

Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?

Vous êtes propriétaire d'un logement qui n'est pas votre résidence principale ? Vous voulez en faire une location meublée ? Vous pouvez le proposer à un locataire pour qu'il en fasse sa résidence principale, une résidence secondaire ou une location de vacances. Selon l'usage choisi, le contrat à signer est différent (bail d'habitation, bail mobilité ou contrat de location pour un meublé de tourisme). Il en est de même des règles de mise en location et des impôts que vous aurez à payer. Nous vous présentons les informations à connaître.

Règles applicables à un meublé selon sa nature

	BAIL D'HABITATION MEUBLÉ	BAIL MOBILITÉ	MEUBLÉ DE TOURISME
UTILISATION DU LOGEMENT	Le locataire fait du logement sa résidence principale	Le locataire fait du logement sa résidence principale ou sa résidence secondaire	Le locataire fait du logement une location de vacances
POUR QUEL LOCATAIRE ?	Toute personne peut être locataire	Le locataire doit être dans une des situations suivantes : • Formation professionnelle • Études supérieures • Contrat d'apprentissage • Stage • Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique • Mutation professionnelle • Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle	Un même locataire ne doit pas louer le logement plus de 90 jours par an
DURÉE DU BAIL	Minimum : 1 an Mais si le locataire est étudiant, le minimum est de 9 mois	Minimum : 1 mois Maximum : 10 mois	Location à la journée, à la semaine ou au mois

	BAIL D'HABITATION MEUBLÉ	BAIL MOBILITÉ	MEUBLÉ DE TOURISME
CONTENU DU BAIL	<u>Réglementé et spécifique</u>	<u>Réglementé et spécifique</u>	<u>Réglementé et spécifique</u>
DÉPÔT DE GARANTIE	Maximum : 2 mois de loyer (hors charges)	Interdit	Libre
CONSOMM ATION ÉNERGÉTI QUE	En métropole, le logement doit avoir une <u>consommation énergétique modérée</u>		Pas de limite
AMEUBLEM ENT	Le logement doit comporter <u>au minimum certains meubles</u>		Il n'existe pas de liste des meubles obligatoires. Mais l'ameublement est 1 des critères pour le <u>classement du meublé (facultatif)</u>
DÉCLARATI ONS PRÉALABL ES	Aux impôts : <u>déclarer un début d'activité et obtenir un numéro SIRET</u>	Aux impôts : <u>déclarer un début d'activité et obtenir un numéro SIRET</u>	• À la mairie : une <u>déclaration</u> peut être obligatoire, voire une autorisation de changement d'usage (selon la commune) • Aux impôts : <u>déclarer un début d'activité et obtenir un numéro SIRET</u>
CONTENU DE L'ANNONC E IMMOBILIÈ RE	<u>Réglementé</u>		Libre
LOYER	<u>Réglementé ou libre</u> (selon la commune)		Libre

	BAIL D'HABITATION MEUBLÉ	BAIL MOBILITÉ	MEUBLÉ DE TOURISME
FISCALITÉ DU PROPRIÉTAIRE	• <u>Impôt sur le revenu</u> • <u>Prélèvement sociaux</u> • <u>Taxe foncière et taxes accessoires</u> • <u>Cotisation foncière des entreprises</u> (dans certains cas) • <u>Cotisations sociales</u>(dans certains cas)		
FIN DU BAIL À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE	• À tout moment • <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis d'un mois	• À tout moment • <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis d'un mois	Les règles de congé et de préavis sont à définir dans le contrat de location
FIN DU BAIL À L'INITIATIVE DU PROPRIÉTAIRE	• À l'échéance du bail et pour 1 des motifs autorisés (reprise pour habiter, reprise pour vendre, ou motif légitime et sérieux). • <u>Congé à donner</u> avec un délai de préavis d'au moins 3 mois.	• À l'échéance du bail. • Pas de congé à donner ni de délai de préavis à respecter	Les règles de congé et de préavis sont à définir dans le contrat de location

Questions - Réponses

- Qu'est-ce qu'un logement d'habitation meublé ?
- Quelles sont les règles d'un bail mobilité ?
- Quels sont les diagnostics immobiliers qu'un bailleur doit fournir au locataire ?
- Un contrat de location (bail) peut-il interdire les animaux dans le logement ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Mettre en location sa résidence principale (en faire un meublé de tourisme)
- Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme)

Pour en savoir plus

- Je fais de la location meublée, dois-je payer la cotisation foncière des entreprises (CFE) ?
Source : Ministère chargé de l'économie
- Si je mets en location un meublé, dois-je déclarer un début d'activité et avoir un numéro SIRET ?
Source : Ministère chargé de l'économie
- Location meublée : quels revenus déclarer ?
Source : Ministère chargé de l'économie
- Investissement locatif : comment choisir entre location courte et longue durée ?
Source : Ministère chargé de l'économie

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)