

adil

Agence d'Information  
sur le Logement  
du Nord et du Pas-de-Calais

# Guide du bailleur 2020



# FICHE N°1 : METTRE EN LOCATION UN BIEN

## COMMENT TROUVER UN LOCATAIRE ?

La sélection du candidat locataire est une étape importante.

- *Faut-il faire appel à un professionnel ?*

**Pour trouver un locataire, un propriétaire peut faire les démarches lui-même ou faire appel à un professionnel. Quelle solution choisir ?**



La première, chercher de particulier à particulier. C'est la solution la plus économique. Le propriétaire s'occupe de tout. Il rédige l'offre de location, fait visiter le logement, vérifie la solvabilité des locataires, rédige le bail, réalise l'état des lieux... Cela requiert de bonnes connaissances juridiques.

La seconde solution est de faire appel à un intermédiaire (notaire, agence, huissier...). La signature d'un mandat avec le professionnel est obligatoire. Il devra préciser ses missions (recherche de candidats locataires, rédaction du bail, état des lieux...).

Il pourra également lui confier la gestion locative au quotidien. Le locataire est alors en relation avec le professionnel et non pas avec le propriétaire.

## LE CHOIX DU LOCATAIRE EST-IL TOTALEMENT LIBRE ?

Non

### Interdiction de la discrimination

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire, à savoir en raison de son origine, son sexe, sa situation de famille, sa grossesse, son apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de sa situation économique apparente ou connue, son patronyme, son lieu de résidence, son état de santé, son handicap, sa perte d'autonomie, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation ou identité de genre, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales, sa capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, son appartenance ou sa non appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Pour des informations détaillées, consultez le dépliant :

« Vous cherchez à louer un logement – discrimination : quels sont vos droits ? »

[https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/636150460\\_depliant\\_ddd-lsd-\\_03-12rv\\_web.pdf](https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/636150460_depliant_ddd-lsd-_03-12rv_web.pdf)

## LE DOSSIER DU LOCATAIRE :

### QUELS DOCUMENTS DEMANDER AU CANDIDAT LOCATAIRE ET À SA CAUTION ?

Le propriétaire ou le professionnel est en droit d'exiger un certain nombre de documents pour s'assurer de choisir le bon locataire.



La liste de ces documents est stricte et encadrée.

La liste de ces pièces est fixée par un décret en date du 5 novembre 2015 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>

L'annexe 1 du décret détermine la liste des documents pouvant être demandées au candidat à la location et l'annexe 2 liste les documents pouvant être demandés au garant du candidat locataire (ou caution).

Les pièces justificatives exigibles du candidat à la location et du garant concernent :

- L'identité
- Le domicile
- L'activité professionnelle
- Les ressources

Les deux listes étant limitatives, le bailleur ne peut pas demander d'autres pièces que celles mentionnées dans le décret.

### **VRAI OU FAUX ?**

**Une annonce immobilière doit mentionner la performance énergétique ?**

*Vrai* : L'indication de la performance énergétique est une mention obligatoire dans toute annonce locative.

**Un bailleur peut demander au candidat à la location une copie de sa carte d'identité et de son permis de conduire ?**

*Faux* : Une seule pièce justificative d'identité en cours de validité peut être demandée au candidat locataire.

Pour plus d'informations, consultez le dépliant « mise en location d'un logement » à l'adresse :

<http://bit.ly/2vhgj5e>

## FICHE 2 : À QUELLES GARANTIES SOUSCRIRE POUR SÉCURISER LE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES ?

En vue de sécuriser le paiement du loyer et des charges, le bailleur peut notamment :

- Exiger un cautionnement
- Exiger le versement d'un dépôt de garantie
- Souscrire à une assurance

### I) LE CAUTIONNEMENT

C'est un contrat écrit par lequel la caution s'engage auprès du bailleur à payer à la place du locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements (hypothèse notamment du non-paiement du loyer et des charges...).

Quels sont les différents types de cautionnement ?

Deux types de cautionnement sont possibles : soit **un cautionnement apporté par une personne morale**. Il s'agit notamment de la garantie Visale proposée par Action logement, ou du FSL (Fonds de solidarité logement), soit **un cautionnement apporté par une personne physique**.

#### • CAUTIONNEMENT APPORTÉ PAR UNE PERSONNE MORALE

**Garantie visale** : c'est une caution locative accordée par Action Logement. Elle garantit au propriétaire le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance du locataire. Son obtention est soumise à conditions, voir :

<https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale>

Ce contrat de cautionnement gratuit est exclusif de toute autre garantie (notamment une autre caution ou assurance garantie loyers impayés).

**Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) : Aides du FSL 62**

L'aide du FSL doit permettre à des ménages défavorisés d'accéder à un logement autonome adapté. Un règlement intérieur précise les critères d'attribution (conditions de résidence, conditions de revenus...). Dans le cadre d'un emménagement, l'aide FSL peut par exemple prendre en charge une partie, voire la totalité :

- du dépôt de garantie
- des frais de déménagement
- des frais d'agence
- du paiement du premier loyer
- de l'assurance habitation
- du mobilier de base (de première nécessité)

L'aide du FSL n'est pas un droit.

**La saisine du FSL** : Elle s'opère au moyen d'un dossier type disponible auprès des Maisons du Département Solidarité de chaque territoire, auprès des organismes sociaux et des structures associatives.

La demande peut émaner de l'intéressé lui-même. Cependant, il lui est fortement conseillé de se rapprocher d'une institution ou d'un organisme (services sociaux, associations, CCAS,...) afin d'être aidé dans ses démarches.

Pour en savoir plus, vous pouvez vous rapprocher :

- de la Maison du Département Solidarité (MDS),
- du Centre Communal d'Action Sociale de votre commune,
- d'une association agréée FSL.

## • CAUTIONNEMENT APPORTÉ PAR UNE PERSONNE PHYSIQUE

Une personne physique solvable (ami, tiers, proche) accepte de payer loyer et charges en cas de défaillance. Le cautionnement peut-être simple ou solidaire, à durée déterminée ou indéterminée.

Pour en savoir plus, consultez le dépliant se porter caution :

<http://bit.ly/37Xlp1f>

## II) DÉPÔT DE GARANTIE.

Pour une location nue, le montant est limité à 1 mois de loyer hors charges ; en location meublée, il est limité à deux mois de loyer hors charges. Dans certaines situations, le locataire peut bénéficier de l'avance loca-pass ou du FSL pour financer le dépôt de garantie.

**L'avance LOCA-PASS®** : C'est un dispositif d'aide gratuit, proposé par action logement. Il se traduit par une avance sans intérêt du dépôt de garantie, remboursable petit à petit, sur une durée maximale de 25 mois. Le montant est de 1200€ maximum. Son obtention est soumise à conditions.

Pour plus d'infos, consultez :

<https://www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass>

## III) SOUSCRIRE UNE ASSURANCE

Le marché compte de nombreuses compagnies d'assurances proposant des garanties loyers impayés (GLI). Certains contrats prennent en charge le seul risque impayés de loyers et de charges alors que d'autres ajoutent le risque détérioration du logement.

L'assureur n'accepte généralement de couvrir le risque d'impayés de loyers que si les revenus nets du locataire sont au moins trois fois supérieurs au montant du loyer et des charges. Chaque garantie proposée est assortie de conditions d'indemnisation, variables selon les contrats et les sociétés d'assurance. Son prix varie en fonction de la compagnie d'assurance et des garanties choisies.

## VRAI OU FAUX ?

**Le bailleur peut cumuler Visale avec une autre garantie ?**

**Faux** : Le bailleur ne peut souscrire sur la même période d'autre garantie pour les risques couverts par le dispositif Visale (caution personne physique, caution personne morale, assurance...), sous peine de nullité du contrat.

**Un bailleur peut refuser la caution proposée ?**

**Vrai et Faux** : Il ne peut la refuser au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain (loi du 6.7.89 : art. 22-1, al. 3). Il n'est pas interdit de refuser la caution d'une personne considérée comme n'étant pas suffisamment solvable.

## FICHE 3 : BAIL

### BAIL ÉCRIT



Un bail écrit doit obligatoirement être établi entre le(s) locataire(s) et le propriétaire bailleur, en autant d'exemplaires que de parties au contrat, et signé par chacune d'entre elles.

Un décret en date du 29 mai 2015 prévoit deux contrats de location type :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868>

L'annexe 1 s'applique aux locations et colocations vides (à l'exception des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur).

L'annexe 2 s'applique aux locations et colocations meublées (à l'exception des colocations de logements meublés formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur)

Les deux contrats-types sont structurés de la même manière, autour des rubriques suivantes :

1. La désignation des parties
2. L'objet du contrat
3. La date de prise d'effet et durée du contrat
4. Les conditions financières
5. Les travaux
6. Les garanties
7. Le cas échéant, la clause de solidarité
8. Le cas échéant, la clause résolutoire
9. Le cas échéant, les honoraires de location
10. Les autres conditions particulières de location (à définir par les parties)
11. Les annexes au contrat de location

**Clauses particulières :** Le bailleur peut néanmoins décider d'ajouter des clauses particulières, afin d'adapter le contrat à son logement.

**Clauses interdites :** La loi prévoit également une liste de clauses interdites, comme par exemple le fait de facturer au locataire l'envoi des quittances de loyer ou celle qui impose au locataire le paiement du loyer par virement bancaire.

### VRAI OU FAUX ?

#### Détention d'un animal domestique

Le bailleur peut insérer dans le bail une clause interdisant la détention d'un animal domestique ?

**Faux :** Le bailleur ne peut interdire que la détention d'animaux autres que domestiques par une clause du bail (exemple : chien d'attaque).

#### Droit de visite du logement

Le bailleur peut se réserver par une clause du bail un droit de visite du logement ?

**Vrai :** Il n'a aucun droit de pénétrer dans le logement sans autorisation du locataire. Toutefois, il est possible d'instaurer une clause autorisant un droit de visite du logement. Cela lui permet entre autres de vérifier que le logement est correctement entretenu.

## FICHE 4 : ANNEXES OBLIGATOIRES AU BAIL

Le contrat de location doit être accompagné d'annexes, permettant une information du locataire. Ces divers documents doivent être remis au locataire au jour de la signature du contrat, dans le cas général.

Ces documents sont :

- **Une notice d'information** relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours. Le contenu de la notice d'information est défini par un arrêté du 29 mai 2015 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649902>

- Une copie de **l'état des lieux d'entrée** auquel s'ajoute un inventaire détaillé pour les locations meublées. À l'entrée et à la sortie du logement, locataire(s) et propriétaire doivent établir ensemble un état des lieux du logement, qui permet de décrire l'état du logement. L'état des lieux doit être établi par écrit, et il doit être daté et signé par les parties. Tout comme pour le bail, chaque partie doit disposer d'un exemplaire de l'état des lieux (soit en version papier, soit en version dématérialisée). Concernant l'inventaire pour les locations meublées, un décret en date du 31 juillet 2015 détermine la liste minimale de l'ameublement que doit comporter toute location meublée :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030967884&categorieLien=id>

- Un extrait du **règlement de copropriété**

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

- **Un dossier de diagnostic technique**

Il comprend : le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb (pour tous les logements construits avant 1949), une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante (immeuble collectif dont PC est antérieur au 1er juillet 1997) et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (installations de plus de 15 ans).

Pour plus d'informations : « consulter quels diagnostics obligatoires en location »

<http://bit.ly/2w23GLn>

### VRAI OU FAUX ?

#### État des lieux

**Un état des lieux établi amiablement entre propriétaire et locataire peut engendrer des frais ?**

**Faux** : L'état des lieux peut-être facturé lorsqu'il est établi à l'amiable avec le concours d'un professionnel ou à défaut d'accord amiable s'il est établi par un huissier de justice.

#### Détecteur de fumée

**Le bailleur a l'obligation d'installer au moins un détecteur de fumée dans le logement.**

**Vrai** : Depuis le 8 mars 2015, tous les lieux d'habitation doivent être équipés d'au moins un détecteur avertisseur de fumée dont l'installation incombe au propriétaire.

# FICHE 5 : DROITS ET OBLIGATIONS PROPRIÉTAIRES LOCATAIRES

## LOYER, CHARGES ET ASSURANCES LOCATIVES



### Loyer

**Paiement** : Le locataire a l'obligation de payer le montant du loyer et des charges aux termes convenus dans le bail. Il ne peut refuser ou différer le paiement du loyer au motif que le bailleur ne remplirait pas ses obligations.

**Révision** : Le montant du loyer hors charges peut être révisé chaque année, à condition qu'une clause le stipule dans le bail. Cette révision du loyer annuelle est encadrée. Elle ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE.

**Quittance** : Le locataire peut demander au propriétaire après chaque paiement (loyer et charges) une quittance de loyer. La délivrance d'une quittance de loyer n'est obligatoire que sur demande du locataire.



### Charges locatives

En plus de son loyer, le bailleur peut demander à son locataire le paiement de **charges locatives** (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les dépenses d'eau individuelle et nécessaires à l'entretien des parties communes, les opérations de coupe, désherbage, arrosage, les visites de contrôle des ascenseurs...). Une liste limitative des charges récupérables est fixée par un décret en date du 26 août 2007.

Pour les locations non meublées, les charges se paient obligatoirement au réel. Seul le statut de location meublée permet de choisir entre le paiement de charges forfaitaires ou au réel. Le forfait ne donne lieu à aucune régularisation. Par contre lorsque des provisions sur charges sont acquittées cela donne lieu à une régularisation annuelle. Le bailleur compare le montant des provisions versées chaque mois par le locataire avec les charges réelles.

Si les charges réelles ne sont pas identiques aux provisions versées, soit :

- il y a trop perçu et le locataire doit alors en être remboursé
- les avances versées sont inférieures aux charges réelles récupérables, le locataire devra verser le complément.



### Assurance

Le Locataire a l'obligation de souscrire une **assurance habitation** couvrant les risques locatifs.

Le propriétaire ne peut par une clause du bail imposer le choix d'une compagnie d'assurance au locataire. Il est cependant en droit de demander au locataire une attestation justifiant de cette assurance lors de la remise des clés puis, chaque année.

## VRAI OU FAUX ?

**Un bailleur est en droit d'imposer à son locataire par une clause du bail le paiement du loyer par virement automatique ?**

**Faux** : Le paiement du loyer par virement automatique est soumis à acceptation du locataire. Si tel est le cas, une clause du bail pourra préciser que le paiement s'effectuera par virement automatique.

**Un bailleur est en droit de facturer au locataire les frais d'envoi de la quittance de loyer ?**

**Faux** : Que la quittance soit envoyée à l'initiative du bailleur, ou à la suite d'une demande du locataire, il est interdit de lui faire payer les frais d'envoi de la quittance de loyer.

**En location nue, Le bailleur peut exiger le paiement de charges forfaitaires.**

**Faux** : Seul le statut de location meublée permet de choisir le paiement de charges forfaitaires.



**Le bail peut prévoir une clause de résiliation de plein droit du bail pour défaut d'assurance souscrite par le locataire ?**

*Vrai* : Le bail peut prévoir une clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance mais elle ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier et demeuré infructueux (Article 7 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

**Le locataire est en conflit avec son propriétaire. Ce dernier refuse de faire des travaux de réparation sur une chaudière ancienne qui a une consommation très importante. Le locataire peut refuser le paiement du loyer ou le consigner ?**

*Faux* : Le locataire doit s'acquitter du loyer et des charges aux termes convenus en toutes circonstances, même si le propriétaire n'exécute pas des travaux ou réparations indispensables.

Les sommes ne peuvent être consignées qu'avec une autorisation préalable du juge pour valoir paiement.

Pour plus d'infos, consultez les dépliants

- charges et réparations locatives : <https://bit.ly/2QvIki4>
- droits et obligations du propriétaire et du locataire : <https://bit.ly/2Rw5WjX>

## FICHE 6 : TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT



### QUELS SONT LES TRAVAUX À LA CHARGE DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE ?

En début de location, le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, et en bon état d'usage et de réparations. Les équipements mentionnés au contrat doivent aussi être en bon état de fonctionnement.

#### Réparations incombant au locataire

Pendant la durée du contrat, le locataire doit effectuer l'entretien courant, ainsi que les petites réparations (sauf si celles-ci sont dues à la force majeure ou à la vétusté). Les réparations locatives sont listées par un décret en date du 26 août 1987.

#### Réparations incombant au propriétaire

Le bailleur, quant à lui, est tenu d'effectuer toutes les autres réparations (réparations urgentes, les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement, travaux de mise en décence... Les modalités de réalisation des travaux doivent être fixées en accord avec le locataire (durée, date, conditions d'exécution des travaux, ...).

Le locataire est tenu de laisser l'accès aux lieux loués pour la réalisation de ces travaux.

#### Travaux de transformation et d'aménagement du logement

Le locataire ne peut s'engager dans la réalisation de travaux de transformation sans l'accord express du propriétaire. Par exemple, le locataire ne supprimer un mur porteur ou des cloisons. Si le locataire n'a pas obtenu l'accord du propriétaire, ce dernier pourra demander au locataire de remettre le logement en état lors de son départ ou conserver les travaux sans devoir aucune indemnisation au locataire. Le locataire est en droit par contre de réaliser des travaux d'aménagement sans l'accord du propriétaire (travaux de peinture, revêtements muraux...)

#### Travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie

Le locataire est en droit de demander au propriétaire l'autorisation de réaliser des travaux d'adaptation du logement. Le coût est supporté par le locataire.

#### VRAI OU FAUX ?

Des travaux urgents doivent être effectués dans le logement loué, le locataire refuse l'accès au logement. Le bailleur peut faire appel à un huissier de justice et serrurier qui entreront de force dans le logement ?

**Faux :** L'intrusion de force du propriétaire dans les locaux loués constitue une violation de domicile (Code pénal : art. 226-4).

Un locataire handicapé peut obliger le propriétaire à faire des travaux d'adaptation au handicap ?

**Faux :** Le locataire peut faire une demande écrite pour la réalisation de travaux d'adaptation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant les travaux qu'il souhaite réaliser. Le coût des travaux est à sa charge. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur.

**Le locataire est en droit de réaliser sans l'accord préalable du propriétaire des travaux d'agrandissement d'une pièce habitable ou de création d'une annexe.**

**Faux :** Ces travaux sont assimilés à des travaux de transformation de la chose louée et ne peuvent donc être réalisés sans l'accord préalable du bailleur.

Pour plus d'infos, consultez les dépliants

- charges et réparations locatives : <https://bit.ly/2QvIk4>
- droits et obligations du propriétaire et du locataire : <https://bit.ly/2Rw5WjX>

## FICHE 7 : FIN DE LA LOCATION

### CONGÉ LOCATAIRE



Le locataire peut donner congé à tout moment au cours du bail. Pour cela, il doit adresser le congé à son propriétaire soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte d'huissier soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai court à compter du jour de la réception de la LRAR, de la signification par huissier ou de la remise en main propre.

La durée du préavis est différente selon qu'il s'agit d'une location vide ou meublée. Dans le cadre d'une location vide, le délai de préavis est en principe de trois mois.

**Exceptions :** Le délai de préavis est d'1 mois dans certaines situations :

- Si le logement est situé en zone tendue.
- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- Locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile.
- Bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.
- Locataire qui s'est vu attribuer un logement conventionné à l'APL.
- Locataire d'un logement conventionné bénéficiant de l'attribution d'un autre logement conventionné par son bailleur ou un autre bailleur.

Le locataire pour bénéficier du préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier dès l'envoi du congé. Dans le cadre d'une location meublée le délai de préavis est toujours d'un mois.

### CONGÉ BAILLEUR

Le propriétaire ne peut donner congé à son locataire qu'au terme du bail. Il doit-être donné soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte d'huissier soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Le bailleur doit respecter un préavis de trois mois avant l'échéance du bail dans le cadre d'une location meublée, et de six mois avant le terme du bail dans le cadre d'une location vide.

Le congé doit-être motivé soit par :

- La vente du logement
- La reprise du logement pour y habiter ou y loger quelqu'un de sa famille
- Motif légitime et sérieux (exemple : impayés de loyers, troubles de voisinage...).

### RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

**Dans quel délai le propriétaire doit-il restituer ce dépôt de garantie ?**

Que le logement soit loué en location vide ou en location meublée, si les états des lieux d'entrée et de sortie sont conformes, il est restitué dans un délai d'un mois maximum à compter de la remise des clés. À défaut, il doit être restitué dans un délai maximal de deux mois.

Toute somme retenue sur le dépôt de garantie dont le locataire reste redevable au bailleur ou à son mandataire, doit être justifiée.

## REMISE DES CLEFS

Les clés doivent être remises de préférence en main propre ou par LR/AR.

Le locataire n'est pas libéré du paiement du loyer tant qu'il n'a pas remis les clés au propriétaire ou à son mandataire.

### VRAI OU FAUX ?

**Le locataire qui vient de perdre son emploi peut adresser un congé à son propriétaire en demandant simplement à bénéficier du préavis d'un mois ?**

*Faux* : Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis, doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

**Le locataire qui remet les clés par dépôt dans la boîte aux lettres du propriétaire ou du gardien de l'immeuble peut obtenir sans aucune difficulté la restitution de son dépôt de garantie ?**

*Faux* : Cela ne vaut pas remise des clés et preuve de la libération effective des lieux loués.

**En cas de départ du locataire, le bailleur peut l'obliger à payer intégralement tout mois commencé ?**

*Faux* : Ainsi, si par exemple, le congé a été reçu le 15 du mois, le préavis se calcule de date à date à compter de la remise ou de la réception par LRAR et non par mois entier(s).

Pour plus d'infos, vous pouvez consulter le dépliant fin du bail et sortie du logement : <https://bit.ly/2BPjyRT>

## FICHE 8 : LOYERS IMPAYÉS, QUELLES DEMARCHES ?



Se retrouver face à un locataire qui ne paie pas son loyer est l'une des situations les plus graves dans la vie d'un bailleur. D'ailleurs, le risque d'impayés est l'un des principaux problèmes rencontrés par les propriétaires-bailleurs. Mais que faire ?

### AVANT LA SIGNATURE DU BAIL :

#### Quels conseils apporter à un bailleur ?

- Vérifier que le loyer soit compatible avec les ressources du locataire.
- Se garantir par le cautionnement ou une assurance garantissant les loyers impayés (GLI – garantie loyer impayé - Visale) : <https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale>
- Si le locataire est éligible à une aide au logement, obtenir le versement de l'aide en tiers payant.

### APRÈS SIGNATURE DU BAIL :

Le défaut de paiement d'un seul terme de loyer constitue un impayé.

#### Quels conseils apporter à un bailleur ?

- Prendre contact avec son locataire au plus tôt (il peut s'agir d'un simple oubli).
- Proposer un plan d'apurement écrit et réaliste. Il s'agit d'un échéancier avec étalement de la dette et reprise du paiement du loyer courant.
- Demander le versement direct des AL si l'aide est versée au locataire.
- Informer la caution (personne physique ou morale) dès les premières difficultés de paiement.

#### Que peut faire le locataire en cas de difficultés ?

- Informer le bailleur de ses difficultés et garder les preuves de ses diligences.
- Faire vérifier ses droits aux aides au logement (CAF / CMSA).
- Continuer à payer le loyer même partiellement.
- Prendre contact avec un travailleur social, une association.
- Négocier un plan d'apurement le plus tôt possible. Il s'agit d'un échéancier avec étalement de la dette avec obligation de reprise du paiement du loyer courant.
- Demander des délais de paiement.
- Solliciter un délai d'apurement de la dette locative devant le tribunal.
- En cas de surendettement : déposer un dossier devant la commission de surendettement.
- Envisager un changement de logement (loyer inadapté aux ressources du locataire...).
- Solliciter les dispositifs d'aide en cas de difficultés à apurer sa dette.

#### Fonds de solidarité logement

C'est un dispositif permettant aux personnes les plus en difficulté d'accéder à un logement et de s'y maintenir. L'attribution de l'aide est soumise à des conditions de ressources, conditions de résidence... Chaque Fond de Solidarité Logement a son propre règlement intérieur et ses propres critères d'attribution.

## LA SAISINE DU FSL

Elle s'opère au moyen d'un dossier type disponible auprès des Maisons du Département Solidarité de chaque territoire, auprès des organismes sociaux et des structures associatives.

Toute demande peut émaner de l'intéressé lui-même. Cependant, il lui est fortement conseillé de se rapprocher d'une institution ou d'un organisme (services sociaux, associations, CCAS, bailleurs...) afin d'être aidé dans ses démarches.

Pour plus d'infos, contactez soit Maison du Département Solidarité (MDS) le Centre Communal d'Action Sociale de votre commune, une associations agréée FSL.

## ACTION LOGEMENT

Plusieurs dispositifs permettent d'aider les locataires en difficulté.

- Un dispositif d'allégement de charges locataires pour leur logement soumis à conditions.  
<https://www.actionlogement.fr/fiches-produits>
- CIL pass-assistance : service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Soumis à conditions.  
<https://www.actionlogement.fr/fiches-produits>
- Garantie visale : Doit avoir été souscrite avant signature du bail.  
<https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale>

## NUMÉRO VERT PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Bailleur ou locataire en difficulté, contactez l'ADIL via le numéro vert prévention des expulsions, dès le premier impayé. Appel gratuit depuis un poste fixe ou un portable :

**0 805 29 62 62**

Pour plus d'infos, consultez les dépliants :

- « Locataires : Prévenir et faire face aux impayés de loyers - Réagir au plus vite »  
<https://bit.ly/2KOOjpp>
- « Propriétaires : Prévenir et faire face aux impayés de loyers - Trouver la solution »  
<https://bit.ly/2U7tu0l>

## VRAI OU FAUX ?

Un propriétaire bailleur est en droit de contacter un huissier en vue de la délivrance d'un commandement de payer dès le premier impayé de loyer ?

*Vrai*

Tout locataire en difficulté peut bénéficier d'une aide du fonds de solidarité logement.

*Faux* : Un règlement intérieur détermine les conditions d'obtention de l'aide (conditions de ressources, de résidence...)

## FICHE 9 : FISCALITÉ DU BAILLEUR : COMMENT DÉCLARER LES REVENUS TIRÉS DE LA LOCATION ?

### LOCATION NUE



#### Micro-foncier

Dans le cadre d'une location nue, si les recettes annuelles du propriétaire ne dépassent pas 15 000 €, le régime micro-foncier s'appliquera automatiquement. L'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire de 30%. Les travaux, charges, intérêts d'emprunt, etc ne peuvent pas être déduits.

#### Régime réel

Si les revenus sont supérieurs à 15 000 € le régime réel s'appliquera. Si les revenus sont inférieurs à 15000 euros, il est possible également d'opter pour ce régime mais l'option est irrévocable pendant une durée de trois ans. Le propriétaire doit calculer le revenu net foncier, c'est-à-dire le revenu brut (loyers encaissés pendant l'année), déduction faite des charges (travaux, assurance, impôts fonciers, etc.). Si les charges déductibles sont supérieures au revenu foncier brut, cela se traduit par un déficit foncier.

### LOCATION MEUBLÉE (LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL)



Les revenus tirés de la location de locaux meublés doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

#### Micro-BIC

Si les recettes annuelles ne dépassent pas 70 000 €, le régime micro BIC (micro-entreprise) s'appliquera. L'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

#### Régime réel

Si les recettes annuelles dépassent le seuil de 70 000 €, le régime du bénéfice réel s'appliquera. Le propriétaire doit déterminer son revenu net imposable, en déduisant les frais et charges des revenus locatifs. Il est aussi possible de choisir volontairement ce régime. Pour cela, il faut le déclarer avant le 1er février de l'année pour laquelle il souhaite en bénéficier. L'option sera alors irrévocable pendant un délai de deux ans, sauf changement d'activité. De plus, elle est reconduite tacitement par période de deux ans.

#### Exonération

Elle est applicable dans le cadre de la location ou de la sous-location d'une partie de sa résidence principale, si les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (soit 140€ (annuel)/ m<sup>2</sup> de surface habitable (hors charges) hors Ile-de-France en 2020).

Pour plus d'infos, consultez:

« La fiscalité du bailleur : quel régime d'imposition, quels avantages fiscaux applicables ».

<https://bit.ly/2zDvTqC>



## FICHE 10 : FISCALITÉ DU BAILLEUR : L'INVESTISSEMENT LOCATIF



L'investissement locatif consiste à investir dans un bien qui sera mis en location pour une période minimale de 6 à 9 années selon la nature de l'investissement, avec pour objectif de rentabiliser l'acquisition par un avantage fiscal.

### ETAPE 1 : QUELS ÉLÉMENTS PRENDRE EN COMPTE ?

Acheter un logement dans le but de le louer en défiscalisant nécessite de prendre le temps de connaître avec précision le marché local du lieu d'achat du bien. Il est important que ce dernier soit acquis au prix du marché, car la réduction d'impôt ne compensera pas la surestimation du prix d'acquisition du bien.

Il est essentiel de s'informer sur le prix moyen de location (prix du marché local), les équipements existants (transports, écoles, commerces de proximité...) la zone géographique dans laquelle se situe le bien, afin de trouver facilement des locataires.

Il faut prendre en compte également la qualité du logement (isolation, qualité énergétique, exposition ou encore aménagement intérieur...), le montant des charges de copropriété et les dépenses éventuelles à venir de travaux dans l'immeuble, car ces dernières pourront impacter la rentabilité financière.

### ETAPE 2 : QUEL DISPOSITIF FISCAL ?

#### Dispositif Pinel

La réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans les communes de métropole classées en zones A bis, A, B1 :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>

Sur le territoire de la CALL, le dispositif est applicable pour la commune de Lens située en zone B1.

#### Nature des investissements concernés

L'investissement « Pinel » dispositif applicable, jusqu'au 31 décembre 2021, couvre les opérations suivantes :

- Acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement.
- Les logements que le contribuable fait construire faisant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2021.
- Les logements acquis entre le 1er septembre 2013 et le 31 décembre 2021 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf.
- Les locaux, acquis entre le 1er septembre 2013 et le 31 décembre 2021, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux de transformation en logement (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).
- Les logements, acquis entre le 1er septembre 2013 et le 31 décembre 2021, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur).

#### Conditions de location

##### • Durée minimale de location

Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement pendant une durée minimale de six ou neuf ans. À l'issue de la période d'engagement de location initiale de six ou neuf ans, le contribuable pourra le proroger pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à 12 ans la durée de son engagement de location et le bénéfice de la réduction d'impôt.

##### • Loyer plafond

Le loyer doit également être inférieur à un plafond réglementé, qui varie selon la zone à laquelle appartient

la commune. Il s'agit de plafonds de loyers mensuels par mètre carré. Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement, en application d'un coefficient multiplicateur ou « coefficient de structure ».

- **Plafond de ressources**

Des plafonds de ressources sont applicables selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien mis en location.

Plafonds de loyers et ressources 2020 Pinel Métropole :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP/html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20200207>

- **Quelle réduction d'impôt ?**

Le taux de réduction d'impôt est 2% par an, soit 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans puis 1% entre la neuvième et douzième année, soit 21 % pour un engagement de douze ans. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde ne peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes.

### **Plafond de la réduction d'impôt**

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement ou des logements, retenue dans la limite d'un double plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 5 500 et sans pouvoir excéder 300 000 €.

### **Dispositif Denormandie**

Ce dispositif d'investissement locatif, concerne les investissements avec travaux dans l'ancien réalisés entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022. Il s'agit d'une extension du dispositif « Pinel ».

### **Localisation du logement**

Le logement doit se situer dans l'une des 222 villes éligibles au plan d'action « cœur de villes ». Les communes ayant signé une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) sont également éligibles au dispositif.

Sur le territoire de la CALL, le dispositif est applicable sur les communes de Lens (zone B1) et Liévin (zone B2).

Pour les dispositions relatives à l'engagement de location, aux conditions de mise en location, aux plafonds de loyers et de ressources des locataires, au plafond de prix de revient, les engagements et taux de réduction d'impôts, ils sont identiques au dispositif pinel.

Pour plus d'infos, consultez:

« La fiscalité du bailleur : quel régime d'imposition, quels avantages fiscaux applicables ».

<https://bit.ly/2zDvTqC>

Dispositif Denormandie :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie#:~:text=Le%20dispositif%20Denormandie%20est%20une,lutte%20contre%20le%20logement%20insalubre.>

### **Dispositif « Louer abordable »**

Ce dispositif permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement conventionné avec l'Anah (conventionnement ANAH entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022).

Il permet un abattement fiscal sur les revenus locatifs variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, (zones A bis, A, B1, B2 et C) du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien.

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>

## • Conditions de location

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement vide :

- pour une durée de 6 ans portée à 9 ans en cas de réalisation de travaux.
- à des locataires aux ressources inférieures à un plafond
- à un loyer inférieur à un loyer plafond

Plafonds de ressources et de loyers 2020

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20200207>

« K Cosse conventionnement ANAH »

Pour plus d'infos, consultez:

« La fiscalité du bailleur : quel régime d'imposition, quels avantages fiscaux applicables ».

<https://bit.ly/2zDvTqC>

## FICHE 12 : L'INTERMÉDIATION LOCATIVE



Le mécanisme de l'intermédiation locative permet d'utiliser le parc locatif privé, à des fins principalement sociales. Il vise à encourager les bailleurs privés à mettre leur bien en location au profit de ménages modestes.

Elle repose sur l'intervention d'un « tiers social », entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative.

L'intermédiation locative peut prendre 2 formes :

- Le mandat de gestion
- La sous-location.

### LE MANDAT DE GESTION

Dans le cadre du mandat de gestion, le bailleur loue son bien directement au ménage occupant. Il fait appel à un tiers social (exemple agence immobilière à vocation sociale), afin que celui-ci se charge de la gestion du bien.

Le tiers social se comporte dans cette hypothèse comme une agence immobilière au rôle renforcé, dans la mesure où il assure également un accompagnement du locataire.

### LA SOUS-LOCATION

Dans le cadre de la sous-location, le bailleur loue son bien au tiers social (exemple association agréée pour le logement des personnes défavorisées), lequel le sous-loue lui-même au ménage occupant. Dans cette hypothèse le tiers social a un rôle d'intermédiaire entre les parties : il exerce les obligations du locataire à l'égard du bailleur et perçoit de la part du ménage occupant une redevance. La sous-location peut prévoir ou non le glissement du bail au profit du ménage occupant (ménage occupant devient le locataire au bout d'un laps de temps).

**Avantage fiscal : le dispositif «Louer abordable» ouvre droit à une déduction fiscale à hauteur de 85 % des revenus locatifs en intermédiation locative.**

Pour plus d'infos, consultez:

« La fiscalité du bailleur : quel régime d'imposition, quels avantages fiscaux applicables »

<https://bit.ly/2zDvTqC>

« L'intermédiation locative : Comment ça fonctionne ? Quels sont ses avantages ? Qui est concerné »

<https://bit.ly/2UgX6sa>