



hello-immo.fr

100% réservé aux particuliers

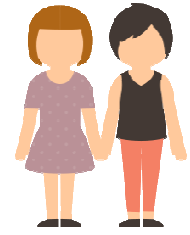


simplifié

Guide [✓] du propriétaire-bailleur



Louer en vide, en meublé, ou en colocation ?



Faire le point sur l'essentiel avant de commencer sa recherche

▪ BIEN VIDE

- + **Durée du bail** : 3 ans
- + **Préavis locataire** : 3 mois ou 1 mois dans les zones dites tendues *
- + **Préavis propriétaire** : 6 mois avant l'échéance du bail
- + **Fiscalité** : Revenu imposable comme « revenu foncier »
- + **Loyer** : Le montant est libre : le loyer doit être en adéquation avec l'offre et la demande de logement dans la zone.
Pour fixer un prix, évaluez :
 - ✓ La situation du bien, ville et quartier
 - ✓ La surface du bien
 - ✓ La qualité du logement et des prestationsComparez le loyer au prix des biens en location aux alentours
*Attention au loyer encadré dans les « **zones dites tendues** »
- + **Charges locative** : Vous pouvez demander le remboursement de ces charges au locataire :
 - ✓ Les dépenses d'entretien
 - ✓ Les menues réparations
 - ✓ La taxe d'enlèvement des ordures

▪ BIEN MEUBLE

- + **Durée du bail** : 1 an (9 mois pour les étudiants)
- + **Préavis locataire** : 1 mois
- + **Préavis propriétaire** : 3 mois
- + **Fiscalité** : Revenu imposable comme « bénéfice industriel et commercial »
Fiscalité attrayante.
- + **Loyer** : Environ +10% ou +15% sur les loyers des logements vides.
Attention les loyers sont encadrés pour la relocation et la reconduction de bail dans les « zones dites tendues »*
- + **Charges locatives** : Non réglementée.
Le contrat fixe les charges que doit supporter le locataire.
- + **Locataire** : Etudiant ou cadre en déplacement professionnel.
Rotation des locataires plus importante avec possibilité de période creuse.

*Les zones tendues : voir page suivante

Les « zones tendues »



▪ QU'EST CE QUE C'EST ?

Les zones tendues sont « des zones d'urbanisation continues de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel. »

▪ 28 AGGLOMERATIONS CONCERNEES

Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch/Arcachon, Lille, Lyon, Marseille/Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, **Toulouse.**
(décret du 01 Août 2015)

Le loyer est encadré en cas de relocation (changement de locataire) ou en cas de renouvellement de bail de votre locataire.

▪ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le nouveau loyer encadré ne pourra pas excéder le dernier loyer appliqué à votre précédent locataire, révisé en fonction de l'indexation (indice de référence des loyers publiés par l'Insee).

Deux exceptions sont faites :

+ Si vous réalisez des travaux d'amélioration de votre bien ou de mise en conformité. La hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises.

+ Si vous apportez la preuve que votre loyer est sous-évalué.

Rédaction de l'annonce



▪ **OBJECTIF**

L'objectif est de séduire le futur locataire : il vous faut stimuler sa motivation.

L'annonce doit donner envie mais également apporter les détails qui comptent pour les futurs propriétaires ou locataires.

Vous n'avez qu'à suivre le déroulé de la publication d'annonce de Wizimmo afin d'obtenir une annonce de qualité.

La saisie vous demandera un investissement au démarrage mais vous gagnerez beaucoup de temps par la suite. En effet, une annonce détaillée vous permettra d'obtenir des contacts de qualité.

▪ **VALORISER LES PHOTOS DE L'ANNONCE**

Quand vous consultez une annonce immobilière, que regardez-vous en premier ? Les photos !

De belles photos permettront aux potentiels acquéreurs ou locataires de se projeter plus facilement dans les lieux.

Pour plus d'infos, [consultez notre tutoriel photos](#).

Organiser la visite du bien



■ AVANT LA VISITE

Location inhabitée :

Pensez à ranger ! Une maison ou un appartement mal rangé peut vite laisser une mauvaise impression.

Désencombrez votre bien : le futur locataire doit pouvoir s'imaginer dans les pièces.

Réagencez votre bien si vous pensez que cela peut le revaloriser.

Location habitée :

Prévenez le locataire à l'avance afin qu'il puisse ranger et nettoyer les lieux.

■ PENDANT LA VISITE

Valorisez les avantages de votre bien : vous connaissez le quartier, vantez-en ses avantages.

Ne cachez pas les défauts de votre bien.

Préparez un dossier à l'avance que vous remettrez au potentiel acquéreur.

Ce dossier comprend :

- + La description du bien, quelques photos à l'appui, les indicateurs issus du diagnostic de performance énergétique
- + La liste des points forts
- + Le budget mensuel comprenant le loyer et les charges locatives

■ LES PIÈCES JUSTIFICATIVES

Voici les pièces justificatives que vous êtes en mesure de demander au futur locataire :

- + Les derniers bulletins de salaire
- + Le contrat de travail
- + Le dernier avis d'imposition
- + Un RIB
- + Les dernières quittances du logement précédent

La caution :

La caution solidaire : vous pouvez demander quel que soit le revenu du locataire à ce qu'une tierce personne se porte caution solidaire. Si le locataire ne paie pas le loyer, la tierce personne devra payer la totalité de la dette du locataire.

Alternative à la caution solidaire : propriétaire, vous pouvez prendre une assurance de loyer impayé.

Impossible de cumuler « assurance loyers impayés » et « caution solidaire d'un proche » sauf pour les locataires étudiants ou apprentis.

Le dépôt de garantie :

Il équivaut à un mois de loyer pour les locations vides. Il est libre pour les locations meublées. Il sert à recouvrir les éventuelles dégradations et défauts de paiement du locataire.

Vérifier la solvabilité du locataire



▪ **SOLVABILITE DU LOCATAIRE**

Le Risque d'impayé est la principale préoccupation des propriétaires. Des moyens simples existent pour vous aider à vérifier la solvabilité du locataire.

On estime en général qu'un locataire est solvable lorsqu'il gagne 2.7 fois le montant du loyer + charges pour un emploi en CDI et 3 fois le montant du loyer pour tous les autres cas.

▪ **VERIFIER SON IDENTITE**

Pour vérifier l'identité du locataire, vous pouvez taper son nom sur Google ou sur les pages blanches.

Son nom ressortira généralement sur les réseaux sociaux.

Vous pouvez également vérifier que sa pièce d'identité correspond bien au numéro de sécurité sociale affiché sur la fiche de paie. En effet, les deuxième et troisième chiffres du numéro de sécurité sociale présent sur la fiche de paie correspondent à l'année de naissance.

▪ **VERIFIER SON ENTREPRISE**

Vous pouvez également contrôler que la société qui emploie le locataire existe toujours et n'est pas en liquidation judiciaire en tapant son nom ou son numéro Siren sur www.societe.com ou www.infogreffe.com.

Si la société apparaît en liquidation judiciaire, ou n'est plus immatriculée au RCS, vous pouvez considérer que la fiche de paie est falsifiée par le potentiel locataire.

▪ **VERIFIER SON IMPOSITION**

Vous pouvez vérifier l'avis d'imposition fourni par le locataire sur la page de vérification [impots.gouv](https://impots.gouv.fr) :

<https://cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/>

Il vous suffit de taper le numéro fiscal du locataire ainsi que la référence de l'avis et vous allez pouvoir vérifier que les montants déclarés sont les bons.

▪ **PRENDRE UNE ASSURANCE LOYER IMPAYE**

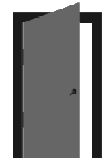
En dernier recours, afin de sécuriser votre location en directe avec un particulier, vous pouvez vous protéger contre les loyers impayés.

La Garantie des loyers impayés (GLI) vous permet de vous assurer le remboursement des loyers et charges impayés.

A cet effet, le locataire devra fournir des pièces justificatives à votre assurance.

Pour information, les tarifs varient en général entre 3 et 4% du montant annuel loyer + charges.

L'entrée du locataire dans les lieux



▪ **REDIGER LE CONTRAT DE BAIL**

Il existe des **contrats types de location de logement à usage de résidence principale** (loi Alur) issus du Décret numéro 2015-587 du 29 Mai 2015:

Le bail doit préciser :

- + Le nom et l'adresse des parties.
- + La date de prise d'effet et la durée du bail
- + La désignation des locaux et des équipements.
- + Le montant du loyer et des charges locatives, ses modalités de paiement et de révision éventuelle.
- + Le montant du dépôt de garantie.
- + La révision du loyer.
- + La clause résolutoire qui permet au propriétaire d'interrompre le bail si vous ne payez pas le loyer, le dépôt de garantie ou si vous ne prenez pas d'assurance habitation.
- + La caution par un tiers.
- + La clause de réalisation de travaux : si vous laissez le locataire effectuer des travaux dans le logement. La clause devra préciser l'imputation des dépenses.

▪ **A SAVOIR**

Sont obligatoires en annexe du contrat : l'état des lieux, l'extrait du règlement de copropriété, les diagnostics techniques.

▪ **S'ASSURER QUE LE LOCATAIRE POSSEDE UNE ASSURANCE HABITATION**

Exigez que votre locataire vous remette une attestation d'assurance multirisque lors de l'entrée dans les lieux.

A cet effet, il aura besoin des informations suivantes :

- + Adresse et étage du logement
- + Nb de pièces
- + Nb de m²

Vérifier le renouvellement de cette assurance tous les ans.

Organiser les états des lieux entrant et sortant



▪ **ETAT DES LIEUX ENTRANT**

Avant le rendez-vous d'état des lieux, quelques vérifications s'imposent :

- + Y a-t-il l'électricité ?
- + Y a-t-il l'eau et le gaz ? Tester la douche et les robinets afin de vérifier que tout est correct.
- + Contrôler la chaudière et les plaques de cuisson peut s'avérer très utile.
- + Les appareils électriques fonctionnent-ils correctement ?

Pour établir un bon état des lieux, il faudra tester le fonctionnement des appareils utilisant l'eau, l'électricité et le gaz.

Pendant l'état des lieux

Vous devez agir avec précision, en passant pièce après pièce :

- + Vérification de l'état des sols, des murs et des plafonds. Il vous faut préciser le type de défaut (traces, rayures, fissures...)
- + Vérifier l'état des vitres, des fenêtres, des huisseries des volets, des poignées...
- + Ouvrir tous les placards et les tiroirs
- + Tester toutes les prises et les appareils électriques
- + Relever les compteurs d'eau, électricité, gaz.

Vérifier le bon fonctionnement des éventuels appareils électriques.

Si un défaut a été omis dans l'état des lieux, le locataire peut vous en informer dans les 10 jours suivant sa signature (*loi Alur 27 Mai 2014*).

Concernant les éléments de chauffage, le locataire a jusqu'à un mois après le début de la période de chauffe.

Prenez votre temps car cet état des lieux évitera tout litige par la suite.

Munissez-vous d'un appareil photo. Un dossier avec des photos permettra de faire un comparatif visuel lors de l'état des lieux de sortie.

Organiser les états des lieux entrant et sortant



▪ **ETAT DES LIEUX SORTANT**

Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée dans le bien, alors le délai de restitution de la caution est réduit à un mois (loi Alur, août 2015).

Vous pouvez proposer au locataire d'effectuer un pré-état des lieux en votre présence afin de faire le point sur les éventuels petits travaux qu'il doit réaliser avant sa sortie du logement.

L'état des lieux sortant doit être réalisé en présence des deux parties, de préférence au moment de la remise des clefs.

Il vous faut vous munir de l'état des lieux entrant afin d'établir de façon méthodique un comparatif, pièce après pièce, de l'état du bien.

Les photos de l'état des lieux d'entrée vous permettront en cas de doute de vérifier l'état du bien afin de prouver d'éventuelles dégradations.

Vous ne pourrez en aucun cas imputer les réparations liées à l'usure normale de votre bien au locataire

Cependant, vous pourrez imputer au locataire les dégradations éventuelles (*Article 7, de la loi du 06/07/1989*) :

- + Vitres ou miroirs cassés
- + Trous de cigarette
- + Papier peint arraché, trous ou détérioration des murs
- + Sol détérioré, trous...
- + Non prise en charge de l'entretien courant du bien, ainsi que les réparations locatives (sauf celles occasionnées par la malfaçon ainsi que la vétusté des lieux).

Organiser les états des lieux entrant et sortant



▪ REPARATIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Décret 87-712 du 26/08/1987

- + Entretien des Jardins privatifs
- + Enlèvement de la mousse des auvents et de la terrasse
- + Dégorgement des conduits d'eau
- + Remplacement des vitres cassées, réfection des mastics
- + Graissage des stores
- + Graissage des serrures, changement d'une poignée de porte
- + L'entretien courant des sols, murs et plafonds
- + Le remplacement de quelques lames de parquet ou de moquette en cas de taches ou de trous
- Raccord de peinture ou de tapisserie en cas de trous
- + Le rebouchage des trous éventuels
- + Le nettoyage et l'entretien courant de la robinetterie, nettoyage du dépôt de calcaire, remplacement du tuyau de douche, changement d'un joint
- + Ramonage des conduits d'évacuation, des fumées et des gazs, des conduits de ventilation
- + L'entretien des installations de courant et de chauffage

Si des dégradations sont imputables aux locataires, vous pouvez retenir en tant que bailleur une **somme sur le dépôt de garantie** sous réserve de présentation de devis ou de factures au locataire.

Le dépôt de garantie doit être rendu dans les deux mois suivant le congé du locataire, déduction faite, le cas échéant, de ces sommes.

Organiser les états des lieux entrant et sortant



▪ REPARATIONS A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE

En générale, il s'agit des « grosses réparations » :

- + Peinture et tapisserie des murs, remplacement des sols lié à la vétusté (détérioration due à l'effet du temps)
- + Remise aux normes des installations sanitaires et électriques
- Remise en état de la toiture.
- + Changement de la chaudière, du chauffe-eau, du ballon d'eau chaude, de la chasse d'eau, de la porte du jardin ou du garage

▪ RESILIER LE BAIL

Donner congé au locataire :

Le bailleur doit envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception.

- + Le préavis est de 6 mois,
- + Le congé ne peut être donné qu'au terme du bail
- + Le propriétaire doit invoquer l'un de ces trois motifs :

1. Congé en vue de vendre le logement. Attention à appliquer le droit de préemption de votre locataire
(Voir fiche de vente d'un logement)

2. Congé en vue de se loger ou de loger un membre de sa famille dans le logement

3. Congé pour motif légitime et sérieux (Loi du 06/07/1989). Exemple : non-paiement du loyer et des charges.

La situation problématique des loyers impayés



Contactez votre locataire à l'amiable et essayez de trouver une solution : échelonner le loyer à l'amiable est une possibilité.

Il vous faut consigner ces informations et obtenir la signature du document d'échelonnage par votre locataire.

Vous pouvez également utiliser la caution afin de récupérer le loyer.

Vous pouvez vous adresser à des associations telles que SOS loyers impayés (0 805 160 275).

Réaliser une **procédure d'injonction de payer**. Remplir un formulaire auprès du greffe de la juridiction concernée :

- + Créance inférieure à 4000 €: s'adresser à la juridiction de proximité
- + Créance supérieur à 4000 € : s'adresser au tribunal d'instance

L'injonction de payer n'aboutira pas à la résiliation du bail mais seulement à une dette.

Invoquer la **clause résolutoire** : il s'agit de la clause prévoyant la résiliation du bail de plein droit en cas de non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie.

Étape 1 : mise en demeure du locataire et de la caution.

Étape 2 : un huissier de justice du secteur géographique remet au locataire et à la caution solidaire un commandement de payer.

Le locataire a deux mois pour payer sa dette. Si la dette n'est pas réglée à l'issue des deux mois, vous pouvez assigner votre locataire à une audience en application de la clause résolutoire.

Après instruction du dossier, le juge décidera de :

- + Prononcer l'expulsion du locataire
- + Accorder des délais de paiement au locataire

Assurance loyer impayé :

En cas de loyer impayé, après une relance de paiement par lettre avec accusé de réception et une mise en demeure du locataire, vous transmettez à votre assureur une déclaration de sinistre ainsi que les pièces justificatives. Vous êtes indemnisé par votre assureur tout de suite ou après le ou les mois de franchise de votre assurance.

Faire un devis de garantie de loyer impayé.

L'assurance garantie loyer impayé couvre : loyers impayés, détériorations et dégradations, départ prématuré du locataire, frais de contentieux.



**Prêt à démarrer le processus de location immobilière par vous-même ?
L' équipe Hello-immo.fr vous encourage dans vos démarches !**