



GUIDE DU CONSEIL EN INVESTISSEMENT IMMOBILIER

POUR LES PRIMO-INVESTISSEURS

PRÉAMBULE

Louer un bien est un véritable métier qui ne laisse pas de place à l'improvisation.

La location est définie par des lois qu'il faut connaître et respecter, afin d'éviter de se retrouver dans des situations complexes qui peuvent générer des préjudices de part et d'autre.

C'est justement l'objectif de ce livre : vous montrer les différents aspects de la location d'un bien.

Cet objectif est double :

- Pour les bailleurs souhaitant gérer eux-mêmes leur bien, apporter un guide complet et pratique.
- Pour ceux qui souhaitent le faire gérer par un cabinet, transmettre les valeurs d'un cabinet consciencieux, sérieux et professionnel, de façon à pouvoir choisir le meilleur partenaire en toute conscience. Ces valeurs sont celles de nos équipes.

Notre cabinet s'est fortement construit sur les bases d'une compétence précise dans la gestion de patrimoine grâce à son président Anthony PITKANITSOS pour qui ce métier a toujours été une passion.

Depuis plus de 10 ans, nous accompagnons spécifiquement nos clients dans leur développement financier et patrimonial de leur parc immobilier.

Que vous soyez primo investisseur ou investisseur aguerri, nous sommes disposés à vous accompagner et vous conseiller dans vos arbitrages :

- Juridiques
- Fiscaux
- De cession / acquisition d'actif

... liés à l'immobilier.

Nous organisons plusieurs fois par an des formations gratuites et sur demande en comité restreint

Ces formations portent sur l'optimisation fiscales et sur les différentes stratégies de développement de patrimoine immobilier.

TABLE DES MATIÈRES

QUI SOMMES-NOUS ?	4
LE MONTANT DU LOYER	4
LE CALCUL DES CHARGES	6
LE CHOIX DU LOCATAIRE	7
LE CHOIX DE LA GARANTIE	7
LE CHOIX DU LOCATAIRE AVEC OU SANS L'INTERVENTION D'UN PROFESSIONNEL	8
VOUS RECHERCHEZ VOUS-MEME VOTRE LOCATAIRE	8
VOUS SOUHAITEZ CHARGER UN CABINET IMMOBILIER DE CETTE RECHERCHE	9
LE BAIL	11
LE CONTRAT DE BAIL	11
LES CLAUSES OBLIGATOIRES	12
LES CLAUSES FACULTATIVES	13
LES CLAUSES ABUSIVES	13
LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES	14
L'ETAT DES LIEUX	15
LE DEPOT DE GARANTIE	15
LA GARANTIE BANCAIRE	16
LA CAUTION SIMPLE ET LA CAUTION SOLIDAIRE	16
L'ASSURANCE LOYERS IMPAYES	18
LES ASSURANCES	19
LA LOCATION	19
LES QUITTANCES	19
LES AVIS D'ECHEANCE	20
REVISION DE LOYER	20
REGULARISATION DES CHARGES	20
LA FIN DU BAIL	21
CONGÉ DONNE PAR LE PROPRIETAIRE	22
REPRENDRE LE LOGEMENT POUR EN FAIRE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE	
OU LE FAIRE HABITER PAR UN PROCHE.	22
VENDRE LE LOGEMENT	23
INVOQUER UN MOTIF LÉGITIME ET SÉRIEUX.	23
CONGÉ DONNE PAR LE LOCATAIRE	25
ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE	25

LA FISCALITE IMMOBILIERE	26
LOCATION VIDE : DEUX RÉGIMES FISCAUX POSSIBLES	26
CHOIX 1 - POUR L'IMPOSITION DU LOUEUR VIDE : LE RÉGIME MICROFONCIER	26
CHOIX 2 - POUR L'IMPOSITION DU LOUEUR VIDE : LE RÉGIME RÉEL	27
ARBITRER ENTRE LE CHOIX 1 ET 2	27
MICROFONCIER ET RÉGIME RÉEL : LES CONDITIONS ?	28
PLAFONDS DE LOYERS	28
CHANGEMENT DE RÉGIME	28
CE CHOIX CONCERNE LA LOCATION MEUBLÉE	
(LA LOCATION MEUBLÉE IMPOSÉE AU BIC (BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX)	29
LES DIFFÉRENCES ENTRE LA LOCATION MEUBLÉE ET LA LOCATION VIDE	29
SI CELA EST SI AVANTAGEUX, POURQUOI LA LOCATION MEUBLÉE N'EST-ELLE	
PAS PLUS RÉPANDUE ?	30
LA SCI IMPOSÉE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	34
LA TAXE FONCIERE	35
LA TAXE D'HABITATION	35

QUI SOMMES-NOUS ?

Peut-être nous avez-vous déjà rencontré sur internet, en particulier sur YouTube ?

Notre Groupe est très actif dans :

- La gestion immobilière en Ile de France
- La location immobilière en Ile de France
- Le Syndic de Copropriété
- La vente de murs de boutiques
- L'immobilier d'investissement
- L'expertise immobilière dans la France entière

Nous détenons plusieurs cabinets immobiliers dans des réseaux de franchise que nous ne pouvons citer ici. Pour l'une de ces enseignes, nous sommes le plus important cabinet de France.

Nous sommes des passionnés de ces métiers, malheureusement souvent très mal maniés par la profession, avec des acteurs, parfois même de très gros acteurs, qui abusent des bailleurs qui sont souvent très mal informés.

Notre politique :

- L'honnêteté
- La transparence dans les échanges
- L'apport de valeurs à nos clients
- La réactivité et la disponibilité.

LE MONTANT DU LOYER

Fixer le montant du loyer est une première étape absolument déterminante.

Il faut savoir que dans l'immobilier dit « ancien », le loyer est fixé librement.

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que fixer correctement le loyer est absolument primordial pour plusieurs raisons que nous allons détailler et analyser ici.

- Préserver la rentabilité de l'investisseur

Si le loyer est trop bas, la rentabilité sera rapidement abimée par cette stratégie surtout dans les secteurs où le prix au m² est important.

- Rester dans un prix de marché

Rester dans les prix de marché permet de réduire les impayés, les rotations de locataires dans le temps et surtout d'éviter d'attirer des personnes non solvables.

En effet, et c'est important d'en être conscient, les locataires qui ont les dossiers les plus solvables sont davantage à même de rechercher des prestations et des prix cohérents avec leur budget. Par contre, les moins solvables seront prêts à louer plus cher que le marché leur appartement parce

qu'ils connaissent leur situation et savent qu'ils n'ont pas vraiment le choix... Et malheureusement certains propriétaires se laissent abusés !

Il faut savoir préserver le long terme et ne pas se précipiter sur des propositions qui peuvent paraître attrayantes dans l'immédiat mais qui s'avèrent dangereuses dans le temps.

Il est courant que nos propriétaires bailleurs nous disent avoir reçu un certain nombre d'appels en ayant mis leur annonce sur le site « leboncoin », et ne comprennent pas que l'on puisse leur dire que le loyer qu'ils réclament soit trop élevé.

Ils ont raison dans l'absolu, mais la qualité des locataires est forcément moins bonne. Au final, on se retrouvera avec un délai de mise en location plus élevé et des temps de location plus courts.

Un autre argument avancé par les bailleurs : les frais à couvrir. Un crédit, des charges, une taxe foncière.

Dans ce cas, il existe des techniques permettant de palier à ces problématiques et nous allons vous les proposer. Le plus important à ne pas perdre de vue est la sécurité du placement. C'est pourquoi il vous faut essentiellement trouver le bon locataire et surtout fixer le bon prix en étant cohérent avec le marché.

Pour fixer ce prix, il suffit de faire une analyse comparative du marché en sondant les prix dans la ville et plus précisément dans le secteur.

Attention !! Soyez attentif à ne pas tombez dans le piège de prendre en compte tous les propriétaires qui présentent leur bien au-dessus du prix du marché.

La marche à suivre est de lister tous les appartements en location sur les sites spécialisés tels que « seloger » ou « leboncoin », dans une fourchette de surface de plus ou moins 7% par rapport à votre bien. Il faut retirer de cette liste les appartements atypiques ainsi que les extrêmes au niveau des prix c'est-à-dire les prix les plus élevés et les prix les plus bas.

Vous allez obtenir une moyenne. Cette moyenne représente le budget qu'un locataire est prêt à payer.

Il est important de noter que ce montant est "CHARGES INCLUSES".

Il faut donc maintenant estimer le montant de la provision pour charges afin d'obtenir la valeur exacte du loyer. On aura ainsi les composantes mesurées et séparées : loyers + charges.

Cette analyse comparative de marché n'est pas forcément adaptée à tous les marchés, à toutes les périodes de l'année. La démarche la plus appropriée est d'être plongé dans le marché local constamment afin de connaître parfaitement les loyers proposés et d'être à même de fixer le bon montant. Pour cela, il est intéressant de consulter une agence immobilière.

Pour faire appel à nos services d'estimation locative en Ile de France, vous pouvez nous contacter

au 01.57.14.91.36, et demander à rencontrer nos agents du service location pour procéder à une estimation.

LE CALCUL DES CHARGES

Il est important de noter que la loi Alur du 1er août 2014 a apporté une nouveauté intéressante pour la fixation des charges. Il est dorénavant possible de faire ce que l'on appelle « des charges forfaitaires ». Elles ont l'avantage suivant : il n'est pas obligatoire pour le bailleur de réévaluer les charges tous les ans en fonction des dépenses.

Il est conseillé d'utiliser ce système pour la location meublée intégrant un certain nombre de services (EDF, Eau, Wi-Fi...) mais également pour les appartements dans lesquels il n'y a pas de compteurs individuels.

Dans ce dernier cas, il est très fastidieux de faire une régularisation de charges en s'appuyant sur des factures trimestrielles, de faire les visites des appartements tous les trimestres, de déranger les locataires, et.... de se déranger soi-même.

La solution la plus courante est de quittancer au locataire « une provision de charges ».

Dans ce cas, la procédure est la suivante :

- Le syndic envoie quatre appels annuels de charges. Il faut récupérer le cinquième qui s'appelle généralement « régularisations de charges » ou simplement « Charges annuelles », en fonction des syndicats.
- Sur ce dernier document apparaissent trois critères :
- Dont TVA (qui ne nous intéresse pas ici)
- Charges déductibles (qui ne nous intéressent pas non plus)
- Et les « charges locatives » ou « récupérables » ou « dont locatif »
- Ce dernier montant représente la partie imputable au locataire.
- Ce montant est maintenant à diviser par 12.
- Il faut également prendre en compte le fait que si l'appartement n'a pas été occupé il n'y a pas eu de consommation d'eau. Dans ce cas, il faut ajouter un montant pour la consommation d'eau. Pour trouver ce montant, il y a un certain nombre de simulateurs sur internet, en fonction du nombre d'occupants et des équipements de l'appartement.
- Le montant trouvé est à réduire de 5%. Car il est plus intéressant de réduire le montant et de récupérer la différence tous les ans.

Vous avez maintenant tous les éléments pour fixer un loyer au bon prix du marché !

Nos conseils :

Si vous recherchez un professionnel, il est important de trouver quelqu'un de qualifié, capable de faire ce travail de fixation de loyer et de charges.

Malheureusement, la plupart d'entre eux ne vous demanderont pas votre dernière régularisation de charges. Or vous connaissez maintenant l'importance de celle-ci. Cette négligence constitue bien

une faute professionnelle. Vous ne pouvez donc pas accorder votre confiance à une agence de ce type.

Dans le cas où il n'y a pas de syndic :

S'il n'y a pas de syndic, c'est que vous êtes mono-proprétaire du bien ou de l'immeuble. Il y a alors deux manières de fixer les charges :

- Soit par une provision : le montant sera alors réglé en fin d'année en fonction des différentes factures. La provision devient alors une charge exacte.

Dans certains cas, l'immeuble est vide et l'on n'a alors aucune idée du montant des charges. Des simulateurs existent sur internet qui calculent ce montant en fonction de divers paramètres.

- L'autre manière d'estimer les charges est de récupérer vos charges à la présentation de la facture. Par exemple : vous recevez votre facture d'électricité et il suffit alors de la présenter au locataire.

S'il n'y a qu'une seule facture pour tout l'immeuble, le compte se fait au prorata de la surface de l'appartement ou éventuellement au nombre de pièces. Cette clé de répartition est alors à définir au niveau du bail au moment de la signature afin de la rendre contractuelle. Le locataire doit impérativement en avoir connaissance lorsqu'il signe le bail. A défaut, elle peut n'avoir aucune valeur et être dénoncée par le locataire. Il faut donc être explicite afin de s'éviter ce genre de désagréments.

Certains biens immobiliers conventionnés doivent être loués avec des loyers plafonnés :

C'est le cas généralement si vous investissez via des systèmes de défiscalisation (Pinel notamment...) ou lorsque l'appartement est déjà occupé : vous n'êtes alors pas libre de fixer le montant du loyer.

Dans ce livre nous avons fait le choix de ne pas décrire tous les régimes conventionnés, les barèmes de fixation de loyer étant différents pour chaque régime. La plupart de ceux-ci n'étant valables que pendant 9ans, ils sont amenés à disparaître. Vous pouvez, très simplement avec le nom du régime, retrouver ces barèmes de fixation sur internet.

LE CHOIX DU LOCATAIRE

Pour la recherche du locataire vous avez deux possibilités : soit faire vous-même cette recherche, soit en charger des professionnels. Pour plus de sécurité nous vous conseillons vivement la deuxième solution. Les agents assureront les visites et feront le tri des dossiers d'après leur pertinence. De plus, les frais sont le plus souvent à la charge du locataire.

LE CHOIX DE LA GARANTIE

C'est la première étape absolument indispensable à une recherche sérieuse. Cette décision va orienter et influencer le reste de la procédure, qui aurait normalement dû débuter par la recherche du locataire !!

Concrètement, l'explosion des impayés de loyers nous imposent de trouver des solutions afin d'y

remédier et de protéger le propriétaire bailleur.

Notre conseil est de choisir entre un garant pour le locataire ou une assurance loyers impayés. Le choix doit se faire dès le départ. Les dossiers pourront alors être triés en amont. Quoi qu'il en soit, il ne faut accepter que les dossiers avec garant ou compatibles pour l'assurance loyers impayés.

Si vous choisissez un garant, il faut être très rigoureux sur ce choix.

Par exemple : un garant ayant des revenus de 3000€ pour un loyer de 1000€ n'est pas recevable, car, en cas d'impayé, il ne serait pas à même de couvrir ses propres frais ainsi que celui du locataire. Un garant acceptable doit avoir un salaire d'au moins 5 fois le prix du loyer, ou posséder un ou plusieurs biens immobiliers, qui seraient éventuellement hypothécables pour récupérer les sommes dues.

- Si vous choisissez une assurance loyers impayés

Il faut être très attentif aux conditions, qui varient d'une assurance à l'autre.

Nous vous expliquerons tout cela plus en détail par la suite dans la rubrique qui portera sur la GLI (Garantie des Loyers Impayés) et la GRL (Garantie des Risques Locatifs).

Ce qu'il faut retenir à ce stade, si vous choisissez l'assurance loyers impayés, est que certaines assurances facturent quelques dizaines d'euros la vérification du dossier ce qui peut rapidement faire monter les frais.

En revanche, le cabinet immobilier qui propose des assurances loyers impayés ne facture aucun frais.

LE CHOIX DU LOCATAIRE AVEC OU SANS L'INTERVENTION D'UN PROFESSIONNEL VOUS RECHERCHEZ VOUS-MEME VOTRE LOCATAIRE

Le premier réflexe à avoir est de s'assurer du montant des ressources de votre futur locataire. Pour cela, demandez-lui ses dernières fiches de paie et sa dernière déclaration fiscale.

ATTENTION ! La loi vous interdit de demander les pièces suivantes : photographie d'identité, carte d'assuré social, copie de relevé de compte bancaire ou postal, attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal (art. 22-2 de la loi n° 2002-73 du 17.01.2002).

En revanche, pour vous prémunir du mieux possible des risques d'impayés de loyers, vous pouvez exiger la caution d'un tiers, une caution bancaire ou bien encore souscrire une assurance contre les risques d'impayés de loyers.

Nous vous présentons ici une liste de documents que vous pouvez et que vous devez demander à votre locataire s'il est salarié d'une entreprise en CDI :

- Les attestations de revenus pour les trois derniers mois (fiches de paie, de pension, d'Assedic ou contrat d'embauche)
- Les trois dernières quittances de loyers de sa précédente location ou une attestation d'hébergement

- Un justificatif de domicile
- La déclaration d'impôt sur le revenu de l'année précédente
- Les coordonnées de son ancien propriétaire et de son employeur
- La pièce d'identité du ou des locataires
- Le contrat de travail ou une attestation
- Si besoin est, le même dossier pour la personne qui se portera caution.

Pour les chefs d'entreprises, ou pour les autres statuts, il faudra fournir des pièces plus spécifiques comme par exemple les bilans de l'entreprise du locataire potentiel. Il est fortement déconseillé de s'aventurer dans de tels dossiers sans avoir une parfaite connaissance de la méthodologie d'analyse financière de ces pièces ou d'avoir consulté un agent responsable de l'assurance loyers impayés qui fournira la liste des documents à fournir et qui en fera l'analyse.

En ce qui concerne la recherche elle-même, si vous décidez de passer une annonce en tant que particulier, nous vous conseillons de la diffuser sur le site leboncoin.fr qui permet de drainer 90% du trafic locataire entre particuliers. Nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que la qualité des locataires potentiels qui postulent par ce biais est généralement moins bonne que si vous passez par une agence.

VOUS SOUHAITEZ CHARGER UN CABINET IMMOBILIER DE CETTE RECHERCHE

Vérifier la qualité de l'agence.

L'activité d'agence immobilière est une profession très réglementée.

Nous vous donnons ici des conseils indispensables afin d'orienter votre choix :

- Vérifiez que le numéro de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» est bien affiché dans l'agence car ceci est obligatoire.
- Vérifiez ensuite le nom et l'adresse de la société mutuelle qui garantit la responsabilité professionnelle de l'agent immobilier : ces renseignements doivent être notés sur tous les documents de l'agence.

Si l'agent que vous avez choisi présente bien toutes ces garanties, vous pouvez alors lui confier un mandat écrit, qui est le document dans lequel sa mission sera précisément définie.

Pourquoi est-ce que nous insistons tant sur le fait de passer par une agence et pourquoi est-ce que nous le conseillons fortement ?

- Des frais déductibles des impôts

Il faut savoir que les frais d'agences sont intégralement déductibles des revenus imposables ainsi que tous les frais d'assurance loyers impayés ou de gestion locative.

Ce point est important dans la détermination de votre choix.

De plus, il faut savoir qu'un cabinet engage sa responsabilité en cas de faute ou d'erreur. L'erreur n'est donc plus admissible et le propriétaire bailleur est ainsi couvert.

La loi Alur de 2014 a fortement normalisé la procédure de location. La conséquence directe de cela est que la plupart des agences immobilières ont cessé de faire de la gestion locative. Celles qui restent actives dans ce domaine sont donc les plus sérieuses.

- Des garanties supplémentaires

Vous avez la garantie d'avoir un locataire qui répondra aux critères de leur assurance loyers impayés ou d'avoir un garant en cohérence avec votre demande.

En cas d'erreur la RCP (Responsabilité Civile et Professionnelle) de l'agence va être engagée et prendra le relai de manière transparente. Ce cas est heureusement très rare. Mais cela représente une tranquillité supplémentaire pour le propriétaire-bailleur qui est couvert pour l'erreur humaine qu'il aurait pu lui-même commettre.

- Une tranquillité dans la gestion des appels de locataires potentiels

Mettre une annonce sur un site tel que « leboncoin », c'est recevoir de nombreux appels, devoir faire le tri, faire des visites qui se font généralement en dehors des horaires de travail ou le week-end. Cela est très contraignant. La plupart des investisseurs souhaitent obtenir une liberté et une indépendance financière. Toutes ces tâches inhérentes à la recherche d'un locataire lui feront obtenir le résultat inverse. Le turn over imposera au bailleur la suppression d'une partie de son temps libre. De plus, la qualité de la sélection et de la rédaction des différents actes risque d'en être affectée.

- Une rédaction des actes conformes

La conformité des actes est très importante, de l'état des lieux, au bail en passant par les diagnostics immobiliers. Toutes ces pièces sont d'une importance capitale pour éviter des contentieux en cas de conflit.

En effet, si les actes ne sont pas conformes à la loi Alur par exemple ou à la loi Hoguet, le risque est démultiplié en cas d'aléa. D'une part l'assurance loyers impayés risque de retirer ses engagements. D'autre part, en cas d'impayés, le juge qui arbitrera le litige pourra facilement aller dans le sens du locataire et vous imposer un report ou une contrainte pour avoir rédigé un bail non conforme.

Notre conseil :

Tous ces points nous amènent à vous conseiller fortement de passer par une agence immobilière.

Notre groupement de cabinets est à même d'intervenir dans toute l'Île de France.

N'hésitez pas à nous contacter au 01.57.14.91.36 ou à transaction@perfia.fr

LE BAIL

LE CONTRAT DE BAIL

Le contrat de bail est signé en deux exemplaires au moins et par les deux parties.

Le bailleur peut le rédiger sur papier libre en y incluant toutes les mentions légales nécessaires. Il est tout de même préférable de prendre un modèle pré rempli et de le compléter avec les différentes informations importantes.

Nous vous rappelons ici l'importance de rédiger un bail en parfaite cohérence avec la loi Alur et ses jurisprudences.

En effet, la Loi Alur a instauré un modèle de contrat de bail type pour les locations nues.

Les contrats de location devront désormais respecter ce texte type, dont le contenu figure au sein du décret du 29 mai 2015. Ce contrat de bail type vise principalement à renforcer et encadrer les clauses du contrat portant sur l'état des lieux, la liste des équipements que le bailleur mettra à disposition du locataire, le montant du loyer de référence ou encore la nature des travaux qui ont été effectués dans le logement depuis la fin du précédent contrat de bail signé par le propriétaire.

Le contrat-type Alur contient les clauses essentielles du bail dont la loi impose la mention. Mais au moment de rédiger le contrat, le bailleur n'est pas pour autant limité au contenu du modèle de bail type. Il est ainsi libre de rajouter les clauses de son choix au sein du contrat qu'il soumettra au locataire. Sous réserve, bien entendu, que ces rajouts ne constituent pas une contradiction avec la loi. Par exemple, il est impossible d'interdire d'avoir des animaux de compagnies à la maison.

IMPORTANT !

Le montant des honoraires, autrefois libre, est désormais encadré par la loi Alur. Le montant des frais d'agence est à présent plafonné selon la surface habitable du logement loué et ce depuis le 15 septembre 2014. De plus, les honoraires du professionnel est désormais à partager à raison de 50 % à la charge du propriétaire et 50 % à la charge du locataire, toujours suite à la loi Alur.

Si vous louez votre appartement par l'intermédiaire d'un professionnel, il sera très important de vérifier qu'il indique bien ses honoraires sur le bail.

S'il ne le fait pas, le bail n'est pas conforme et dans ce cas, nous vous conseillons vivement de ne pas faire confiance à cette agence et d'en choisir un autre répondant à ces critères.

Il faut également se méfier des cabinets qui disent ne pas prendre d'honoraires de location au propriétaire. Ceci n'est pas interdit de prime abord mais cela signifie qu'il n'a pas le droit, non plus, d'en prendre au locataire, puisque la loi impose des honoraires partagés. Et s'il se fait rémunérer en dehors du bail, cela est totalement interdit.

Par ailleurs, cela signifie que le cabinet n'engage pas sa responsabilité en cas de litige, ce qui peut entraîner de sérieux problèmes. Un bailleur ne peut donc pas accorder sa confiance à ce type d'agence

De plus une notice d'information doit obligatoirement être remise lors de la signature du contrat de location et doit être annexée à ce contrat. Elle est destinée à mieux informer les locataires et les bailleurs sur leurs droits et obligations respectifs. Cette liste est définie par la loi, arrêté du 29 mai 2015.

LES CLAUSES OBLIGATOIRES

Les clauses obligatoires sont celles qui concernent les éléments essentiels de la location :

- Le nom et l'adresse du propriétaire, du locataire, et éventuellement de l'intermédiaire professionnel. Il est important de noter l'état civil complet des intervenants. Pour les locataires ou propriétaires mariés sous le régime de la communauté ou réduite aux acquêts, toutes les parties ne sont pas obligées de signer le contrat. Il est tout de même fortement conseillé de les faire apparaître sur le bail mais également de les faire signer afin d'éviter tout manque de communication liée aux informations figurant dans le bail ce qui pourrait occasionner des problèmes par la suite.
- Adresse du logement et des annexes, ainsi que sa description : maison ou appartement, numéro du lot, étage, nombre de pièces, jardin, cave, parking. Il est très important de pouvoir très aisément trouver l'appartement simplement en lisant le bail. Il faut donc décrire le logement du mieux possible, dans le sens de la visite. Cette présentation peut être complétée de la désignation exacte telle qu'elle est décrite dans le titre de propriété.
- Date de prise d'effet de la location : elle peut être différente de la date de signature. Elle fixe le point de départ de tous les délais légaux : remise des clés, hausse annuelle, etc.
- La durée du bail : elle peut varier en fonction du propriétaire. Si ce dernier est une personne morale (SCI par exemple) le bail a une durée minimum légale de 6 ans. Si le propriétaire est une personne physique la durée pour un bail en location nue est de 3 ans.
- La destination du logement loué : location à usage d'habitation, professionnel ou mixte.
- Le montant du loyer, des charges, la date de paiement et les conditions de la révision du montant du loyer. Il faut écrire tous les montants en chiffres ainsi qu'en lettres.
- Le montant du dépôt de garantie.
- La superficie du logement pour les locations nues louées comme résidence principale.
- Les conditions de réception des services de télévision. Depuis le 1er mai 2007, une

clause informant des conditions de réception des services de télévision doit figurer dans le bail : par voie hertzienne ou numérique (TNT), s'il faut ou non contacter un distributeur pour en bénéficier ainsi que les coordonnées de l'éventuel distributeur de services. Cette information doit être annexée au contrat de location. Ces éléments n'ont qu'une valeur informative.

LES CLAUSES FACULTATIVES

Les clauses facultatives permettent de prévoir d'autres dispositions, qui bien évidemment doivent être conformes à la loi et signées par les deux parties.

Ces mentions sont très diverses par leur liberté rédactionnelle et peuvent porter par exemple sur l'obligation de souscrire un contrat de maintenance de la chaudière, sur la remise de plusieurs mois de loyers en contrepartie de travaux de rénovation par le locataire, sur le règlement d'avances sur charges. Le bail peut aussi prévoir une durée de location plus longue que celle fixée par la loi.

LES CLAUSES ABUSIVES

Certaines clauses du contrat de location peuvent être réputées non écrites et donc nulles : ce sont les clauses abusives.

Est réputée non écrite toute clause :

- Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables.
- Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur.
- Qui impose un mode de paiement du loyer.
- Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever le loyer sur le salaire du locataire
- Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat.
- Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.
- Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle.
- Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3.

- Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10.
- Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité.
- Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui.
- Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22.
- Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile.
- Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.
- Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours.
- Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

Voici la liste des documents qui doivent être annexés au contrat de location :

- L'attestation d'assurance du locataire contre les risques locatifs du locataire. Cette pièce, si elle manque, peut permettre à l'assurance loyers impayés de se désengager de toute responsabilité.
- La caution personnelle signée lorsqu'elle est indiquée dans le bail. (Voir exemple en annexe)
- Un état des lieux signé par les deux parties. (Voir exemple en annexe)
- Les diagnostics immobiliers obligatoires pour les locations.
- Inventaire des meubles en cas de location meublée.
-

Lorsque le bien loué est en copropriété, le propriétaire doit fournir une copie des extraits concernant :

- La destination de l'immeuble : usage professionnel, privé ou mixte.
- Le nombre de millième pour assurer et prévoir une bonne répartition de charges.

Dans ce cas, il est beaucoup plus simple et conseillé de fournir l'intégralité du règlement de copropriété.

L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux permet de faire le comparatif entre l'état de l'appartement le jour d'entrée dans les lieux et celui à la date de sortie.

En fonction de cela, le bailleur doit rendre ou non le dépôt de garantie. Si l'appartement a été abîmé par le locataire, il est parfois demandé des réparations ou des dommages au locataire au bénéfice du propriétaire.

Lors d'une location deux états des lieux sont établis :

- A l'entrée : lors de la remise des clés avant que le locataire y ait aménagé.
- A la sortie : à la restitution des clés, lorsque le logement est vide.
-

IMPORTANT ! Pour la signature du bail, ou à l'occasion de son renouvellement, le propriétaire doit remettre à son locataire un dossier de diagnostic technique, composé de plusieurs diagnostics :

- L'état des risques naturels et technologiques
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Un certificat de mesurage pour les immeubles situés en copropriété

IMPORTANT ! Le nouveau contrat type de bail Alur renforce et encadre les clauses du contrat portant sur l'état des lieux. C'est la raison pour laquelle il est fortement recommandé de prendre des photos du logement.

LE DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, ou caution, est une somme versée par le locataire au propriétaire-bailleur. Le montant est d'au maximum un mois de loyer hors charges pour une location nue et de deux mois pour une location meublée.

La loi a changé récemment (Mars 2014). C'est pour cette raison que l'on voit encore beaucoup de baux en location nue qui prévoit deux mois de dépôt de garantie.

Ce montant permet de couvrir d'éventuels dégâts causés par le locataire pendant son occupation.

Le délai maximum pour restituer le dépôt de garantie au départ du locataire était de deux mois après la remise des clefs. Il est réduit à un mois depuis la loi Alur.

En cas d'impayé, il est possible de conserver le dépôt de garantie à condition que la dette soit parfaitement reconnue par le locataire.

A NOTER : Le propriétaire n'est pas imposable, au titre de l'impôt sur le revenu, sur le dépôt de garantie versé par le locataire, sauf s'il l'utilise pour la remise en état du logement ou pour couvrir des impayés au titre du loyer.

LA GARANTIE BANCAIRE

La garantie bancaire demandée par le propriétaire peut exiger qu'un proche solvable ou un organisme s'engage, en cas de défaillance de la part du locataire, à payer le loyer et les charges. En cas de dettes, en cas d'impayés, cette caution se substituera au locataire pour régler le montant du loyer et toute autre charge prévue dans le cautionnement.

L'avantage pour le propriétaire est qu'une simple demande à la banque permet que le paiement soit effectué. Cela est possible car la somme d'argent, pouvant aller jusqu'à l'équivalent de trois ans de loyers plus charges, est déposée sur le compte bancaire. La banque prélève donc sur cette somme pour payer le propriétaire. Cette garantie permet de savoir si les locataires sont réellement solvables à l'entrée dans les lieux.

Cette pratique n'est possible que dans les secteurs à fort pouvoir d'achat.

L'inconvénient majeur pour le locataire est que la banque prélève des frais sur la somme d'argent séquestrée pouvant aller de 0,5% à 3%. Cela peut paraître un non-sens mais cette pratique est vraiment d'usage dans certaines villes « riches ». L'autre inconvénient réside dans les délais de mise en place par la banque. Il est courant de perdre un mois pour la mise en place de cette garantie depuis la prise de rendez-vous avec le banquier jusqu'à la signature de l'acte.

Avantages	Inconvénients
Très efficace, permet de saisir immédiatement.	<p>Ne permet pas d'aller plus loin que la prise de garantie.</p> <p>Inadaptée à de nombreux secteurs en France où les locataires n'ont pas autant de liquidités.</p>

LA CAUTION SIMPLE ET LA CAUTION SOLIDAIRE

- La caution simple : le risque est limité et le garant ne paiera à la place du locataire que lorsque toutes les poursuites contre lui ont échoué et qu'il est insolvable. Cependant si vous avez renoncé «au bénéfice de discussion dans l'acte, le bailleur peut s'adresser à vous sans avoir effectué de poursuites contre le locataire.
- La caution solidaire : la caution s'engage à payer les loyers et les charges à la place du locataire si ce dernier n'en a pas les moyens ou s'il refuse de payer. Le propriétaire est en droit de se retourner vers la caution sans poursuivre le locataire.

Deux durées de caution existent :

- Durée déterminée : une date est précisée dans l'acte de caution.
- Durée indéterminée : l'acte de cautionnement ne comporte aucune indication de durée donc il correspond à la durée du bail (qu'il s'agisse du bail initial, renouvelé ou reconduit). La caution prend fin au terme prévu, à l'expiration du bail en cours si cela a été demandé, ou au remboursement total de la dette.

L'obligation de prise en charge des impayés du locataire cesse à la date de dénonciation du bail en cours, en revanche l'obligation de paiement subsiste pour toutes les dettes contractées durant la période de couverture.

IMPORTANT ! Depuis la loi MLE du 25 mars 2009, les propriétaires bailleurs qui ont souscrit une assurance Garantie Risques Locatifs ne peuvent plus demander de cautionnement à leur locataire.

La loi du 24 novembre 2009 prévoit désormais deux exceptions à cette interdiction :

- Si le locataire est un étudiant
- Si le locataire est un apprenti

Pour l'ensemble de ces cas, il faut savoir que cette garantie reste très efficace car le garant est autant responsable des règlements que le locataire. Il est même possible d'aller jusqu'à la saisie de ses biens immobiliers ou des saisies sur salaires.

Avantages	Inconvénients
Très efficace, pouvant aller jusqu'à la saisie sur salaire	Il faut condamner le garant pour se faire payer. Suivant les tribunaux la durée peut excéder un an.
Permet de faire pression sur le garant	Il faut parfaitement rédiger la partie juridique pour ne pas se faire débouter au tribunal
Si le garant a des biens immobiliers, il y a certitude de se faire payer	Si le garant n'est plus solvable au moment de la condamnation, il sera quasiment impossible de récupérer l'argent

Notre conseil : Il est fortement recommandé de prendre une GLI (garantie loyers impayés) plutôt qu'un garant. La balance entre les avantages et les inconvénients est plus équilibrée pour une GLI. Si néanmoins le choix s'oriente vers la caution solidaire, il faudra choisir un garant ayant des revenus supérieurs à cinq fois le loyer ou ayant un patrimoine immobilier conséquent permettant de garantir un paiement.

IMPORTANT ! En cas de litige il vous faudra éventuellement prouver que la personne qui se porte caution a reçu un exemplaire du bail. C'est pourquoi la signature de la caution sur le bail reste la seule preuve en votre décharge. Il est par ailleurs très important de rédiger un acte de caution personnel séparément du bail. Cet acte doit être parfaitement légalement rédigé.

Il est par ailleurs obligatoire pour le locataire de recopier un texte à la main. Ce texte doit être écrit sans faute, d'où l'importance de le relire lors de la signature de l'acte.

L'ASSURANCE LOYERS IMPAYES

L'assurance loyers impayés est de loin la meilleure manière de se garantir contre un impayé.

Il existe deux types d'assurance loyers impayés :

- La GLI (Garantie des Loyers Impayés)

La loi prévoit que cette garantie indemnise intégralement le propriétaire sans limitation de montant et de durée.

- La GRL (Garantie des Risques Locatifs)

Elle est généralement plafonnée en montant et en durée (23 mois).

Ce type de garantie, parfois attrayante au niveau du prix, n'est plus adapté dans la conjoncture actuelle. En effet, les impayés sont de plus en plus longs à être traités par les tribunaux surtout en Ile de France et dans les grandes villes.

C'est pour cette raison que nous conseillons fortement la GLI par rapport à la GRL

Les différentes variantes

- Délais de carences

Il y a parfois des délais de paiement de 3 ou de 6 mois, ce qui peut parfois mettre en difficulté le propriétaire qui a généralement des charges à payer (crédit, charges de copropriété, etc.)

- Frais de dossiers

Il y a parfois des frais de dossiers à chaque fois qu'un dossier de contentieux est ouvert auprès de la compagnie. Ces frais peuvent être forfaitaire (150 euros par exemple) ou correspondre à un mois de loyer.

L'inconvénient est que, s'il y a plusieurs contentieux avec le même locataire, les frais peuvent s'appliquer plusieurs fois.

- Prise en charges des frais de procédure

Toutes les assurances ne prennent pas en charges les frais de procédure.

- Prix : les prix varient en fonction de plusieurs critères :
- S'il y a des frais de dossiers par exemple
- En fonction des exigences de l'assureur : l'assurance sera plus ou moins chère en fonction des risques qu'elle prend en charge. Plus l'exigence sur le salaire est élevée, plus le tarif sera faible.
- Si c'est une GLI ou une GRL
- Secteur géographique du bien assuré
- etc...

Notre conseil : notre cabinet préconise de souscrire une GLI englobant l'intégralité des frais, sans délais de carences. Le prix est légèrement plus élevé mais reste tout de même déductible des impôts.

Assurance loyers Impayés contractée par une agence immobilière ou l'assurance contractée par le

propriétaire lui-même auprès d'un assureur ou d'une banque

Il y a une différence fondamentale, que nous avons déjà expliquée, entre ces deux types d'assurances.

Passer par une agence immobilière permet d'avoir une gestion globale. La responsabilité de l'agence est alors engagée. C'est une couverture supplémentaire pour le propriétaire. En effet, si le propriétaire passe directement par une assurance ou par une banque, sans passer par un gestionnaire, en cas de faute, même involontaire de sa part, l'assurance sortira de son obligation de garantie, causant généralement une perte importante au propriétaire bailleur.

Il est donc fortement conseillé de passer par agence pour prendre ce type de garantie.

Avantages	Inconvénients
<p>Très efficace, permettant un paiement immédiat du loyer sans attendre la fin de la condamnation</p> <p>Déductible des impôts</p>	<p>Il faut parfaitement s'assurer que le dossier est bien garanti par l'assureur. Qu'il y a bien un engagement de l'assureur au démarrage du dossier.</p> <p>Il faut parfaitement suivre la procédure indiquée par les CGDV (Conditions générales de vente) de l'assureur</p>

Pour faire appel à nos services de gestion locative et d'assurance en Ile de France, vous pouvez nous appeler au 01.57.14.91.36 et demander à être contacté par notre service de gestion.

LES ASSURANCES

Voici la liste des assurances liées à une location :

- Le propriétaire a l'obligation de prendre une assurance non occupante ou PNO
- Le locataire est contraint par la loi de prendre une assurance habitation. Le propriétaire doit en demander l'attestation au moment de la signature du bail
- Le syndic doit prendre une assurance pour l'immeuble complet en plus de l'assurance PNO

LA LOCATION

LES QUITTANCES

La quittance de loyer est le reçu attestant qu'un locataire a payé un loyer. Il ne faut pas donner la quittance avant de recevoir le paiement.

Elle doit faire apparaître certaines informations : les coordonnées du locataire, du propriétaire ou de son mandataire, l'adresse du bien loué, la période concernée, le détail du paiement (montant du

loyer, charges, aides et allocations directement perçues).

La quittance du loyer n'est pas obligatoire. Le bailleur doit la délivrer gratuitement à la demande du locataire (art 21 de la loi du 06/07/1989). Le bailleur peut procéder à la transmission de la quittance de loyer sous forme électronique, dématérialisée.

LES AVIS D'ECHEANCE

Les avis d'échéance sont souvent envoyés sur le même document que la quittance du mois précédent. C'est généralement de cette manière que les logiciels de gestion sont paramétrés.

Tout comme les quittances, les avis d'échéance ne sont pas obligatoires. Cependant, dans les faits, un certain nombre de locataires attendent ce document pour précéder au virement ou au paiement.

REVISION DE LOYER

Une fois par an, à la date anniversaire du contrat, il est d'usage de réviser le montant du loyer. Cette révision se fait sur l'indice de révision du loyer (IRL).

L'indice évolue généralement à la hausse d'une année à l'autre. Une légère baisse peut parfois se produire mais cela reste un fait exceptionnel.

L'indice est prévu par l'INSEE tous les trimestres. Dans le bail, il faut préciser le dernier indice connu à la date de signature.

REGULARISATION DES CHARGES

Le locataire doit payer des charges correspondant à trois grandes catégories de dépenses :

- Les dépenses pour services rendus liés à l'usage du logement : frais de fonctionnement de l'ascenseur, chauffage collectif, eau potable, éclairage de la cage d'escalier, etc.
- Les dépenses d'entretien et les petites réparations des parties communes de l'immeuble : nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts, etc.
- Les taxes correspondant à des services dont bénéficie le locataire : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, etc.

Cette liste de charges est fixée par décret du 26 août 1987. Les charges qui ne sont pas mentionnées dans ce texte ne peuvent pas être facturées au locataire. Toutes les autres dépenses (exemples : grosses réparations, réfection totale des peintures) restent à la charge du propriétaire.

A NOTER : La formule pour faire une révision du loyer : Nouveau loyer = loyer en cours x l'indice de référence des loyers correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat / l'indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente.

Il y a trois manières de programmer les charges dans le bail :

- Les charges provisionnées

Si les charges sont payées par provision, une régularisation annuelle doit être effectuée pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles tous les ans. Cette régularisation se fait d'après le modèle suivant :

- Le syndic envoie quatre appels de charges annuels. Il faut récupérer le cinquième qui s'appelle généralement « régularisations de charges » ou simplement « Charges annuelles » en fonction des syndics.

- Sur ce dernier document apparaît 3 critères :

Dont TVA (qui ne nous intéresse pas)

Charges déductibles (qui ne nous intéressent pas)

Et les « charges locatives » ou « récupérables » ou « dont locatif »

- Ce dernier montant représente la partie récupérable au locataire.

- Il faut ensuite faire la différence de ce montant avec le montant de la provision sur charges annuelle demandée à votre locataire. Si le résultat est positif, il faut rendre cette différence au locataire ou le défalquer sur son avis d'échéance. Si le résultat est négatif, il faut lui réclamer la différence en plus de son prochain loyer.

Il est possible quand le bail le prévoit d'ajuster la provision pour l'année à venir.

- Les charges forfaitaires

La loi Alur a apporté une nouveauté dans la récupération des charges auprès du locataire.

Dans certaines propriétés, il n'y a pas de compteurs d'énergie (Eau, Electricité, Gaz...) séparés. Il fallait donc, avant la Loi Alur, faire un relevé trimestriel des compteurs ce qui est peu confortable : les locataires ne sont pas toujours présents et cela oblige le bailleur à se déplacer souvent.

C'est la raison pour laquelle la rubrique de « charges forfaitaires » est apparue. Ceci évite de procéder à ces régularisations puisque, par définition, on applique un forfait et non une régularisation de charges.

Pour fixer les charges, il y a un certain nombre de site internet qui donne des indicateurs précis des consommations d'eau, de gaz et d'électricité en fonction du bien et de l'occupation.

- Déduction sur présentation de la facture

Les pièces justificatives des charges (factures, contrats de fournitures) doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois après l'envoi du décompte des charges.

Il suffit de rappeler dans l'avis d'échéance la charge en question, en présentant la facture. Le locataire doit régler à réception la facture à condition que cela ait été prévu ainsi dans le bail.

LA FIN DU BAIL

Le propriétaire et le locataire établissent, ensemble, l'état des lieux de sortie lors de la visite de sortie du locataire.

Il est souhaitable d'effectuer un relevé des compteurs : eau, gaz, électricité, lors de l'état des lieux de sortie.

L'idéal est de prévoir un format d'état des lieux d'entrée et d'utiliser la même trame à la sortie du locataire. Cela facilitera la comparaison des deux documents.

Les photos sont le meilleur moyen de faire un comparatif cohérent, fiable et incontestable.

Concernant le remboursement du dépôt de garantie, l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 fixe le délai maximum à deux mois après le départ du locataire, et la loi Alur réduit même ce délai à un mois si aucune anomalie n'a été constatée entre l'état des lieux de sortie et d'entrée.

CONGÉ DONNE PAR LE PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire peut donner congé au locataire en fin de bail uniquement pour l'une des 3 raisons suivantes :

REPRENDRE LE LOGEMENT POUR EN FAIRE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE OU LE FAIRE HABITER PAR UN PROCHE.

Le propriétaire peut donner congé à son locataire pour :

- Habiter le logement en tant que résidence principale,
- Y loger un proche, en tant que résidence principale. Ce proche pouvant être :
 - Son époux,
 - Son concubin depuis au moins un an à la date du congé.
 - Son partenaire de Pacs
 - Un ascendant ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs
 - Un descendant ou celui de son époux, concubin ou partenaire de Pacs.

Le contenu de la lettre de congé

Le courrier adressé au locataire en place doit préciser :

- Le motif du congé
- Les noms et adresses du ou des bénéficiaires
- Si le bail est signé depuis le 27 mars 2014, l'indication du lien entre le bailleur et le ou les bénéficiaires, ainsi que le caractère réel et sérieux de la reprise.

À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

Contestation

Le locataire peut contester le motif de reprise pour habiter si, après avoir quitté les lieux, il apporte la preuve :

- Que le logement n'a jamais été repris
- Que le logement est vide
- Qu'il est utilisé comme résidence secondaire.

Il peut alors demander au tribunal d'instance dont dépend le logement loué de lui accorder des

dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

En cas de congé frauduleux (motif mensonger), le bailleur s'expose également à une amende pénale.

VENDRE LE LOGEMENT

S'il veut vendre le logement, le propriétaire doit d'avoir le proposer à la vente au locataire en indiquant les conditions et le prix de vente.

Si le locataire ne donne pas de réponse dans un délai de deux mois, le propriétaire peut vendre le bien à un autre acheteur. Si le prix change, il faut proposer à nouveau le bien au locataire.

Note : Il serait logique que le propriétaire puisse vendre le logement occupé, MAIS la décote est alors très importante, de l'ordre de 15 à 30 % en fonction du type de bien. Plus le bien est grand, plus la décote est forte.

INVOQUER UN MOTIF LÉGITIME ET SÉRIEUX.

Les exemples de motifs :

En fin de bail, le propriétaire peut refuser que la location se poursuive et décider de donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux.

La loi n'ayant pas défini ce qu'il faut entendre par légitime et sérieux, en cas de contestation par le locataire (possible dès réception de la lettre de congé), c'est au juge du tribunal d'instance dont dépend le logement loué de décider si le motif invoqué par le propriétaire entre dans cette définition. C'est notamment le cas si le propriétaire peut prouver des troubles de voisinage ou des retards répétés du paiement du loyer.

Contenu de la lettre de congé

La lettre de congé adressée au locataire doit préciser le motif qui entraîne le non-renouvellement du bail. C'est ce motif que le bailleur devra défendre auprès du juge.

La notification du congé

Pour être valide, la notification du congé doit obligatoirement être adressée au locataire par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec accusé de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Toutefois, pour éviter tout éventuel contentieux, il est recommandé d'envoyer la notification par lettre recommandée ou par acte d'huissier.

La notification doit être adressée à chacun des co-titulaires du bail, ou à chacun des époux ou partenaires de Pacs (s'ils ont informé le bailleur de leur mariage ou de la conclusion d'un Pacs).

Les délais :

Le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail, c'est à dire à la fin de la troisième année en prévenant six mois à l'avance au moins si le bailleur est une personne physique.

Si le bailleur est une personne morale, il faut prévenir six mois avant la fin de la sixième année. Toutefois, si le logement a été vendu en cours de bail, le nouveau propriétaire doit parfois respecter un certain délai avant de pouvoir donner congé au locataire en place, pour le vendre ou pour y habiter.

Les locataires protégés par les congés invoqués par le bailleur :

En fonction de son âge et de ses ressources, le locataire peut bénéficier d'une protection.

Le locataire à moins de 65 ans (à la date d'échéance du bail)

Le locataire est protégé :

- S'il héberge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail) et fiscalement à charge
- Et si, à la date de notification, le montant cumulé des ressources de toutes les personnes vivant dans le logement sont inférieures aux plafonds ci-dessous
- Ou si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux plafonds suivants :

Composition du foyer	Paris	Ile de France (Hors Paris)	Autre région
1 personne	23 354	23 354	20 304
2 personnes	34 904	34 904	27 114
Jeune coupe	45 755	41 957	32 607
3 personnes ou 1 personne +1 personne à charge	45 755	41 957	32 607
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	54 628	50 257	39 364
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	64 997	59 495	46 308
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	73 138	66 950	52 189
Par personne supplémentaire	+ 8 150	+ 7 460	+ 5 821

A respecter en 2018

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf si le bailleur :

- A plus de 65 ans (à la date d'échéance du bail)
- Ou possède (à la date de notification) des revenus inférieurs aux mêmes plafonds de res-

sources

- Ou trouve une solution de relogement au locataire.
-

IMPORTANT ! Pensez à signaler aux impôts les entrées/départs de vos locataires, sinon, en cas de problème, les impôts vous demanderont de payer la taxe d'habitation.

A NOTER : Quel que soit le motif du congé, le propriétaire doit proposer, à un locataire de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, un logement correspondant à ses possibilités (moyens financiers) et à ses besoins (accessibilité, ascenseur...) à proximité de son logement actuel. Les ressources s'apprécient à la date de la notification de la lettre de congé et les conditions d'âge à la date d'échéance du contrat de bail.

CONGÉ DONNE PAR LE LOCATAIRE

Le locataire qui désire quitter son logement peut le faire à tout moment, en respectant les conditions de forme et de délais prévues par la loi. Il est beaucoup plus simple pour un locataire de se séparer du bailleur que l'inverse.

Aucun texte ne prévoit que le locataire est tenu de donner la raison de son congé. Il suffit donc au locataire d'indiquer qu'il souhaite quitter le logement qu'il occupe et qu'il donne son congé. Il peut préciser la date à laquelle il souhaite quitter le logement.

La notification du congé doit être adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le délai est de un mois. Il était de trois mois il y a encore quelques années pour la location nue et d'un mois pour la location meublée.

Une fois de plus la loi Alur a fortement ajusté les conditions de congé par le locataire.

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Il y a deux manières de réaliser l'état des lieux : soit par voie classique, soit par un huissier.

L'état des lieux fait par huissier est un acte très spécifique mais coûte une certaine somme que le bailleur et le locataire doivent régler conjointement à hauteur de 50% chacun.

L'état des lieux fait par huissier a davantage de poids mais nous conseillons tout de même de l'éviter en raison du coût qu'il représente.

La loi Alur ayant raffermi le cadre rédactionnel de l'état des lieux, et les moyens techniques ayant évolué cela s'avère moins nécessaire. Les photos prises au moment de l'état de lieux font réellement foi. Il est à préciser que si l'état des lieux d'entrée a été réalisé par huissier, il faudra en faire de même pour la sortie ce qui multiplie le coût par deux.

Si votre location est confiée à une agence immobilière, elle se chargera de l'état des lieux, ce qui représente un avantage important : réduction des coûts et efficacité quant au résultat. Vérifiez ce-

pendant qu'il soit réalisé avec un support photos.

LA FISCALITE IMMOBILIERE

La fiscalité est un domaine à étudier très sérieusement. Les loyers perçus vont engendrer de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Cela constitue une charge conséquente que l'on n'envisage pas forcément de prime abord lors de l'achat, et qui va créer un déséquilibre locatif important.

Ce déséquilibre est souvent démotivant pour les primo investisseurs qui n'ont pas toujours la capacité financière de combler ce déficit.

Nous allons vous guider afin que vous puissiez gérer votre bien intelligemment et de façon productive en choisissant l'option la mieux adaptée à votre situation.

Les régimes fiscaux sont différents suivant qu'il s'agisse d'une location « vide » ou d'un « meublé ».

LOCATION VIDE : DEUX RÉGIMES FISCAUX POSSIBLES

Le fait de louer votre bien vide vous ouvre le choix entre deux impositions différentes sur vos loyers perçus. Vous devez étudier votre dossier afin de choisir la meilleure option en fonction de votre situation, lors de la déclaration de revenus en mai.

Nous allons tout d'abord exposer les deux modes d'imposition possibles, puis détailler le calcul de l'impôt.

Afin de bien comprendre, nous allons distinguer les loyers déclarés (ce que vous percevez réellement) des loyers imposés (le montant qui sera retenu par le fisc lors du calcul de l'impôt). Ce sont les loyers imposés qui nous intéressent, car plus ils seront faibles, moins vous serez imposable.

CHOIX 1 - POUR L'IMPOSITION DU LOUEUR VIDE : LE RÉGIME MICROFONCIER

Le microfoncier est le plus simple de tous les choix possibles, c'est d'ailleurs la grande force de cette solution. Concrètement, vous aurez juste à déclarer les loyers perçus. Avant de calculer l'impôt, le fisc va appliquer un abattement de 30%. Autrement dit, les loyers imposés seront de 70% des loyers perçus.

Exemple :

Mr INVESTISSEUR loue un bien vide et perçoit 10000 € de loyers en 2018. Il opte pour le régime microfoncier lors de la déclaration d'impôt 2019 sur les revenus 2018. L'administration fiscale va procéder à un abattement de 30% soit $10000 \times 30\% = 3000$ €. Mr sera donc imposé sur une base de $10000 - 3000 = 7000$ €. Nous verrons ci-après quel taux d'imposition est pratiqué sur les 7000 € de loyers imposables.

CHOIX 2 - POUR L'IMPOSITION DU LOUEUR VIDE : LE RÉGIME RÉEL

Généralement ce choix est plus intéressant financièrement car il permet de déduire l'intégralité des charges (Taxe foncière, assurance, intérêts d'emprunt, etc..) que nous allons détailler.

Donc, si le régime microfoncier ne vous convient pas, votre seconde option est d'opter pour l'imposition de vos revenus fonciers selon le régime réel.

Il faudra donc déclarer les loyers perçus ainsi que les charges payées. Il faut étudier la liste des charges déductibles pour n'en oublier aucune. On peut lister les charges déductibles suivantes :

- Les intérêts d'emprunts du prêt réalisé pour l'acquisition du bien.
- L'assurance habitation propriétaire non occupant.
- La taxe foncière hors ordures ménagères (comme déjà signaler plus haut, l'enlèvement des ordures ménagères est à la charge du locataire, et donc non déductible).
- L'assurance emprunteur du prêt ainsi que les frais bancaires (frais de dossier, contribution à un fonds mutuelle de garantie etc.).
- 20 € correspondant aux frais postaux pour la correspondance avec le locataire.
- Les travaux
-

Exemple :

Mr INVESTISSEUR loue un bien vide en 2018 et perçoit 10000 € de loyers. Par ailleurs, il a payé 2000 € d'intérêts d'emprunt, 1000 € de taxe foncière et a fait 3000 € de travaux. S'il opte pour le régime réel, il sera imposé sur une base de $10000 - 2000 - 1000 - 3000 = 6000$ €. Le fisc calculera donc l'impôt sur les loyers imposables sur une base de 4000 €.

ARBITRER ENTRE LE CHOIX 1 ET 2

L'arbitrage est très simple : si les charges déductibles dépassent 30% des loyers, le régime réel est plus intéressant.

Si ce n'est pas le cas, le microfoncier s'impose. Dans nos exemples, Mr INVESTISSEUR a intérêt à opter pour le régime réel et non pour le microfoncier. Il pourra ainsi déduire 6000 € au lieu de déduire 3000 €. Ses loyers imposés seront de 4000 € (contre 7000€ pour le microfoncier).

Le barème d'impôt sur le revenu, la base de compréhension de l'impôt

Les revenus immobiliers vont subir deux fiscalités :

- L'impôt sur le revenu (Le Barème)

Il y a des abattements en fonction de la composition du foyer et des revenus du foyer comme l'indique le tableau ci-dessus (couple ou non, nombre d'enfants).

- Les prélèvements sociaux : 20% à partir de 2019

Choix n°1 : Exemple du régime microfoncier en intégrant l'impôt

Mr INVESTISSEUR a perçu 10000 € de loyers et avait eu 30% d'abattement. Les loyers imposés sont donc de 7000 €. On suppose que sa tranche d'imposition est de 14%. Il va payer les prélèvements sociaux : $7000 \times 20\% = 1400$ €.

Il paiera également l'impôt sur le revenu : $7000 \times 14\% = 980$ €.

Au total, Mr doit donc payer 2380 € en tout.

Choix n°2 : Exemple du régime réel en intégrant l'impôt

Mr INVESTISSEUR a perçu 10000 € de loyers et avait 6000 € de charges déductibles. Les loyers imposés sont donc de 4000 €. On suppose que sa tranche d'imposition est de 14%. Il va payer les prélèvements sociaux : $4000 \times 20\% = 800$ €.

Il paiera aussi l'impôt sur le revenu : $4000 \times 14\% = 560$ €. Au total, Mr doit donc payer 1360 € en tout.

A noter : Le régime d'imposition soumis au barème peut être extrêmement élevé si le propriétaire n'a pas d'enfant ou n'est pas marié par exemple. Les investisseurs ayant 3-4 biens immobiliers entrent très rapidement dans la tranche de revenus supérieures à 72000 euros représentant 41% + 20 % soit 61% d'impôts sur les loyers perçus.

Par ailleurs, il est fort probable que dans les années à venir la CSG augmente encore.

Dans ce sens, les différentes stratégies ne sont pas toutes adaptées à tous les foyers fiscaux.

MICROFONCIER ET RÉGIME RÉEL : LES CONDITIONS ?

Tous les propriétaires ont le choix entre ces deux options fiscales tant que la location reste vide et qu'elle n'est pas meublée.

PLAFONDS DE LOYERS

Le régime microfoncier concerne les propriétaires qui ont moins de 15000 euros de loyers. Au-delà, le régime déclaré au réel est obligatoire. Le calcul se base sur la somme des loyers perçus.

Le plafond est amené à changer régulièrement, c'est pourquoi nous vous invitons à le vérifier fréquemment.

CHANGEMENT DE RÉGIME

Lorsque vous optez pour le régime réel, il faut attendre un délai de trois ans avant de pouvoir pas-

ser au régime microfoncier.

Par exemple, si Mr INVESTISSEUR perçoit 13000 € de loyers en 2018, la question du choix entre les deux régimes se pose du fait que le bailleur se situe en dessous des 15000 euros de loyers.

S'il opte pour le régime réel, il devra y rester durant trois ans. Au bout de ces trois années, il peut choisir de changer de statut. Il pourra ensuite repasser au régime réel s'il le souhaite, en sachant que cela l'engage à nouveau pour trois ans.

Comment remplir la déclaration d'impôt sur <https://www.impots.gouv.fr/portail/>

Déclaration sous le régime micro foncier

Pour le régime microfoncier, il suffit d'inscrire les recettes en case 4BE de la déclaration d'impôts. Le calcul sera automatiquement fait en avançant dans la logique de la déclaration du site internet. Si vous doutez de pouvoir faire vos démarches en ligne, sachez qu'elles y sont réellement simplifiées. N'ayez pas peur de vous aventurer sur le site.

Les services fiscaux appliqueront directement l'abattement de 30% avant de calculer l'impôt. Pour avoir accès à cette case, vous devez cocher « revenus fonciers » lors de l'étape n°3.

Vous aurez alors accès à la case 4BE qui apparaîtra dans les étapes suivantes. Si vous avez perçu 13000 € de loyers, indiquez 13000 € dans la case

The image shows a screenshot of a tax declaration form. At the top, there is a label 'Micro foncier - recettes brutes sans abattement dérogatoire par 15000€' and a small '4BE' box. Below this, there is a text input field labeled 'Adresse de la location'.

Déclaration au régime réel en nom propre (avec ou sans SCI)

Pour la déclaration au régime réel, il va être nécessaire de remplir une déclaration annexe nommée «2044 ». Elle s'affichera dans la colonne de gauche quand vous aurez coché « revenus fonciers » lors de l'étape n°3.

Cette déclaration des revenus fonciers vous permettra d'indiquer le montant de vos loyers et également toutes les charges déductibles qu'il faudra parfaitement détailler.

Pour la déclaration d'impôt en ligne, il faut se diriger à droite sur la rubrique « ajouter une déclaration. Vous pourrez alors cocher la case « déclaration des revenus fonciers - 2044 » pour afficher la déclaration. Afin de n'oublier aucune déduction et de remplir la 2044 correctement, vous trouverez la démarche pas à pas en vidéo avec les règles et déductions possibles pour chaque case.

CE CHOIX CONCERNE LA LOCATION MEUBLÉE

(LA LOCATION MEUBLÉE IMPOSÉE AU BIC (BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX))

Nous allons vous indiquer de quelle façon déclarer vos revenus issus de la location meublée. Les démarches sont réalisables en ligne comme pour les déclarations de revenus sous le régime microfoncier ou sous le régime réel.

LES DIFFÉRENCES ENTRE LA LOCATION MEUBLÉE ET LA LOCATION VIDE

La différence n'est pas négligeable et est nettement à l'avantage du meublé. Par contre la gestion liée au meublé est beaucoup plus lourde.

L'avantage fiscal réside dans le fait qu'une charge comptable amène généralement l'impôt des propriétaires à 0 euro et permet dans certains cas d'entretenir un déficit foncier, ce qui supprime complètement l'impôt, et qui plus est, est reportable sur les années à venir.

Cet amortissement est une charge comptable calculée sur la valeur du bien qui représente entre 4 et 5% de la valeur du bien immobilier (valeur d'achat) ce qui vient réduire la base sur laquelle l'impôt (Barème d'imposition et prélèvements sociaux) sera imputé.

Exemple : Monsieur INVESTISSEUR perçoit 13000 euros de loyer, paie 800 euros de taxe foncière (hors TEOM, taxe d'enlèvement d'ordures ménagères). Il a 4000 euros d'intérêt d'emprunt, et a acheté le bien pour la somme de 160000 euros. Voici le montant de la base imposable : $13000 - 800 - 4000 - 8000$ (5% du prix d'achat) = -1800 euros. Alors qu'au régime foncier en location vide, la base prise en compte dans le calcul de l'impôt aurait été de 8200 €

SI CELA EST SI AVANTAGEUX, POURQUOI LA LOCATION MEUBLÉE N'EST-ELLE PAS PLUS RÉPANDUE ?

Le risque de requalification fiscale

Le bail meublé, pour qu'il soit conforme est bien plus compliqué à établir qu'il n'y paraît. Déjà parce que la loi n'est pas claire et qu'il faut avoir une parfaite maîtrise des jurisprudences pour apprécier le droit en matière de location meublée.

Il faut établir avec beaucoup de précision la liste des meubles figurant dans l'appartement. Le propriétaire doit clairement « montrer son intention de ne pas faire du meublé simplement pour l'avantage fiscal qui en découle ». Il faut donc mettre OBLIGATOIREMENT les couverts, le linge de maison, les tables, chaises, décoration et tout ce qui peut montrer la bonne foi du bailleur.

Sinon, en cas de contrôle, l'administration peut demander une requalification des baux et redresser purement et simplement le bailleur ce qui entraîne souvent des coûts très importants.

Le risque de requalification juridique

La raison est la même que celle évoquée dans le point précédent. En cas de contentieux avec le locataire, ce dernier peut invoquer une requalification du bail devant le juge retirant la crédibilité du propriétaire qui se verra sanctionné si, par exemple, il souhaitait expulser plus rapidement le locataire. Il peut y avoir également des conflits dans la prise en charge de la garantie loyers impayés. L'assurance peut révoquer son contrat, si le bail n'est pas conforme, et ne plus prendre en charge les impayés de loyers.

La gestion supplémentaire

La réalisation du bail et de l'état des lieux prend trois fois plus de temps en moyenne et coute plus cher que pour un bail en location vide.

En cours de bail, il y a des risques d'avoir des meubles qui se cassent et qu'il faudra donc changer (si la casse est due à l'usure).

Le risque de contrôles plus fréquents

Les « gros propriétaires » bailleurs de meublés sont contrôlés très régulièrement. Il n'est pas rare de voir des propriétaires contrôlés chaque année parce qu'il est facile de générer de la charge déductible et ceci attire l'œil de l'administration fiscale. La gestion de la fiscalité nécessite une expertise précise dont on acquiert les connaissances avec le temps. Cette gestion peut être déléguée à un cabinet d'expertise comptable.

L'impossibilité de faire de la location meublée dans une SCI

Pour des raisons de transmission de patrimoine, la SCI est un outil intelligent. Le problème est que, par définition, une SCI est une activité « CIVILE » alors que la location meublée est une activité « COMMERCIALE ». Il est donc interdit de faire du commercial dans une société dite civile. Il y a néanmoins une tolérance admise par l'administration fiscale qui permet de détenir 15% de meublés dans l'actif d'une SCI.

Moins de locataires en nombre et dans le temps

Louer en meublé implique qu'il y a moins de locataires potentiels, surtout lorsqu'il s'agit de grandes surfaces. Les locataires n'apprécient généralement pas de louer un logement avec des meubles d'occasion. Sinon le bien doit se situer dans une zone à forte demande étudiante, les étudiants étant davantage intéressés à louer un logement meublé.

De plus, le turn over est plus élevé car la location meublée attire des candidats locataires pour du court terme. L'économie d'impôts réalisée peut souffrir du taux de vacances locatives, et le propriétaire n'en sortira pas forcément gagnant.

Une fiscalité peu fiable à long terme

A plusieurs reprises, la législation a été modifiée en matière de LMP (loueur en meublé professionnel) et de LMNP (loueur en meublé non professionnel), et certains signes montrent qu'elle le sera encore. Le risque fiscal n'est pas sans conséquence car, tout le fondement et toute la stratégie fiscale risquant de s'effondrer.

Notre conseil : Il faut s'informer très largement et s'entourer de professionnels avant de se lancer dans l'investissement de biens meublés. Nous conseillons fortement d'opter pour une SCI à l'IS (impôt sur les sociétés) qui procure des avantages similaires sans les inconvénients que nous venons de citer. Nous en reparlerons plus loin.

LMP une niche fiscale ?

Le LMP (Ou Loueur Meublé Professionnel) est selon notre cabinet l'une des meilleures niches fiscales existantes dans l'immobilier en France.

Les conditions à remplir

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), TOUTES les conditions suivantes doivent être réunies :

- L'investisseur doit être inscrit au RCS en tant que LMP, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime de l'auto-entrepreneur).
- Les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 Euros.
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...). Les dividendes ne sont pas considérés comme des revenus (pour les chefs d'entreprise) ce qui permet de faciliter l'arbitrage.

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel.

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée s'apprécie au niveau du foyer fiscal et doit s'appliquer à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

La location peut être uniquement saisonnière, du moment que l'activité est exercée à titre professionnel et habituel.

Cependant, si le greffe du tribunal de commerce refuse l'immatriculation au RCS en raison du caractère civil de l'activité, il est possible de présenter un justificatif du refus d'immatriculation au service des impôts.

A noter : l'activité de chambre d'hôtes comportant des prestations de services (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison...) relève du régime fiscal de la parahôtellerie, et non de celui de la location meublée.

Les avantages du LMP

- Une réduction du revenu imposable

Le loueur en meublé professionnel pourra déduire plus de charges que le loueur classique en location nue. Ce qui aboutira à une diminution du revenu imposable.

L'ensemble des frais pourra être déduit à leur montant réel (dépenses d'entretien, grosses réparations, etc.), et non pas seulement ceux déductibles pour les locations nues.

Le loueur en meublé professionnel (LMP) pourra déduire les droits de mutations acquittés lors de l'achat, soit immédiatement, soit en les étalant sur les cinq premières années d'exercices.

Il bénéficiera de l'amortissement comptable de la même manière que le loueur meublé non professionnel (voir ci-dessus).

- Une diminution du revenu global

Les bailleurs classiques ne peuvent imputer le déficit foncier sur le revenu global qu'à hauteur de 10700 euros, à l'exception des intérêts d'emprunt. Le LMP, lui, peut imputer la totalité de son déficit éventuel sur son revenu global, y compris les intérêts d'emprunt. C'est pour cette raison qu'il est beaucoup plus facile de maîtriser son impôt grâce aux travaux d'entretien, d'amélioration ou d'agrandissement parce que l'intégralité sera déduite sans limitation.

- Une exonération des plus-values

Le LMP est soumis au régime des plus-values professionnelles. Celles-ci peuvent être exonérées d'impôt si l'activité est exercée depuis plus de cinq ans et si les recettes HT sont inférieures à 90000 euros.

Attention : ce seuil est calculé en prenant en compte la moyenne des chiffres d'affaires des exercices clos au cours des deux années civiles précédant l'exercice de la cession.

Au-dessus de ce plafond de CA et jusqu'à 126000 euros, le contribuable peut bénéficier d'un allègement dégressif.

- Une exonération d'impôt sur la fortune

En tant que bien « professionnel », le logement n'est pas soumis à l'impôt sur la fortune en tant que bien professionnel, comme tous les outils de travail. Mais, attention, l'administration exige que l'activité de loueur en meublé soit exercée à titre principal (Voir les conditions pour bénéficier du statut).

- Des allègements de droits de succession

Les héritiers d'un loueur en meublé professionnel bénéficient des dispositions favorisant la transmission d'entreprise.

Les droits de succession ne sont pas exigibles immédiatement.

a) Pendant cinq ans, les héritiers ne paieront que les intérêts à un taux minoré comme pour les entreprises individuelles classiques.

b) Les droits seront acquittés ensuite en vingt versements, étalés sur dix ans.

Si les héritiers parviennent à conserver le statut de loueur professionnel, ils pourront également déduire les droits de succession de leur bénéfice imposable, ces droits étant considérés comme des coûts d'acquisition de l'outil de travail.

Les droits peuvent même être calculés après un abattement de 75% de la valeur des biens sous plusieurs conditions :

- a) Le défunt doit avoir exploité cette entreprise individuelle pendant au moins deux ans,
- b) Les héritiers doivent conserver l'outil d'exploitation (en l'occurrence les logements) pendant au moins six ans,
- c) Un au moins des héritiers doit assurer l'exploitation pendant au moins cinq ans.

Les inconvénients du statut

Les avantages sont évidents sur le plan fiscal. Mais le statut de LMP comporte aussi certains inconvénients. Il est obligatoire de déclarer ses impôts par le biais d'un expert-comptable, les formalités déclaratives sont beaucoup plus importantes.

- Le poids de la contribution économique territoriale et des charges sociales vient réduire la rentabilité de l'investissement. La contribution économique territoriale (CET), due par tous les loueurs en meublés, sauf s'il s'agit d'une résidence personnelle (résidence secondaire ou partie de la résidence principale). Il faut également prévoir les charges sociales (RSI), qui sont naturellement déductibles du bénéfice imposable.

Le plancher de recettes est difficile à atteindre. De plus, le loueur risque facilement de retomber sous ce seuil en cas de changement de locataire ou de vacances. Pour limiter ce risque, il faut donc investir des sommes importantes pour percevoir des loyers largement supérieurs à 23000 euros. D'autant plus que le plancher pourrait être augmenté dans les années à venir.

Vous déclarez vos revenus en ligne ?

Si vous faites votre déclaration en ligne, après vous être connecté sur votre espace particulier puis avoir démarré la déclaration, vous devez sélectionner dans la liste des Revenus : « Revenus des locations meublées non professionnelles ».

Attention la 2042C Pro n'apparaît pas dans la liste des annexes avec les autres.

Pour les revenus de la location meublée, il convient donc de sélectionner « Revenus des Locations Meublées Non Professionnelles », de choisir le régime du bénéfice réel et de reporter le(s) montant(s) dans la ou les case(s) correspondante(s). Les cases sont les mêmes que sur la déclaration 2042 C Pro, version papier.

LA SCI IMPOSÉE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Une partie sera consacrée à la SCI imposée à l'IS et ses avantages. De plus en plus de propriétaires utilisent pour investir ce type de structure.

Il y a une étape supplémentaire qui est nécessaire pour déclarer les revenus fonciers issus d'une SCI à l'IS, c'est la déclaration d'impôt 2072 qu'il faut remplir début mai.

Une démarche différente des loueurs classiques qui attendent la période fiscale pour faire la déclaration 2044 des revenus fonciers.

Toute démarche intéressante pour optimiser le placement en maîtrisant au maximum l'impôt est automatiquement plus lourde. Il est donc conseillé de faire appel à un expert-comptable pour réaliser les bilans.

L'impact sur l'impôt est important : chaque charge déduite dans la déclaration 2072 de la SCI permettra une économie au niveau de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux mais aussi permettra une retenue à la source et une maîtrise de l'impôt.

Ce qui change au niveau de l'administratif : vous devez remplir une déclaration 2072 (avant début mai) et le report sur la 2044 sera différent.

LA TAXE FONCIERE

La taxe foncière fait également partie des impôts à payer lorsque l'on est propriétaire. Le centre des impôts l'envoie aux propriétaires dès le 15 septembre pour en attendre le règlement avant le 15 octobre sous peine, d'une majoration en cas de retard.

La taxe foncière est plus ou moins onéreuse en fonction des communes et des secteurs et dépend également de la surface du bien.

Il est connu que les communes « de droite » ont des taxes foncières moins chères. Cela est dû au fait que les villes qui réussissent à attirer des sièges sociaux ou des centres d'affaires permettent de générer des revenus supplémentaires. De cette manière les charges sont réduites pour tous les propriétaires de la commune.

Dans la taxe foncière, est intégrée la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères) qui est récupérable aux locataires et qui est non déductible des impôts.

La taxe foncière impact beaucoup la rentabilité, il est donc très important de la prendre en compte lors d'une opération d'investissement.

Notre conseil : Il est courant que le centre des impôts se trompe dans le montant de la taxe foncière. Il est possible, par l'intermédiaire de certaines entreprises qui font l'étude gratuitement, de vérifier si le montant est correct ou non.

LA TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est à payer par l'occupant au 1er janvier de l'année en cours. Le centre des impôts l'envoie aux propriétaires dès le 15 septembre pour en attendre le règlement avant le 15 octobre sous peine de majoration en cas de retard.

Elle dépend en grande partie des revenus et des communes. Plus les revenus du foyer sont élevés, plus la taxe d'habitation l'est.

Pour éviter de payer la taxe d'habitation, le locataire peut demander, s'il est astucieux, de signer son bail le 2 janvier plutôt que le 1er janvier. Le propriétaire pourra justifier qu'il était à la recherche d'un locataire, afin d'éviter d'être taxé.

Ce livre vous offre la possibilité de démarrer une activité secondaire ou principale dans l'immobilier locatif en vous proposant des rubriques sur les thèmes :

- Vos choix fiscaux
- Votre gestion locative
- Tous les pièges à éviter dans toutes les étapes de l'achat, à la location en passant par la gestion
- Une découverte sur l'approche d'une stratégie de développement immobilière
-

Ce livre ne vend pas du rêve sur l'indépendance financière mais bien du concret qui doit s'adapter en fonction des capacités, besoins et typologie d'investisseur.

Forcé de constater qu'en la matière, peu de livres concrets existent pour définir une stratégie d'investissement puis de gestion locative pure.

Ce livre est une passerelle entre vous et notre cabinet immobilier qui propose toute l'année des formations gratuites en Ile de France.

Notre savoir-faire est l'accompagnement dans votre développement patrimonial. Activité que nous pratiquons depuis plus de 10 ans avec des Milliers de ventes et des centaines de biens en gestion à notre actif.

Plus que de lire et découvrir ce livre, contacter nous pour obtenir plus de renseignements sur nos formations gratuites et venez nous rencontrer pour discuter de ces sujets passionnants.