyers encaissés, quel que soit le montant des charges réellement supporté.

Par comparaison, le régime micro-foncier ne s'applique aux locations non meublées que jusqu'à 15 000 € de loyers encaissés, cette limite étant appréciée annuellement en tenant compte des revenus fonciers de tous les membres du foyer fiscal et l'abattement n'est que de 30 % !

En revanche, dans les deux cas, le bailleur doit supporter 15,5 % de prélèvements sociaux, calculés sur la même base. ♦

NATHALIE CHEYSSON-KAPLAN