

Sommaire

| | |
|--|----------|
| Introduction..... | 7 |
| > Les bonnes raisons de louer meublé | 7 |

Partie I

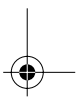
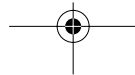
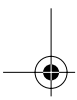
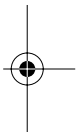
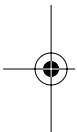
Louer son bien meublé : comment s'y prendre ?

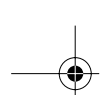
| | |
|---|-----------|
| 1 - Le choix d'un bien adapté à la location meublée | 13 |
| > Les critères de choix de tout bien immobilier..... | 13 |
| > Le droit de consentir une location meublée..... | 15 |
| > Le choix du classement en meublé du tourisme | 25 |
| 2 - Mobilier et équipement : ce qu'il faut savoir | 31 |
| > Acquérir la qualification de meublé | 31 |
| > En pratique, comment meubler votre logement ? | 33 |
| 3 - Rechercher et choisir un locataire | 42 |
| > La recherche d'un locataire..... | 42 |
| > Le choix d'un locataire | 44 |

Partie II

La relation contractuelle avec le locataire

| | |
|--|-----------|
| 4 - La signature du contrat de location | 51 |
| > La conclusion du contrat de location meublée..... | 51 |
| 5 - Les documents à annexer au contrat | 82 |
| > L'état des lieux..... | 82 |
| > L'inventaire..... | 83 |





- > Le dossier de diagnostic technique 83
- > L'état descriptif des lieux en cas de location saisonnière..... 89
- 6 - L'exécution du contrat..... 90**
 - > Les obligations du bailleur..... 90
 - > Du côté du locataire..... 97
- 7 - Fin et modalités de résiliation du contrat..... 105**
 - > Bail à durée déterminée : l'arrivée du terme 105
 - > Bail à durée indéterminée : l'obligation de délivrer un congé . 106
 - > Clause résolutoire et résolution judiciaire..... 108
 - > Expulsion 109

Partie III

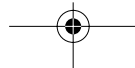
La fiscalité du meublé

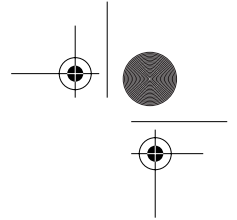
- 8 - La taxation des revenus
générés par la location meublée 113**
 - > Principe d'imposition dans la catégorie des bénéfices
industriels et commerciaux 113
 - > Les exonérations d'impôts..... 114
 - > L'importance du choix du régime d'imposition 116
- 9 - Autres taxes et impôts 139**
 - > Les impôts directs locaux..... 139
 - > Taxe sur la valeur ajoutée..... 146
 - > Prélèvements sociaux 147
- 10 - Le statut de loueur en meublé professionnel
ou non professionnel 148**
 - > Le professionnel..... 148
 - > Le non-professionnel 154
 - > Les avantages du statut de loueur
en meublé professionnel..... 155
 - > La réduction Bouvard pour le loueur en meublé
non professionnel (LMNP)..... 161

Partie IV
Annexes

Index 211

<6> Location meublée et saisonnière





Introduction

Alternative intéressante à l'investissement locatif traditionnel, la location meublée est régulièrement mise en avant par la presse patrimoniale. Elle attire de plus en plus de particuliers soucieux de se constituer un patrimoine immobilier et de s'assurer un complément de revenus. Mais elle intéresse également tous les propriétaires de résidences secondaires qui souhaitent les donner en location lorsqu'ils ne les occupent pas, afin d'en limiter la charge financière souvent importante.



La prudence impose de ne pas se lancer les yeux fermés dans la location meublée et saisonnière et d'en connaître au préalable toutes les règles et les subtilités afin d'éviter certains désagréments. Cet ouvrage est précisément destiné à vous aider dans votre projet, vous proposant une approche simple de tous les aspects juridiques, pratiques et fiscaux de la location meublée.

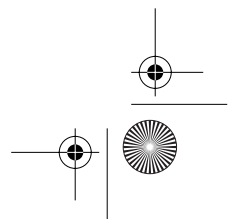
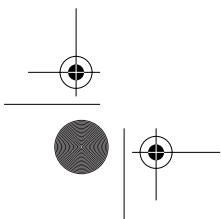


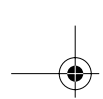
> Les bonnes raisons de louer meublée

>> *Un marché intéressant*

Il existe aujourd'hui une véritable demande de logements meublés, surtout dans les grandes agglomérations et les zones touristiques.

Précédemment réservée à une clientèle d'étudiants éloignés de leur famille, la location meublée couvre aujourd'hui une demande beaucoup plus diversifiée : cadres ou dirigeants de multinationales expatriés pour quelques mois, personnes effectuant d'importants travaux dans leur résidence principale ou

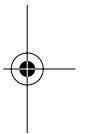




attendant d'emménager dans un logement dont la construction n'est pas achevée. Bien sûr, elle reste idéale pour tous les touristes qui préfèrent le confort et la simplicité d'un appartement plutôt que l'anonymat et le coût souvent important des chambres d'hôtel.

En pratique, on constate qu'un logement meublé se loue plus cher que le même bien loué vide, en fonction notamment de sa situation géographique et de la durée de la location. Pour un séjour de courte durée dans une zone touristique, la différence de loyer peut atteindre 30 % dès lors que le logement loué est en parfait état et offre un équipement moderne et de qualité.

Enfin, le risque d'impayé est très faible. Les raisons de ce constat sont simples. La location meublée est généralement une location temporaire qui s'adresse à une clientèle disposant de moyens financiers importants : qu'il s'agisse de touristes qui règlent la totalité du loyer d'avance, de cadres expatriés dont les loyers sont pris en charge par leur société ou encore d'étudiants dont les parents se portent caution solidaire.



>> Location meublée et location saisonnière

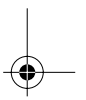
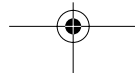
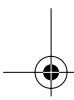
La location meublée recouvre de nombreuses situations, notamment quant à la durée de la location (de quelques jours à plusieurs mois) et aux conditions d'occupation par le locataire (résidence principale ou secondaire).

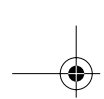
En l'absence de définition légale, la distinction entre location meublée et location saisonnière est parfois délicate.

Pour être qualifiée de « meublée », la location doit comprendre le mobilier et les équipements suffisants pour permettre au locataire d'y vivre immédiatement et convenablement.

Pour être qualifiée de « saisonnière », la location doit en principe être de courte durée (inférieure à 3 mois) et en rapport avec une saison touristique. La location « saisonnière » est presque toujours une location meublée.

Finalement, la « location meublée saisonnière » constitue un type de « location meublée » pour laquelle, comme nous le verrons, il existe quelques règles spécifiques (par exemple,





l'obligation de transmettre au locataire, avant la signature du bail, un état descriptif du logement et des équipements fournis). Par ailleurs, si vous destinez votre logement à la location saisonnière, vous aurez la possibilité d'obtenir son classement en meublé de tourisme auprès de l'administration (voir *infra* p. 25 à 30).

Dans tous les cas, le bail échappera aux règles contraignantes de la location vide, et, d'un point de vue fiscal, la location meublée saisonnière relève des mêmes règles d'imposition que la location meublée « classique ».

>> **Une réglementation juridique souple**

La location meublée offre une vraie souplesse juridique : vous disposerez d'une grande liberté pour fixer les termes et conditions de votre contrat de location (durée, loyer, charges, etc.) et ne serez contraint que par quelques dispositions impératives du Code de la Construction et de l'Habitation s'il s'agit de la résidence principale de votre locataire.

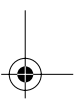
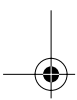
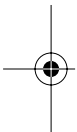
>> **Une fiscalité attractive**

Les revenus tirés de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, en général plus avantageuse que celle des revenus fonciers.

Vous pouvez déjà noter que si vos revenus tirés de la location meublée sont inférieurs à 32 600 € par an, vous bénéficierez de plein droit d'un abattement forfaitaire de 50 % et serez donc imposés sur seulement 50 % de ces revenus.

En revanche, si les charges et amortissements afférents au bien que vous donnez en location sont supérieurs à 50 % des revenus que vous en tirez, vous aurez la possibilité d'opter pour le régime réel. L'option pour ce régime vous permettra alors de déduire vos charges pour leur montant réel et justifié et éventuellement d'imputer un déficit sur vos autres revenus.

Il est essentiel de bien comprendre les règles fiscales applicables à ce type de location, de mesurer l'importance du choix du régime d'imposition en fonction de votre situation et également de savoir dans quelle mesure vous pouvez accéder au statut de





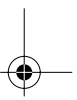
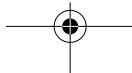
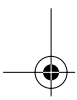
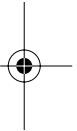
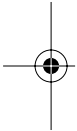
loueur professionnel, et si cela présente véritablement un avantage. Cet ouvrage vous permettra d'appréhender simplement les choix à effectuer pour que la location meublée soit réellement « un bon filon ».

Si les raisons de louer en meublé sont nombreuses, il ne faut pas perdre de vue que ce mode de location nécessite un investissement personnel important.

Si vous vous intéressez à cette formule uniquement en vue de réaliser un investissement locatif, sachez que vous devrez trouver le bon logement, y effectuer éventuellement des travaux, réfléchir à son agencement et réaliser son ameublement, l'équiper entièrement. Tout cela prend du temps, mais il s'agit d'une condition essentielle pour réussir vos futures locations et rentabiliser votre investissement.

En optant pour ce mode de location, vous serez généralement confronté à une rotation accélérée des locataires, ce qui signifie des entrées et des sorties des lieux plus fréquentes, une remise en état régulière du logement et un bon entretien du mobilier et de l'électroménager.

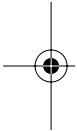
Si vous n'avez que peu de temps ou ne souhaitez pas être ennuyé avec ces aspects pratiques, il vous sera possible de confier un mandat de gestion à un administrateur de biens, dont la mission sera précisément de rechercher et trouver un locataire puis de gérer les rapports locatifs à votre place. Dans ce cas, préférez un professionnel spécialisé dans la location meublée, il aura la capacité de répondre rapidement aux besoins spécifiques des locataires souvent exigeants.





Partie I

Louer son bien meublé : comment s'y prendre ?







Chapitre 1

Le choix d'un bien adapté à la location meublée

> Les critères de choix de tout bien immobilier

Acquérir un bien immobilier représente un investissement financier souvent important, surtout dans les grandes agglomérations où les prix de l'immobilier sont élevés. Il est donc nécessaire de se renseigner au préalable sur l'état du marché immobilier local et d'être vigilant, comme pour tout achat immobilier, à l'environnement et à l'état du bien.

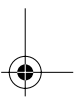
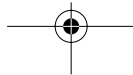
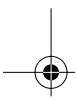
>> *L'environnement*

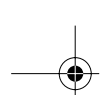
Avant toute chose, il faut être attentif à l'environnement. Un logement dans un quartier agréable, proche des commerces, et bien desservi par les transports en commun se louera très facilement et, en cas de besoin, se vendra également sans difficultés.

Pour les biens en copropriété, il est bien sûr important de faire attention à l'état général de l'immeuble (hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur...) auquel les locataires seront sensibles. N'hésitez pas à vous renseigner auprès du syndic, avant même la signature d'un compromis de vente, sur les travaux prévus à court et moyen terme.

>> *Avec ou sans travaux ?*

Le fait d'acquérir un bien en parfait état présente certains avantages. Vous pourrez le mettre en location dès la signature de l'acte de vente chez le notaire, mais surtout, cela vous évitera





les contrariétés liées à la réalisation des travaux : faire établir différents devis, les comparer, choisir une entreprise, définir la date à laquelle elle pourra effectivement intervenir et dans quel délai les travaux seront en principe achevés. Il vous faudra également choisir les matériaux utilisés, passer régulièrement sur le chantier et juger par vous-même de l'état d'avancement et de la conformité des travaux réalisés à ceux demandés... tout cela prend du temps mais peut vous permettre de réaliser une économie financière importante, le prix d'un bien à rénover étant généralement intéressant.

Avant d'acheter, il est cependant vivement conseillé d'effectuer une visite accompagné d'un architecte ou d'un entrepreneur, afin d'évaluer le coût approximatif des travaux et ne pas risquer d'avoir de mauvaises surprises.

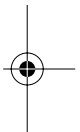
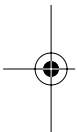
D'un point de vue fiscal, si vous êtes soumis au régime réel, les travaux pourront être déduits ou amortis des revenus que vous tirerez de la location vous permettant ainsi de réduire votre imposition.

>> Dès la visite, pensez à l'agencement...

Dès la visite d'un bien, il vous faut envisager la façon dont vous pourrez agencer les éléments indispensables pour louer en meublé et optimiser les chances de location. Faire appel aux services d'un architecte peut être judicieux pour vous aider à optimiser l'utilisation de l'espace et éviter les erreurs d'agencement. Par exemple, la hauteur sous plafond d'un studio peut être intéressante et permettre l'installation d'un lit en mezzanine, élément qui ne manquera pas d'être pris en compte dans la fixation du loyer.

>> ... et au futur loyer

Il est également utile de se renseigner rapidement auprès des professionnels de la location meublée pour avoir une idée du loyer qui pourra être pratiqué et du taux de remplissage qui pourra être atteint.





D'ailleurs, si vous empruntez pour réaliser votre investissement locatif, la banque ne manquera pas de vous demander une ou plusieurs estimations du loyer par des agences immobilières spécialisées.

> Le droit de consentir une location meublée

Aussi surprenant que cela puisse paraître, mettre un bien en location meublée n'est pas toujours possible.

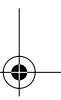
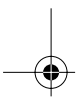
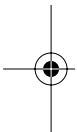
Certaines contraintes doivent être respectées : il faut, d'une part, que le bien présente un certain nombre de caractéristiques et, d'autre part, une autorisation préalable est parfois nécessaire au regard de la loi ou du règlement de copropriété.

>> *Les caractéristiques du logement loué*

Les bailleurs ont l'obligation de délivrer un logement décent¹. Cette obligation concerne les meublés à l'exclusion des locations saisonnières. Cependant, la frontière entre location saisonnière et location meublée est parfois difficile à cerner car il n'existe pas vraiment de réglementation spécifique de la location saisonnière. Par exemple, la loi Hoguet qui régit la profession d'agent immobilier la définit simplement comme une location pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours. En pratique, quel que soit le type de location envisagée, il est indispensable que votre logement réponde aux critères de décence.

Le logement décent est celui qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de ses occupants et qui est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

1. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite SRU et décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent





• Normes minimales d'habitabilité

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant : soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Le volume de 20 m³ est calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.

• Imaginons un logement avec une pièce principale de 3 m de long sur 2,75 m de large, soit une superficie de 8,25 m².

• si la hauteur sous plafond est de 2,10 m, ce logement ne sera pas décent ;

• en revanche, si la hauteur sous plafond est de 2,50 m, il le sera, le volume habitable étant alors de $(3 \times 2,75 \times 2,50) = 20,62 \text{ m}^3$.

Exemples

• Imaginons maintenant un logement avec une hauteur sous plafond de 2,15 m.

• ce logement ne sera pas décent si la pièce principale fait 9 m² ;

• en revanche, il le sera si la pièce principale a une superficie de 9,5 m² car, dans ce cas, le volume habitable est supérieur à 20 m³ ($2,15 \times 9,5 \text{ m}^2 = 20,43 \text{ m}^3$).

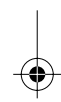
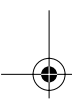
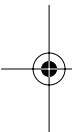
• Respect de la sécurité physique et de la santé des locataires

Un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne saurait être considéré comme un logement décent.

Le logement doit assurer le clos et le couvert du locataire. C'est à dire qu'il comporte un toit et une porte en bon état.

Le dispositif de retenue des personnes dans le logement et ses accès (garde-corps des fenêtres, escaliers...), les réseaux et branchements d'électricité, de gaz, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, doivent respecter les normes de sécurité et être en bon état d'usage.

Les matériaux de construction, canalisations ou revêtements muraux du logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des locataires (risque de saturnisme et de maladies liées à la présence d'amiante).





Les dispositifs d'ouverture et de ventilation doivent être adaptés à l'usage du local.

Enfin, les pièces destinées au séjour ou au sommeil doivent être suffisamment éclairées naturellement et avoir un accès à l'air libre par le biais d'un ouvrant ou d'un volume vitré.

Par exemple, si votre logement comprend une pièce en sous-sol sans fenêtre (ancienne cave aménagée), celle-ci ne pourra servir de chambre mais pourra être proposée comme bureau.

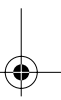
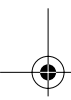
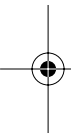
• **Éléments d'équipement et de confort que doit comporter un logement décent**

Le logement décent doit comporter une installation permettant un chauffage normal. Le dispositif doit comprendre une alimentation en énergie, une évacuation des produits de combustion et être adapté aux caractéristiques du logement.

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

Sont également exigés :

- l'aménagement d'une cuisine ou d'un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisine (plaques de cuisson, four ou micro-ondes) et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Il est cependant mentionné que l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement, s'il est situé dans le même bâtiment et facilement accessible.





Conseil du spécialiste

Si vous avez des doutes sur la décence du logement que vous souhaitez proposer en location, vous pouvez vous procurer le Guide d'évaluation proposé par le ministère du Logement et de la Ville. Ce guide s'adresse à la fois au propriétaire et au locataire. Vous pouvez le télécharger sur le site www.logement.gouv.fr.

Et si le logement n'est pas décent ? Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut vous demander, à tout moment, sa mise en conformité. En cas de désaccord entre vous, c'est le juge qui déterminera la nature des travaux et le délai de leur exécution. En pratique, il sera le plus souvent nécessaire de désigner préalablement un expert.

En outre, « à défaut de mise en conformité », le juge pourra réduire le montant du loyer initialement prévu. Il en sera ainsi si pour des raisons matérielles et techniques, il est impossible de réaliser les travaux par exemple dans le cas d'un logement avec une pièce principale de 8 m² et un volume inférieur à 20 m³.

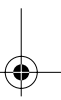
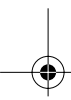
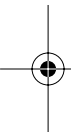
>> Les autorisations nécessaires pour pouvoir louer un bien meublé

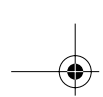
Autorisations administratives dans les communes de plus de 200 000 habitants et en Île-de-France.

- L'article L 631-7 CCH : l'autorisation de changement d'usage

Si vous êtes propriétaire ou souhaitez devenir propriétaire dans une ville de plus de 200 000 habitants (Paris, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier) ou en Île-de-France, vous devez porter une attention particulière à cet article du Code de la Construction et de l'Habitation.

Extrait de l'Art. L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.





« La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'Art. L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

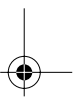
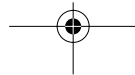
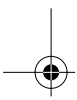
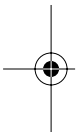
Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'Art. L. 632-1. (L'Art. L 632-1 du CCH pose un certain nombre de règles à respecter lorsque la location meublée constitue la résidence principale du locataire.) »

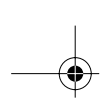
Il existe aujourd'hui deux catégories de locaux : les locaux à usage d'habitation et les locaux destinés à un autre usage. L'Art. L 631-7 du CCH prévoit qu'une autorisation est nécessaire pour passer d'un usage d'habitation à un autre usage, et ce afin de préserver le nombre de logements dans les grands centres urbains.

L'administration fait une interprétation *a contrario* de ce texte¹ et en déduit que les locaux meublés constituent des locaux d'habitation uniquement s'il s'agit de la résidence principale du locataire. Si l'on retient cette interprétation, il n'est pas possible de consentir une location meublée saisonnière ou à usage de résidence secondaire sur des locaux à usage d'habitation qui n'auraient pas au préalable fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage. En revanche, si les locaux sont destinés à constituer la résidence principale de votre locataire, aucune autorisation n'est nécessaire.

En d'autres termes, dans les communes de plus de 200 000 habitants et, en Île-de-France, vous ne pourriez en principe louer en meublé votre logement (désigné comme « bien à usage d'habitation » dans votre titre de propriété ou règlement de

1. Circulaire n° 2006-19 UHC/DH2 du 22 mars 2006 sur l'application des mesures relatives au changement d'usage des locaux d'habitation – texte non publié au JO.





copropriété) qu'à la condition qu'il constitue la résidence principale de votre locataire. À défaut, vous devriez au préalable obtenir une autorisation de changement d'usage.

Cette interprétation *a contrario* est contestable pour plusieurs raisons :

- D'une part, car l'Art. L 631-7 vise « *toutes catégories de logements* » sans distinguer l'utilisation qui en est faite. Il ne prévoit pas que les locaux d'habitation sont obligatoirement des logements à usage de résidence principale.
- D'autre part, une location meublée, qu'elle soit consentie à usage de résidence principale ou secondaire, porte nécessairement sur un « *logement* », et un « *logement* » doit en principe être considéré comme un « *local destiné à l'habitation* ». Il est artificiel de dire qu'un logement meublé qui dispose physiquement des caractéristiques et de la configuration d'un local d'habitation doit être considéré comme ayant un autre usage que l'habitation sous prétexte qu'il n'est pas loué à titre de résidence principale du locataire.
- Enfin, la liste de logements établie par le législateur n'est pas exhaustive, celui-ci ayant utilisé les termes « *y compris* »

• Comment obtenir une autorisation de changement d'usage ?

Il faut adresser une demande écrite au maire de la commune où se situe l'immeuble. L'autorisation préalable au changement d'usage vous sera en effet délivrée par le maire après avis du maire d'arrondissement s'il en existe un.

L'autorisation peut être :

- personnelle (l'autorisation est alors consentie à une personne en particulier. En cas de vente du bien, l'autorisation ne se transmet pas au nouveau propriétaire) ;
- réelle en cas de compensation effective : le maire peut en effet subordonner son autorisation à un engagement de convertir à usage d'habitation une surface au moins équivalente à la surface transformée.





Vous êtes propriétaire d'un logement rue A et d'un local commercial rue B. Vous obtiendrez l'autorisation de louer en meublé saisonnier le logement rue A, à condition d'affecter le local rue B à l'habitation. L'autorisation ayant dans ce cas un caractère réel, votre bien rue A restera à un usage autre que l'habitation même en cas de revente et le local rue B conservera son usage d'habitation.

Exemples

Une autre possibilité est d'acheter des titres de compensation appartenant à un propriétaire transformant en logement des surfaces qui étaient affectées à un autre usage (il s'agit alors d'une cession de commercialité).

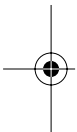
• Dispositions particulières applicables à Paris

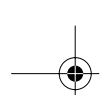
L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement, selon les modalités définies par le règlement municipal du 16 décembre 2008 et publié au Bulletin Municipal Officiel du 10 mars 2009.

L'octroi éventuel d'une autorisation est subordonné à une offre de compensation de la part du propriétaire demandeur. Il s'agira de convertir à l'habitation des locaux affectés à un autre usage, situés dans le même arrondissement et d'une superficie au moins équivalente au local objet de la transformation d'usage (et d'une superficie deux fois supérieure dans les zones de compensation renforcée). Il est également exigé que le logement faisant l'objet du changement d'usage et le local de compensation soient transformés de façon simultanée.

Le règlement municipal prévoit des cas d'exonération de compensation. Ainsi les logements situés au rez-de-chaussée sont exonérés de plein droit de compensation.

Vous pouvez télécharger un formulaire de demande de changement d'usage et consulter l'ensemble de la réglementation applicable à Paris sur le site de la Mairie de Paris à l'adresse suivante www.paris.fr, rubrique Logement et urbanisme, Demande de changement d'usage.





- Quelles sont les sanctions ?

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que toute personne qui enfreint les dispositions de l'Art. L 631-7 sera condamnée à une amende civile de 25 000 euros¹. La condamnation est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé.

Une amende pénale de 80 000 euros² est également prévue pour fausses déclarations ou manoeuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou de tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation.

Les contrats de location conclus en violation des dispositions de l'Art. L 631-7 du CCH sont nuls de plein droit. Le locataire ne pourra pas demander la requalification de son contrat en bail « résidence principale ».

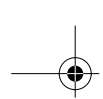
En pratique, à ce jour et compte tenu de l'interprétation *a contrario* que l'administration fait de l'Art. L 631-7 du CCH, vous pouvez faire l'objet d'une enquête par des agents assermentés de la Mairie, et vous risquez alors de recevoir une lettre recommandée vous informant que la location meublée saisonnière ou à titre de résidence secondaire est irrégulière, et vous demandant dans un certain délai :

- soit de relouer le local à son usage initial d'habitation (tel sera le cas si vous consentez une location meublée à titre de résidence principale du locataire ou une location vide) ;
- soit de régulariser la situation en obtenant une autorisation de changement d'usage. Cette dernière est malheureusement très difficile à obtenir sauf si le propriétaire peut proposer une mesure de compensation.

1. Art. L 651-2 al. 1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Art. L 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.





Bon à savoir

Un permis de construire est exigé pour les travaux exercés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination (ce pour quoi un immeuble a été bâti : habitation ou autre), de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires (Art. L 421-1 al. 2 du Code de l'urbanisme). Dans le cas d'un changement de destination, la délivrance du permis de construire vaut autorisation de changement d'usage.

Autorisation de droit privé : copropriété et sous-location

• Les stipulations du règlement de copropriété

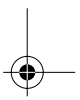
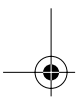
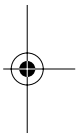
Le règlement de copropriété qui vous est remis par le précédent propriétaire lorsque vous achetez un bien dans une copropriété, est un document de référence. Il fixe, pour l'essentiel, vos droits et obligations au sein de la copropriété.

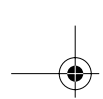
Il définit notamment les parties privatives et les parties communes, détermine la destination générale de l'immeuble et celle des parties privatives, et établit les règles à respecter par chacun relativement à la jouissance des parties privatives et des parties communes.

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble¹.

Si en principe vous pouvez louer votre logement comme vous l'entendez il est préférable de vérifier au préalable si le règlement de copropriété ne contient pas des restrictions à ce sujet. De telles restrictions ne sont admises que si elles sont justifiées par la notion de destination de l'immeuble, c'est-à-dire l'usage auquel il est réservé.

1. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Art. 9 alinéa 1.





Par exemple, dans un immeuble « exclusivement bourgeois » constitué de grands appartements à usage d'habitation, une clause interdisant la location meublée des chambres de services à des personnes extérieures à l'immeuble sera valable¹. De la même manière, des clauses interdisant la location des pièces d'un même appartement à des personnes différentes ont été admises².

En revanche, dans un immeuble « mixte » où l'on trouverait des logements de toutes tailles et des commerces, de telles clauses ne seraient pas valables car non justifiées par la destination de l'immeuble.

- La question de la sous-location meublée

Certaines personnes se posent parfois la question de savoir si elles peuvent sous-louer en meublé tout ou partie du logement dont elles sont locataires.

La validité de la sous-location va dépendre de la réglementation qui s'applique.

Si la location principale est régie par la loi du 6 juillet 1989 (location vide à usage d'habitation principale du locataire), la sous-location est interdite, sauf à obtenir le consentement écrit du bailleur. Le défaut d'accord du bailleur constitue un motif de résiliation du bail.

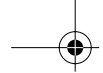
Si la location est régie par le Code civil (ce sera le cas par exemple de la location d'une résidence secondaire, ou encore de la location d'un logement meublé), la sous-location est possible sans autorisation sauf si le contrat de location l'interdit ou prévoit l'autorisation préalable du bailleur³. Pour ce dernier, il est toujours préférable de prévoir aux termes du contrat de location que le locataire ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des lieux loués, sauf à obtenir son accord préalable.

1. CA Aix-en-Provence, 24 mars 1977 : *Dalloz* 1978, Info. rapides, p. 429.

2. Cass. 3^e civ. 8 décembre 1976 : *JCP* éd. G 1977 IV, n^o 25.

3. Art. 1717 du Code civil.





Vous prenez en location un logement vide à titre de résidence secondaire et vous prévoyez, pour alléger la charge financière de cette location, de le sous-louer lorsque vous ne l'occuperez pas. Pour éviter toute difficulté, demandez au bailleur d'autoriser la sous-location par une clause du bail. Soyez vigilant : les sous-locations que vous ferez ne devront en aucun cas excéder le terme du bail principal.

Exemple

> Le choix du classement en meublé de tourisme

Si vous prévoyez de louer votre logement meublé uniquement sur des courtes périodes (à la journée, à la semaine ou au mois) à des touristes et vacanciers, vous pouvez le faire classer « meublé de tourisme¹ » afin d'optimiser vos chances de le louer.

>> Qu'est-ce qu'un « meublé de tourisme » ?

Le meublé de tourisme est défini comme une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois². Il répond à des critères minimums de confort et d'habitabilité.

Le classement de la location meublée est une démarche volontaire de votre part et n'est en aucun cas obligatoire pour pratiquer la location saisonnière.

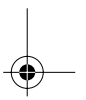
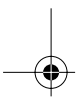
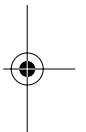
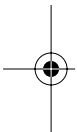
Le classement des meublés de tourisme a fait l'objet d'une réforme importante.

Un arrêté du 2 août 2010 fixant les nouvelles normes et la procédure de classement des meublés de tourisme, publié le 17 août 2010, a abrogé l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié devenu obsolète.

Pour être classé, un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir une sur-

1. Décret n° 87-149 du 6/03/87.

2. Art. D324-1 du Code du Tourisme.





face minimale de 9 m² lorsque la cuisine est séparée ou au moins de 12 m² lorsqu'il existe un coin cuisine.

Le classement en étoile est maintenu et s'effectue de 1* à 5*. L'un des objectifs de la réforme étant de redonner un sens aux étoiles, il existe désormais 112 critères de contrôle répartis en trois grands chapitres :

- « Équipements et aménagements » (surfaces, équipements de confort du salon, des chambres, de la cuisine, des sanitaires, environnement et aménagements extérieurs, état de propreté etc),
- « Services aux clients » (qualité et fiabilité de l'information donnée au client, services proposés etc),
- « Accessibilité et développement durable ».

Le classement fonctionne selon un système à points, chaque critère étant affecté d'un nombre de points. Certains critères sont « obligatoires », d'autres sont « optionnels » ou « à la carte ».

Pour obtenir le classement dans la catégorie demandée, le meublé doit obtenir un nombre de points « obligatoires » et un nombre de points « optionnels » définis pour cette catégorie, à savoir :

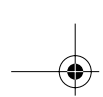
- au moins 95 % des points obligatoires de la catégorie de classement visée. Tout point obligatoire perdu, dans la limite des 5% tolérés, doit être compensé par trois fois plus de points à la carte ;
- et respectivement 5 %, 10 %, 20 %, 30 %, 40 % des points à la carte pour les catégories 1*, 2*, 3*, 4*, 5*.

La combinaison de points « obligatoires » et « à la carte » est conçue pour permettre la prise en compte de la qualité de chaque meublé, et son positionnement en étoile.

Les meublés classés font l'objet d'une publication gratuite sur le site internet d'Atout France qui est l'agence de développement touristique de la France, née de la loi de développement et de modernisation des services touristiques¹.

1. Loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques





La procédure de demande de classement

Pour obtenir le classement en « meublé de tourisme », il convient de :

- faire effectuer une visite du meublé par un organisme de contrôle accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) ou réputé accrédité, en vue de l'obtention du classement. La liste des organismes de contrôle accrédités ou réputés accrédités est disponible sur www.classement.atout-france.fr Le coût de la visite de contrôle est à votre charge ;
- dans les 15 jours de cette visite d'inspection, l'organisme de contrôle vous remet le certificat de visite, constitué désormais du rapport et de la grille de contrôle, et il émet un avis lié au nombre de points à atteindre pour la catégorie visée ;
- vous devez ensuite transmettre à la préfecture du lieu de situation du meublé la demande de classement au moyen d'un formulaire CERFA (n° 11819*02 : « Demande de classement d'un logement meublé dans la catégorie « Meublé de tourisme ») à laquelle il faut joindre le certificat de visite établi par l'organisme évaluateur ;
- dans le délai de 1 mois, vous obtiendrez l'arrêté de classement du préfet.

Le classement est délivré pour une durée de cinq ans.

La préfecture transmet ensuite à Atout France l'ensemble du dossier remis par le meublé aux fins de publication des meublés classés et d'observation.

Les meublés ont jusqu'au **23 juillet 2012** pour demander les nouvelles étoiles, date limite de validité des étoiles attribuées avant l'entrée en vigueur du nouveau dispositif de classement des meublés de tourisme.

Comment savoir à combien d'étoiles peut prétendre votre logement meublé ?

Il faut vous reporter au tableau de classement annexé à l'arrêté du 2 août 2010 sus-visé, et disponible sur www.classement.atout-france.fr





| Nombre d'étoiles | Caractéristiques du logement | Exemples d'exigences |
|-------------------------|---|--|
| 1 * | Équipement minimal fonctionnel, adapté pour accueillir une clientèle recherchant avant tout un prix | <ul style="list-style-type: none">– état de propreté des installations et équipements– équipements de confort de type cloisons fixes, présence d'ouvrants dans chaque pièce d'habitation, occultations opaques, chauffage– dépliants et brochures d'informations locales pratiques et touristiques– matériel pour bébé à la demande |
| 2 * | Bon confort et offrant quelques services | <ul style="list-style-type: none">– sur les services proposés à la demande tels que fourniture de draps, linge de toilette, linge de table etc |
| 3 * | Très confortable, doté d'aménagements de qualité et offrant plusieurs services et équipements | <ul style="list-style-type: none">– mise à disposition d'un téléphone intérieur au logement– télévision couleur installée-machine à laver le linge– mobilier coordonné ou présentant une harmonie d'ensemble– sèche-cheveux– four et four micro-ondes– machine à laver la vaisselle– emplacement de parking privatif– service de ménage et produits d'entretien à la demande |
| 4 * | Confort supérieur, doté d'aménagements de très bonne qualité et offrant un éventail de services et d'équipements | <ul style="list-style-type: none">– accès internet haut débit– lecteur DVD– sèche-linge électrique– miroir en pied– congélateur ou compartiment congélateur |
| 5* | Confort exceptionnel, doté d'aménagements d'excellente qualité et offrant une multitude de services ou d'équipements de confort haut de gamme | <ul style="list-style-type: none">– télévision écran plat avec accès à des chaînes internationales ou thématiques– chaîne hi-fi– climatisation ou système de rafraîchissement d'air– accueil personnalisé sur place |





>> **Déclaration préalable en mairie du meublé de tourisme**

Depuis une loi du 22 juillet 2009, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement effectué la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé¹.

Cette obligation vise exclusivement les locations meublées saisonnières classées « meublés de tourisme ».

Cette déclaration à déposer ou à adresser en mairie doit notamment préciser les coordonnées du propriétaire, identifier le bien mis sur le marché et préciser le nombre maximum de lits. Un formulaire adapté a été mis en place (formulaire Cerfa n° 14004*01 « Déclaration en mairie de location d'un meublé de tourisme »), disponible en mairie ou sur le site www.service-public.fr.

Cette mesure, qui existait déjà pour les chambres d'hôtes², confirme la volonté des pouvoirs publics de mieux maîtriser l'offre touristique sur le territoire national³.

Bon à savoir

Avantages du classement du logement en meublé de tourisme :

- pour le propriétaire : facilite la recherche de locataires ;
- pour le locataire : garantie de qualité du logement.

Les gîtes de France sont des meublés de tourisme situés en zone rurale. La procédure de classement est la même, mais vous devez adhérer à la Fédération nationale des Gîtes de France (www.gite-de-france.com).

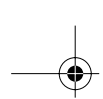
Vous avez également la possibilité d'obtenir un label touristique si vous remplissez certaines conditions : voir notamment les sites www.clevacances.com, www.wwf.fr, www.accueil-paysan.com.

1. Art. L324-1 du Code du Tourisme introduit par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

2. Art. L. 324.4 du Code du Tourisme.

3. Au 1^{er} janvier 2004, 151 376 meublés étaient classés en France.





>> *Un régime fiscal plus avantageux que les meublés non classés*

À ce jour, les revenus tirés de la location de logements meublés classés « meublé de tourisme » sont par défaut soumis au régime micro-bic s'ils ne dépassent pas 81 500 € HT par an, et l'abattement forfaitaire dont bénéficie le contribuable s'élève à 71 %.

Exemple : Si vous retirez 38 000 € de la location de logements classés meublés de tourisme, vous serez imposé, dans votre tranche d'imposition, sur $(38\ 000 \times 29\ \%) = 11\ 020\ €$.

Curieusement, le classement en meublé de tourisme est la seule condition pour continuer à bénéficier de ce régime fiscal plus avantageux : il n'est pas nécessaire que le logement loué soit situé en zone rurale ou que des services particuliers soient associés à la location. Aussi, il ne serait pas surprenant que le législateur intervienne sur ce point et décide de soumettre les meublés de tourisme aux mêmes règles d'imposition que les meublés non classés. Les revenus tirés de la location seraient alors, comme les autres meublés, soumis au régime micro-bic à condition de ne pas dépasser 32 600 € HT annuels, avec un abattement forfaitaire de 50 %.

