

Avant la signature du bail

Les questions à se poser

Avant de choisir son locataire et de signer le bail, il est indispensable de bien définir son objectif de location par rapport à différents points comme la durée du contrat et la fiscalité. Il est également important d'examiner dans quel état de propreté, de confort et de sécurité est le logement que vous envisagez de louer.

Quelques éléments de réflexion pour répondre au mieux aux principales questions à se poser avant de louer.

1 Mon logement est-il décent ?

L'installation électrique du logement est-elle en sécurité ? Les branchements de gaz sont-ils sans danger ? Les dispositifs d'ouverture et de ventilation du logement sont-ils suffisants ? Ces questions ont leur importance car, en vertu de la loi, le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, dès lors que ce dernier en fait sa résidence principale. L'obligation de délivrer un logement décent est large puisqu'elle concerne aussi bien les logements soumis à la loi du 6 juillet 1989, que les meublés, les logements de fonction, les logements occupés par des travailleurs saisonniers, ou encore, les logements soumis à la loi de 1948, même compris dans la catégorie IV (mais pas les locations saisonnières à caractère touristique).

► Définition d'un logement décent

Si le principe même de l'obligation de délivrer un logement décent est posé par l'article 1719 du Code civil, la notion de décence, elle, est inscrite dans l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit ces deux critères tout en indiquant les normes minimales d'habitabilité.

• Sécurité et santé des locataires

Le logement doit assurer le clos et le couvert du locataire et protéger celui-ci des eaux de ruissellement, des remontées d'eau et des infiltrations. Les dispositifs de retenue des personnes dans le logement et ses accès (garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons), les réseaux et branchements (gaz, électricité), les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent respecter les normes de sécurité et être en bon état d'usage. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation doivent être adaptés à l'usage du local et les pièces destinées au séjour et au sommeil doivent être suffisamment éclairées naturellement et avoir un accès à l'air libre par un ouvrant ou un volume vitré. Les matériaux de construction, canalisation ou revêtements muraux, ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la sécurité ou la santé des locataires. Cette dernière caractéristique vise notamment les matériaux à base d'amiante et les peintures au plomb.

• Éléments d'équipement et de confort

Le logement doit comporter une installation permettant un chauffage normal. Le dispositif

doit comprendre une alimentation en énergie, une évacuation des produits de combustion et être adapté aux caractéristiques du logement. Un logement dépourvu de chauffage peut donc être considéré comme décent à partir du moment où il dispose d'une alimentation en électricité ou gaz de ville ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées.

Le local doit aussi comprendre des installations permettant une utilisation normale de l'eau potable, l'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes sans refoulements ni odeurs, un réseau électrique suffisant pour permettre l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

Sont également nécessaires : l'aménagement d'une cuisine ou d'un coin-cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées, ainsi qu'une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et un équipement pour la toilette corporelle comportant une baignoire ou une douche, alimenté en eau chaude et froide et aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce

Mots Clés

- Logement décent
- Durée du bail
- Fiscalité

*Il s'agit de l'état des risques technologiques et sismiques, du diagnostic de performance énergétique et, à partir du 13 août 2008, du constat de risque d'exposition au plomb (voir p. 26).

peut, toutefois, être limitée à un WC extérieur au logement, s'il est situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; le lavabo n'est pas obligatoire s'il existe un point d'eau (coin cuisine).

• **Normes minimales d'habitabilité**

Le logement doit comporter au moins une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable minimale de 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres ;
- soit un volume habitable minimal de 20 m³.

Il en résulte qu'un logement de 7 m² ayant 3 mètres de hauteur sous plafond (ce qui représente un volume de 21 m³) peut être loué, tous les autres critères du logement décent étant remplis par ailleurs.

• **Bon état d'usage et de réparation**

Outre qu'il doit être décent, le logement doit également être en bon état d'usage et de réparation ; les équipements mentionnés dans le bail doivent fonctionner et le logement doit répondre aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret du 30 janvier 2002.

▮ **Logement ne répondant pas aux critères du logement décent**

Le locataire dont le logement ne remplit pas tous les critères fixés par le décret du 30 janvier 2002 peut demander au bailleur la mise en conformité des locaux, sans que cette demande porte atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou s'adresser directement au juge. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties 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 (article 20-1 de la loi de 1989).

Précisons que le locataire peut

exiger que le logement soit conforme aux caractéristiques du logement décent aussi bien lors de la délivrance du logement loué (entrée dans les lieux) que pendant le cours du bail.

Afin de se prémunir contre d'éventuels conflits, on ne peut que recommander aux bailleurs de faire préciser dans l'état des lieux d'entrée la conformité du logement au décret du 30 janvier 2002.

2 **Location nue ou meublée ?**

▮ **En choisissant de louer le logement meublé, le bailleur échappe à la législation contraignante de la loi de 1989 et les revenus dégagés par la location ne sont plus des revenus fonciers mais des bénéfices industriels et commerciaux.** Le bénéfice imposable est obtenu après avoir déduit les charges d'exploitation dans de bien meilleures conditions que pour les revenus fonciers (abattement forfaitaire de 71 % sur le chiffre d'affaires déclaré). Le propriétaire peut donc être tenté d'opter pour cette formule.

▮ **Mais si la fiscalité de la location en meublé est plus avantageuse que celle de la location vide et les impayés de loyers moins fréquents, cela implique de mettre effectivement à la disposition du locataire tous les meubles nécessaires à la vie courante.** En outre, une « mini-réglementation » est désormais applicable à toute location meublée qui constitue la résidence principale du locataire (obligation de conclure un bail écrit d'un an, en principe, tacitement reconductible, et de motiver le refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux). Par ailleurs, le tum-over est plus important dans un logement meublé, obligeant le bailleur à rechercher un locataire et à se livrer aux formalités de signature du bail plus souvent. Enfin, il s'agit d'un marché limité, l'essentiel de la demande des locataires portant sur des logements non meublés.

3 **Recherche directe du locataire ou par agence ?**

▮ **Si, ayant le goût des contacts, vous décidez de vous occuper vous-même de la recherche de votre futur locataire, vous devrez :** rédiger une annonce et sélectionner les supports sur lesquels vous voulez la diffuser, disposer de temps pour faire les visites, choisir le candidat après avoir analysé sa fiche de renseignements, établir avec le plus grand soin le contrat de location, l'état des lieux, éventuellement l'acte de cautionnement garantissant le paiement du loyer (caution qui pourrait être prochainement supprimée, voir p. 14), et vous préoccuper de l'établissement des diagnostics obligatoires à annexer au bail*.

Cette façon de procéder présente l'avantage de mieux appréhender le candidat et le marché et permet d'économiser les honoraires d'un agent immobilier (soit, pour le bailleur, la moitié des honoraires) ; en contrepartie, elle requiert de la rigueur.

▮ **Si vous manquez de temps ou êtes éloigné du bien mis en location, vous avez peut-être intérêt à déléguer la recherche d'un locataire présentant toutes les garanties nécessaires à un agent immobilier.** Celui-ci vous demandera de signer un « mandat de location », à ne pas confondre avec un mandat de gestion (voir plus loin). Le mandat, qui peut être simple ou exclusif, est souvent standard. Mais vous pouvez, en accord avec le mandataire, personnaliser ce contrat en prévoyant des clauses particulières.

La rémunération de l'agent immobilier, qui couvre le travail de recherche, d'intermédiation et la rédaction du bail, est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire (article 5 de la loi de 1989).

4 **Gérer soi-même ou confier la location à un administrateur de biens ?**

Une fois le locataire en place, il faudra gérer la vie de cette

location au regard du locataire et des tiers. Mettez au point, avant toute signature, le mode de fonctionnement de cette gestion.

► **Si vous envisagez de gérer vous-même, vous aurez à exécuter des tâches comme :**

- le suivi général : loyers, attestations d'assurances, congés, etc.,
- régularisation annuelle des charges (charges locatives, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.),
- la révision annuelle du loyer,
- le suivi des comptes du syndic (charges récupérables),
- les déclarations fiscales (revenus fonciers, ISF),
- le suivi des réparations, travaux, etc.,
- sans oublier, parfois, les litiges à régler.

Soulignons que l'acquisition d'un logiciel de gestion locative peut aider le bailleur dans ces tâches.

► **Si vous préférez confier la gestion à un administrateur de biens,**

vous n'aurez pas à effectuer ce suivi, mais vous devrez néanmoins être attentif aux comptes qu'il vous fournira, ainsi qu'aux dates d'échéance à respecter comme, par exemple, les déclarations à envoyer au fisc ou un congé pour vente ou reprise.

Ce professionnel peut être le même que celui à qui vous aurez confié un mandat de location. Il est préférable de signer séparément le mandat de location du mandat de gestion : au départ du locataire si vous souhaitez relouer par l'intermédiaire du même administrateur de biens, vous pourrez alors parapher un nouveau mandat de location comportant un nouveau montant de loyer et de charges, notamment.

Les frais de gestion que le bailleur aura à régler à l'administrateur de biens gestionnaire avoisinent en général 5 à 6 % des sommes encaissées (loyers et charges). La signature d'un mandat de recherche de locataire et de gestion permet, en principe, de souscrire une assurance couvrant le risque des loyers impayés à un tarif avantageux.

5 Quelle durée du bail ?

La durée minimale d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 consenti par un bailleur personne physique est de trois ans (six ans pour les bailleurs personnes morales). Mais il faut savoir qu'un bailleur personne physique peut conclure un bail d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an, quand un événement précis justifie qu'il ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales.

6 A quel montant fixer le loyer ?

Il est important de fixer le loyer à sa juste valeur dès le départ car, une fois le bail signé, la marge de manœuvre du bailleur pour l'augmenter est très encadrée. De même, si le loyer est trop élevé, le locataire risque de quitter rapidement les lieux, voire de ne plus payer son loyer. Les références de loyers collectées par l'observatoire des loyers CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), en ligne sur www.clameur.fr, peuvent vous aider à trouver « le juste prix ».

Rappelons que certains régimes fiscaux de faveur accordés aux bailleurs sont subordonnés à des plafonds de loyers et de ressources du locataire (voir ci-après).

7 Quel régime fiscal ?

► **Si vous louez un logement ancien, vous devrez déterminer avant la signature du contrat s'il est intéressant pour vous d'opter pour le régime fiscal « Borloo ancien ».** En effet, pour bénéficier de ce dispositif qui permet une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers dégagés par le logement loué, il est nécessaire de signer une convention avec l'Anah (sans obligation de réaliser des travaux), laquelle signature doit intervenir avant celle du bail. En contrepartie de cette déduction de 30 %, plusieurs contraintes s'imposent au bailleur : obliga-

tion de s'engager à louer le logement nu, à titre de résidence principale du locataire, pendant une durée de six ans ; plafonds de loyer et de ressources du locataire à respecter (voir ces plafonds, p. 39).

L'option pour le Borloo ancien implique d'être soumis au régime réel d'imposition : le propriétaire disposant de moins de 15 000 € de revenus fonciers, et pouvant donc bénéficier du régime d'imposition du micro-foncier (abattement forfaitaire de 30 %) au lieu du régime réel d'imposition, doit rester dans le régime du micro-foncier et ne pas opter pour le Borloo ancien, sauf à faire ses calculs si des travaux importants sont à entreprendre sur le bien loué (et/ou si des intérêts d'emprunt peuvent être déduits).

De façon générale, pour déterminer si le Borloo ancien présente un intérêt, il est nécessaire de comparer le revenu disponible après impôt en régime de droit commun d'imposition et en régime « Borloo ancien » afin de déterminer le gain fiscal. Dans la comparaison de ces deux régimes, plusieurs éléments sont déterminants :

- le taux d'imposition du contribuable, l'abattement de 30 % du Borloo ancien revêtant un intérêt d'autant plus grand que le bailleur est imposé à une tranche élevée du barème ;
- le niveau de marché des loyers dans la zone où le bien est situé, le Borloo ancien étant d'autant plus attractif que le loyer de marché est proche du montant maximal de loyer autorisé ;
- la superficie du logement, le montant du gain fiscal généré par le Borloo ancien étant proportionnel au montant des recettes locatives et donc à la taille du logement concerné.

► **Si vous louez un logement neuf,** l'option pour le régime fiscal « Robien recentré » ou pour le régime du « Borloo neuf » (ou « Borloo populaire ») aura lieu au moment de la déclaration des revenus (pour les plafonds de loyers et de ressources du locataire à ne pas dépasser, voir p. 39). ●