

autorisation par exemple. Le montant de sa rémunération, négocié librement, doit figurer dans le mandat.

La durée du mandat doit être indiquée précisément et le professionnel doit vous rendre des comptes sur sa gestion, périodiquement ou à votre demande. Il est responsable de toute faute commise dans l'exécution de son mandat.

Intermédiation locative

Pour sécuriser la relation entre le locataire et le propriétaire et vous encourager à louer à des personnes en difficulté, il est possible de recourir à deux formes d'intermédiation locative :

- vous confiez la gestion de votre bien à une Agence immobilière sociale (AIS) agréée qui en assure la gestion locative ;
- vous louez votre logement à une association agréée (par la préfecture) qui sous-loue ensuite à un ménage.

En contrepartie d'un engagement minimum sur la durée et le montant du loyer notamment, vous pourrez obtenir des avantages fiscaux et une aide de l'Anah en cas de travaux (cf. dépliant « L'intermédiation locative »).

Les assurances à souscrire

Si vous êtes propriétaire d'un logement en copropriété mis en location, vous êtes tenu de vous assurer contre les risques de responsabilité civile dont vous devez répondre en votre qualité de propriétaire non occupant. C'est la garantie Propriétaire non occupant (PNO). Cette obligation ne s'applique pas à la location d'une maison individuelle.

Dans le cadre de cette assurance, il est possible et même recommandé de négocier des garanties complémentaires comme l'assurance des meubles en cas de location meublée ou en cas de dégât des eaux sur les parties privatives du logement, les frais concernant la recherche de fuite ou de la réparation de la fuite.

Par ailleurs, vous pouvez souscrire à une assurance dite « assurance loyers impayés » pour vous prémunir contre d'éventuels impayés de loyers en vous adressant à l'assureur de votre choix et selon les conditions proposées par celui-ci. Attention, si vous souscrivez une assurance loyer impayés, vous ne pouvez pas exiger de caution, sauf si votre locataire est étudiant ou apprenti.

Enfin, en cas de litiges, si vous souhaitez être assisté dans vos démarches pour rechercher une solution amiable ou judiciaire, vous pouvez souscrire à une assurance Protection juridique (PJ). Pour ces assurances, renseignez-vous auprès des professionnels et comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés. Si vous avez confié la gestion de la location à un professionnel, il peut vous proposer de souscrire certaines assurances à des tarifs intéressants.

Les obligations fiscales

Chaque année, les revenus issus de votre location font l'objet d'une imposition dans la catégorie des revenus fonciers en cas de location vide et en Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) en cas de location meublée (cf. dépliant « La fiscalité du bailleur »).

Le saviez-vous ?

Remise en location d'un logement vacant

Des aides ont été mises en place pour encourager les bailleurs à remettre en location un logement vide ou vacant. En décidant de louer votre appartement, vous serez dispensé de verser la taxe sur les logements vacants. Par ailleurs, il existe différents dispositifs d'aides :

- un conventionnement avec l'Anah permettant, sous conditions, d'obtenir un abattement fiscal (de 15 à 85 %) et/ou des primes (prime de réservation au profit de publics prioritaires, prime de réduction de loyer en cas de loyers social ou très social) ;
- des subventions de l'Anah pour vous aider à la réalisation de travaux ;
- la possibilité de mettre en place l'intermédiation locative qui permet de sécuriser la relation relative grâce à l'intervention d'un tiers social, de bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % sur les revenus locatifs et d'une prime complémentaire (en cas de loyer social ou très social).

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

La mise en location d'un logement

Qui trouve le locataire ? Quelles sont les démarches obligatoires ?



Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 € / appel + prix appel | www.anil.org

Réalisation : 148.fr - Février 2020

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

**Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !**

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous souhaitez louer en tant que résidence principale à un futur locataire. Certaines étapes sont incontournables pour vous lancer, avec ou sans l'appui d'un professionnel de l'immobilier.

LOCATION ENTRE PARTICULIERS

La recherche du locataire

Pour trouver un locataire, vous pouvez diffuser votre annonce dans les journaux ou sur un site internet. Vous êtes alors tenu d'indiquer la consommation énergétique du logement telle qu'elle ressort du Diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé à vos frais. Ce DPE doit par ailleurs être tenu à la disposition de tout candidat-locataire qui en fait la demande. Il est conseillé de décrire dans l'annonce une description du logement mis en location (*nombre de pièces, superficie, présence d'une cave, d'un balcon...*), ainsi que le montant du loyer et des charges.

Le choix du locataire

Pour vous aider à faire votre choix, vous pouvez exiger que les candidats vous remettent un dossier comportant des éléments relatifs à leur situation professionnelle et financière notamment. La liste des documents que vous avez le droit d'exiger dans le cadre de ce dossier est limitative et s'applique également aux documents susceptibles d'être demandés à la caution. Vous pouvez par exemple demander la copie d'une pièce d'identité, certains justificatifs de domicile, et certains justificatifs de situation professionnelle et de ressources. Mais pas n'importe lesquels, certains documents sont interdits (*par exemple, un extrait de casier judiciaire, la carte vitale, une attestation de bonne tenue de compte*).

Vous pouvez aussi choisir de recourir aux services de DossierFacile pour traiter les dossiers des candidats-locataires. Il garantit au bailleur des dossiers de candidature complets, cohérents et vérifiés.



ATTENTION

Toute discrimination pour l'accès au logement est interdite : aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire (*origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, orientation et identité sexuelle...*).

Le contrat de bail

Dès que vous aurez choisi un locataire, il est nécessaire d'établir un bail.

La loi prévoit qu'un contrat de location écrit et conforme à un bail-type (*annexe du décret du 29.5.15*) doit être établi. Le bail est accompagné d'une notice informative précisant les droits et obligations de chacun.

L'établissement des diagnostics obligatoires.

Un dossier de diagnostic technique doit être annexé au bail (*cf. dépliant « Quels diagnostics ? »*).

Trouver un diagnostiqueur certifié

Le ministère de la Transition écologique et solidaire met à disposition un annuaire de diagnostiqueurs certifiés.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sert à couvrir les loyers et charges restant dus et les éventuelles dégradations au moment du départ du locataire. Son montant est limité à un mois de loyer hors charges (*2 mois hors charges en location meublée*). Il est à restituer au locataire en fin de bail (*cf. dépliant « Fin du bail et sortie du logement »*).

S'il s'agit d'un bail mobilité, aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé.

{ Pour en savoir plus, demandez conseil à votre ADIL.

La prévention des impayés

Vous pouvez également demander au locataire une caution, c'est-à-dire une personne qui sera garante du loyer et des charges si le locataire ne peut pas les payer (*cf. dépliant « Se porter caution »*). Vous pouvez notamment proposer à votre locataire de souscrire la garantie Vlisale d'Action Logement qui est gratuite et couvre les impayés de loyers et charges, ainsi que les dégradations locatives.

Vous avez aussi la possibilité dans certains cas de souscrire une assurance loyers impayés.



En cas d'impayés, la rupture du bail n'est de droit que si une clause du bail le prévoit. De même, lorsque vous louez le logement à plusieurs locataires et que l'un d'entre eux ne paie pas le loyer, le bail doit comporter une clause de solidarité pour pouvoir demander aux autres locataires la part de loyer restant due.

La remise des clés

La remise des clés a lieu au moment de l'état des lieux d'entrée réalisé par le bailleur et le locataire. L'état des lieux permet de noter par écrit l'état précis du logement et de ses équipements. Il sera comparé avec l'état des lieux de sortie à la fin du bail et permet au bailleur de retenir tout ou partie du dépôt de garantie en cas de dégradations.

Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le contenu de l'état des lieux, ils peuvent demander à un huissier de justice de l'établir. Les frais seront alors partagés entre le bailleur et le locataire.

FAIRE APPEL À UN PROFESSIONNEL

Si vous choisissez de faire appel à un professionnel, c'est lui qui se charge de trouver un locataire, d'effectuer les visites et de rédiger le bail. Il peut aussi vous représenter pour établir l'état des lieux.

Une profession strictement réglementée

• Le professionnel doit détenir une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) dont le numéro est affiché dans l'agence.

• Il doit également souscrire une garantie financière.

• Il doit justifier d'un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle : le nom et l'adresse de l'organisme garant figurent sur ses documents.

Si vous souhaitez faire appel à un professionnel ; il faut signer un mandat écrit dans lequel vous définissez précisément la mission qui lui est confiée. Ce mandat peut être :

- **exclusif** : seule l'agence immobilière que vous avez choisie est en charge de rechercher un locataire ;
- **semi-exclusif** : en parallèle de l'agence, vous pouvez également chercher un locataire par vous-même ;
- **non exclusif** : vous pouvez confier cette mission à plusieurs agents immobiliers.

Le contenu du mandat doit respecter les mentions imposées par la loi. Les honoraires de l'agent sont libres et doivent être affichés dans l'agence. Attention, la part des honoraires que l'on peut réclamer au locataire est encadrée par la loi.

Si vous louez par l'intermédiaire d'un notaire, sa rémunération, ainsi que le montant des frais de rédaction du contrat de location sont réglementés.

LA GESTION DU LOGEMENT LOUÉ

Une fois le logement loué, vous pouvez confier sa gestion à un professionnel ou le gérer vous-même.

Si vous confiez la gestion du logement à un professionnel (*administrateur de biens, agent immobilier...*), un mandat écrit précise l'étendue de ses pouvoirs pour la gestion de la location : réalisation des travaux urgents avec ou sans votre