



**Mémoire de Master Professionnel de 2e année de  
L'UNIVERSITE DE VALENCIENNES ET DU HAINAUT-CAMBRESIS**

Année universitaire :  
**2015-2016**

Discipline, spécialité :  
**Master II Droit de l'immobilier**  
**Mention : Droit et Financement de l'Immobilier**

**Présenté et soutenu par Pauline WAESELYNCK**

**Faculté, Institut ou école :**  
Faculté de Droit, d'Economie et de Gestion – FDEG

**« Le contrat de bail portant sur un local meublé :  
Un régime juridique et fiscal dans l'intérêt du bailleur »**

**Directeur de mémoire**

- William ALTIDE, consultant au CRIDON, intervenant à l'UVHC - FDEG.

**Maitre de stage :**

- Stéphanie MIQUELOT, présidente de la SASU Cabinet Byzance, 10 Grand' Place, 62000 ARRAS.

*« Les opinions exprimées dans ce mémoire sont propres à leur auteur  
et n'engagent pas la Faculté de Droit, Economie et Gestion. »*

Pauline WAESELYNCK

Université de Valenciennes et de Hainaut-Cambrésis.

Master II DROIT DE L'IMMOBILIER

Mention : Droit et Financement de l'Immobilier

Dirigé par Thierry Dubaele

*Année universitaire : 2015-2016.*

**MEMOIRE :**

**« Le contrat de bail portant sur un local meublé :**

**Un régime juridique et fiscal dans l'intérêt du bailleur »**

Sous la direction de William Altide

## **REMERCIEMENTS**

Je tiens, d'abord, à remercier Monsieur Altide, d'avoir accepté de prendre ce mémoire sous sa direction et d'avoir enrichi ma réflexion par ses conseils avisés ainsi que par la richesse de son enseignement.

Je souhaite également remercier Stéphanie Miquelot, président du Cabinet Byzance, agence immobilière, pour son accueil, sa disponibilité, son altruisme, et son encadrement durant mon stage.

Enfin, je remercie mes parents et mes amis pour leur affection et leur soutien.

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – LES AVANTAGES CIVILS DE LA LOCATION MEUBLEE.....</b>	<b>6</b>
Chapitre 1 : Le bail meublé : un contrat de location plus sécurisant pour le bailleur.....	8
<i>Section I : Une durée de contrat bien plus intéressante pour le bailleur.....</i>	<i>9</i>
<i>Section II : Les obligations incombant au propriétaire d'un bien meublé .....</i>	<i>17</i>
Chapitre 2 : La location de courte durée.....	27
<i>Section I : Les atouts de la location de courte durée .....</i>	<i>29</i>
<i>Section II : Les éventuels inconvénients de la location de courte durée.....</i>	<i>38</i>
<b>TITRE II – LOUER EN MEUBLER POUR BENEFICIER D'UNE FISCALITE PLUS DOUCE.....</b>	<b>48</b>
Chapitre 1 : Le régime des bénéfices industriels et commerciaux.....	50
<i>Section I : Les charges déductibles des bénéfices industriels et commerciaux.....</i>	<i>51</i>
<i>Section II : La location meublée : une fiscalité plus avantageuse.....</i>	<i>58</i>
Chapitre 2 : Les autres avantages fiscaux de la location meublée.....	65
<i>Section I : Le régime fiscal applicable à la revente de l'immeuble.....</i>	<i>66</i>
<i>Section II : Les impôts relatifs à l'activité de location meublée.....</i>	<i>71</i>

## TABLE DES ABREVIATIONS

ADIL	Association départementale pour l'information sur le logement
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
Al.	Alinéa
ALUR	Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Art.	Article
BOFIP	Bulletin officiel des finances publiques
BIC	Bénéfices industriels et commerciaux
CA	Cour d'appel
CAA	Cour administrative d'appel
Cass.	Cassation
CE	Conseil d'Etat
CET	Contribution économique territoriale
CFE	Cotisation foncière des entreprises
Ch.	Chambre
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CGI	Code général des impôts
CVAE	Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises
DPE	Diagnostic de performance énergétique
IS	Impôt sur les sociétés
LMP	Loueur en meublé professionnel
LMNP	Loueur en meublé non professionnel
p.	Page
Rép.	Réponse
SARL	Société à responsabilité limitée
SCI	Société civile immobilière
Sect.	Section
TA	Tribunal administratif
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée

# Introduction :

Elément indispensable au bien être de tout individu en ce qu'il constitue un abri, un endroit où vivre décemment et fonder une famille, le logement adopte par ailleurs une dimension économique car il est avant tout, pour celui qui en est propriétaire, un bien immobilier entrant dans son patrimoine. Il peut alors être à ce titre une source de revenus, à savoir la perception d'un loyer ou encore la réalisation d'une plus-value lors de la revente.

## **\*Le choix de louer un immeuble plutôt que de le vendre.**

Le logement est alors ici un bien marchand, faisant naître une activité économique entre des acteurs bien souvent privés, et de plus en plus de personnes physiques depuis une vingtaine d'années. C'est notamment l'unique héritier d'un bien immobilier, le particulier se décidant à investir, ou encore la personne qui en raison de son âge ou de son handicap ne peut plus habiter son logement.

Ces personnes peuvent préférer louer le logement plutôt que de le vendre, les raisons sont diverses, parce que le bien a été acquis il y a peu et que la plus-value immobilière serait trop importante, parce que le marché de l'immobilier est actuellement défavorable aux vendeurs, parce le propriétaire a besoin de revenus locatifs mensuels pour lui-même payer un loyer, ou tout simplement pour garder un patrimoine. De surcroît, proposer un logement à la location dans des zones où la demande est forte, et supérieure à la demande, permet de trouver preneur facilement, et peut-être plus rapidement qu'un acquéreur.

## **\*\*La nécessité de réglementer les baux d'habitation.**

Depuis l'entre-deux guerres, la France connaît de façon régulière ce que les politiques appellent une « crise du logement », qui se traduit par une offre manifestement inférieure à la demande selon certaines zones géographiques, mais également par un décalage entre cette offre et la nature des besoins des personnes en

quête de logement, tout cela associé à des difficultés d'accessibilité financière, aussi bien dans la sphère de l'acquisition que celle de la location. S'ajoute à cette pénurie, et en est bien souvent la conséquence, le développement de situation de mal-logement se traduisant par une insalubrité, un surpeuplement, et pouvant aller jusqu'à l'absence de d'habitation. Le logement est ainsi au cœur des politiques, notamment depuis une dizaine d'années puisqu'entre 2006 et 2015, on ne recense pas moins de cinq lois sur le logement, sans compter les textes traitant indirectement la question<sup>1</sup>.

Avec le développement du marché locatif privé, les pouvoirs publics s'attèlent ainsi à règlementer les contrats de location et harmonier les intérêts du propriétaire comme du locataire. Tout l'enjeu est de combattre la pénurie du logement et de faciliter l'accès au logement des candidats à la location, tout en veillant à ne pas porter trop atteinte aux droits du bailleur, car une trop grande protection du locataire conduirait à décourager les propriétaires et à réduire, paradoxalement, le marché locatif.

Récemment, une loi dite pour l'accès au logement et un urbanisme rénové<sup>2</sup> (ALUR), est venue, entre autres, modifier la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation<sup>3</sup>, et l'a réformée sur certains points : elle a précisé les mentions obligatoires du contrat en instaurant des contrats-types, modifier les règles de fixation des loyers, celles relatives à la restitution du dépôt de garantie, mais elle a également opéré un profond changement du champ d'application de la loi de 1989.

### **\*\*\*La réforme de la location meublée.**

La loi ALUR a créé un titre Ier bis dans la loi du 6 juillet 1989 relatif aux logements qui sont donnés en location meublés. Avant 2014, les locaux meublés qui étaient donnés à bail et constituaient la résidence principale du locataire étaient soumis à au Code de la construction et de l'habitation (CCH)<sup>4</sup>. Il y avait peu de règles impératives, il était simplement précisé que le bail était conclu pour une durée minimale

---

<sup>1</sup> Jean-Claude DRIANT – Les politiques du logement en France, 2<sup>ème</sup> édition – La Documentation française, 2015.

<sup>2</sup> LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809.

<sup>3</sup> Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

<sup>4</sup> CCH, art. L 632-1 modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 – art. 69.



d'un an, avec reconduction tacite, ou neuf mois si le locataire était un étudiant, sans reconduction. Les loyers étaient révisibles selon l'indice de référence des loyers, le bailleur pouvait décider de ne pas renouveler le contrat à son expiration en respectant un préavis de trois mois et en motivant son refus par la volonté de revendre le logement, de le reprendre, ou en raison de l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant. En dehors de ces dispositions, le bail portant sur un local meublé était rédigé selon la volonté des parties en vertu du principe de liberté contractuelle.

Depuis la loi ALUR, l'article L 632-1 I. du CCH précise que la location d'un logement meublé qui constitue la résidence principale du preneur est soumise au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989. Désormais, les contrats de bail portant sur un logement meublé sont soumis à l'application de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, alors qu'ils en étaient auparavant exclus<sup>5</sup>.

Cette intégration a pour conséquence d'aligner, au moins en partie, les régimes de la location nue et de la location meublée, et par conséquent de régler la location meublée sur des points qui étaient, avant 2014, laissés à la libre volonté des parties, mais dans la plupart des cas en réalité imposés par le bailleur, car il ne faut pas oublier que la loi ALUR tend à faciliter l'accès au logement pour tous.

Aujourd'hui, bon nombre des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables à la fois aux contrats conclus sur des locaux nus, et aux contrats conclus sur des locaux meublés. Il s'agit tout d'abord de l'interdiction des discriminations et de l'obligation de délivrer un logement décent, des mentions obligatoires et interdites au contrat de bail et des documents annexes tels que le dossier de diagnostic technique et le constat d'état des lieux, des obligations de chacune des parties, de l'évolution des loyers, des conditions de remboursement du dépôt de garantie, de la délivrance des quittances, des règles relatives au cautionnement, et des procédures en cas de non-paiement des loyers.

---

<sup>5</sup> Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, JORF du 8 juillet 1989 page 8541.

**\*\*\*\*Le contrat de bail portant sur un local meublé : une convention qui reste soumise à des règles spécifiques.**

La loi ALUR a certes fait entrer la location meublée dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 mais elle a créé un titre 1er bis, et n'a pas purement et simplement intégré la location meublée au titre 1er, ce qui aurait eu pour effet d'aligner les régimes et de leur appliquer des règles identiques.

Ainsi, le bail conclu sur un logement meublé demeure soumis à des règles qui lui sont propres. En premier lieu c'est la dissemblance fondamentale, la durée du contrat de bail meublé est restée d'un an au minimum alors qu'elle est de trois ans en location nue. Le bail de neuf mois non reconductible lorsqu'il est consenti à un étudiant est également encore possible en meublée, mais interdit en location nue. Les délais de préavis pour congé sont par conséquent différents, en ce qui concerne le bailleur, trois mois en meublé, six mois en nu. Le montant du dépôt de garantie, du fait de la présence de meubles peut aller jusqu'à deux mois de loyer, contre un mois en location non meublée. Bien que soumis à des plafonds depuis la loi ALUR, les loyers de référence restent plus élevés en location meublée, et le mode de récupération de charges au forfait, auquel peut opter le bailleur d'un local meublé, n'existe pas en location nue. Enfin, le droit de préemption auquel peut prétendre le locataire en cas de congés pour vendre n'est pas prévu en location meublée.

Les règles qui ne sont applicables qu'aux baux d'habitation conclu sur un logement meublé sont manifestement en faveur du bailleur, tant du point de vue de la sécurité financière, que de la libre disposition de son bien. Par ailleurs, le régime fiscal applicable aux fruits de la location meublée n'est pas le même qu'en location nue, et aboutit à un résultat différent.

**\*\*\*\*\*Une fiscalité particulière.**

Alors que les loyers perçus au titre d'une location non meublée relève du régime des revenus fonciers, les loyers qui proviennent d'une location meublée sont considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux. Les abattements applicables ne sont alors pas les mêmes, et la détermination de l'assiette fiscale n'obéit pas aux mêmes méthodes de calcul, tout cela aboutit à une imposition plus douce. Au-delà, les aspects

de la fiscalité de la location meublée ne présentent en général pas plus d'inconvénients que celle des revenus fonciers.

Associée aux avantages civils que confèrent la simple présence de meubles dans le local (Titre Ier), cette fiscalité que l'on peut qualifier de permissive (Titre II) fait de la location meublée une activité plus rentable, plus sécurisante, et moins contraignante pour le bailleur que la location nue.

## TITRE 1 – LES AVANTAGES CIVILS DE LA LOCATION MEUBLEE.

L'insertion dans la loi du 6 juillet 1989, relative aux baux d'habitation, de la location en meublé, n'a pas eu pour effet d'aligner purement et simplement, sur le plan civil, les deux régimes de location. Bien que la loi du 24 mars 2014, dans un contexte d'amélioration de l'accès au logement, ait entamé une démarche d'encadrement de la location en meublé auparavant soumise à un corps de règles minimales, le régime reste, du point de vue du bailleur, moins contraignant<sup>6</sup>.

Louer son bien reste, notamment pour le bailleur non professionnel, une opération délicate en ce qu'elle présente des risques matériels et financiers : loyers impayés, dégradations, non-respect des obligations inhérentes au contrat de bail ; autant de situations qu'un bailleur particulier peut avoir beaucoup de mal à gérer de par son manque de temps ou d'expérience dans le domaine de la location.

A titre indicatif, et selon des statistiques produites par le ministère de la justice et des libertés sur les contentieux ayant trait au logement, entre 1990 et 2009, les demandes d'expulsion formées par les bailleurs pour loyers impayés ou non-exécution d'une autre obligation sont passés de 103 372 à 143 927<sup>7</sup>

Faire face à ces risques s'avère encore plus compliqué puisque le bailleur qui a pris la décision de louer son bien, s'est engagé pour une durée qu'il ne maîtrise pas.

Effectivement le régime de la résiliation du contrat de bail est en faveur du locataire et même si le non-respect de ses obligations par le locataire entraînera à terme une résolution de plein droit du contrat, les procédures civiles sont en pratique très lentes et complexes. Une étude menée en 2009 a estimé que la durée moyenne de la procédure d'expulsion, comprise entre la date de l'audience judiciaire et l'évacuation éventuellement forcée des lieux était de 19 mois<sup>8</sup>.

En dehors du risque d'un contrat de location qui ne se passerait pas comme prévu, le propriétaire peut aussi être hésitant à louer son bien dans le sens où cette durée du bail et les difficultés à le rompre l'empêcheront de disposer librement de son bien à plus ou moins court terme.

---

<sup>6</sup> Cf. *supra* p. 4.

<sup>7</sup> [http://www.cnis.fr/files/content/sites/Cnis/files/Fichiers/groupes\\_anterieurs/mal\\_logement/2010/documents\\_complementaires/DC\\_2010\\_4e\\_reunion\\_GT\\_mal\\_logement\\_filicom.PDF](http://www.cnis.fr/files/content/sites/Cnis/files/Fichiers/groupes_anterieurs/mal_logement/2010/documents_complementaires/DC_2010_4e_reunion_GT_mal_logement_filicom.PDF)

<sup>8</sup> ADIL du Gard - Enquête sur le profil et les trajectoires résidentielles des ménages menacés d'expulsion mars 2011.

Le régime de la location en meublé, bien que différent, n'efface évidemment pas tous les inconvénients pour la personne qui signe un contrat de location sur son bien. Toutefois, il apparaît, sur certains points, plus attractif pour le bailleur de louer un local meublé plutôt qu'un local nu, le régime spécifique de la location en meublé lui offrant plus de sécurité quant aux risques matériels et financiers, mais également la possibilité de disposer plus librement de son bien sans être lié à un contrat de trop longue durée (chapitre 1). Aussi, posséder un bien meublé est un véritable atout puisqu'au-delà de la location à titre de résidence principale, dont le régime est soumis à des règles strictes propres aux baux d'habitation, le bailleur pourra, si les circonstances lui permettent, mettre à disposition son bien dans le cadre d'un contrat de location saisonnière, convention bien moins encadrée et bien plus intéressante sur le plan financier comme sur le plan juridique (chapitre 2).

## **Chapitre 1 : Le bail meublé : un contrat de location plus sécurisant pour le bailleur.**

On se place ici dans la sphère de la location à titre de résidence principale, les atouts du meublé touristique étant abordés plus loin<sup>9</sup>. Seul le contrat de location à titre de résidence principale est en effet régi par la loi du 6 juillet 1989 qui énonce que les dispositions s'appliquent « aux contrats de locations de logements meublés (...) dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire »<sup>10</sup>.

La définition de la résidence principale est également donnée par la loi, pour être qualifié de résidence principale, le logement doit être occupé par le locataire « au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation »<sup>11</sup>.

En d'autres termes, dès l'instant où le logement est occupé par son locataire au moins 8 mois par an, sauf exceptions, il est qualifié de résidence principale et le contrat de location devra alors être impérativement soumis aux règles de la loi de 1989.

Ainsi donc en matière location de logement à titre de résidence principale, la distinction la plus remarquable entre la location nue et la location meublée est bien évidemment la durée de bail. La loi ALUR ayant aligné les régimes de location nue et meublée, pour imposer au bailleur en meublé les mêmes obligations<sup>12</sup>, ne reste comme distinction importante que cette différence de durée, seul point de divergence mais qui reste pour le bailleur un atout loin d'être négligeable.

Une durée plus courte présente un intérêt évident pour le bailleur lui laissant davantage d'occasions de rompre le contrat de location lorsque celui-ci ne s'exécute pas comme il le souhaiterait (Section I). Réciproquement, si le contrat de bail meublé procure au bailleur un avantage, la spécificité de la location d'un bien meublé induit quelques obligations supplémentaires pour le propriétaire, obligations qui restent malgré tout peu contraignantes (Section II).

---

<sup>9</sup> Cf. *infra* p. 27.

<sup>10</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-3.

<sup>11</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 2.

<sup>12</sup> Cf. *infra* p. 3

## ***Section I : Une durée de contrat bien plus intéressante pour le bailleur.***

Le régime de la location meublée diffère donc de celui de la location nue en ce qu'il prévoit une durée de bail non seulement plus courte, mais avec une dérogation possible, laissant au bailleur le choix de réduire encore la durée du contrat de location, mais cela seulement sous certaines conditions. Le bailleur qui loue son bien meublé pourra alors décider d'une durée minimale d'une année (§1), voire, s'il le peut, conclure un bail pour une durée de neuf mois minimum (§2).

### **§1/ Le principe : Un contrat conclu pour une durée d'au moins un an.**

Désormais intégrée dans la loi du 6 juillet 1989 dans un titre Ier bis, le contrat de bail meublé « est conclu pour une durée d'au moins un an »<sup>13</sup>. La durée n'a pas été modifiée par loi ALUR puisqu'auparavant, le Code de la construction et de l'habitation prévoyait pour la location d'un logement meublé « un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale »<sup>14</sup>. En location non meublée en revanche, le contrat est établi pour une durée de 3 ans.

Le contrat de bail d'un logement meublé, d'une durée trois fois inférieure à celui d'un logement nu, paraît être un engagement moins risqué pour le bailleur qui se réserve la possibilité de mettre fin au bail une fois par an, contre une fois tous les trois ans en location nue. Au-delà du privilège procuré par un contrat qui lie le propriétaire à un locataire pour une durée bien moins longue (A), les possibilités de résiliation offertes au bailleur obéissent quant à elles à des règles qui, même dans un cadre de protection du locataire, restent un peu plus souples qu'en location nue (B).

#### **A – Les atouts d'une courte durée de bail.**

L'occasion qui se présente au bailleur de mettre fin au bail une fois par an représente un double intérêt. Il pourra d'abord, de manière récurrente, mettre fin à des

---

<sup>13</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-7, al. 2.

<sup>14</sup> CCH, art. L632-1, al. 1. avant modification par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 20.

relations locatives compliquées et ainsi changer plus rapidement de cocontractant dans l'espoir de nouer une relation plus pérenne avec un autre locataire (1). Par ailleurs, alors même que le contrat de location s'exécute correctement, le propriétaire d'un bien peut, pour diverses raisons, avoir besoin de mettre fin au contrat de location sur son logement, possibilité qui lui sera également offerte annuellement, le bail meublé permettant ainsi de gérer la destination du bien immobilier à plus court terme (2).

#### 1) Des risques matériels et financiers limités.

La mise en location d'un logement n'est pas sans risque, et les litiges dans ce domaine sont nombreux<sup>15</sup>. La loi permet alors au bailleur de mettre fin à un contrat mal exécuté puisqu'elle prévoit que le bailleur peut, s'il le souhaite, notifier au locataire son intention de ne pas renouveler le contrat à condition qu'il justifie d'un motif légitime et sérieux. Cette solution est proposée à celui qui loue nu<sup>16</sup> comme à celui qui loue meublé<sup>17</sup>, mais ce dernier se trouve dans une situation plus confortable puisqu'il pourra donner congé à son locataire trois fois plus souvent que celui qui loue un logement nu.

Le bailleur peut être en premier lieu confronté, et c'est la principale cause des instances comportant une demande en résiliation, à des impayés de loyers<sup>18</sup>. Il est évident qu'en cas de non-paiement des loyers, pouvoir mettre fin au contrat de location le plus rapidement possible est un enjeu crucial pour le bailleur puisqu'au plus la situation perdure, au plus la perte financière s'aggrave. C'est dans cette mesure que le contrat de location en meublé se montre plus rassurant que le contrat de location en nu de trois ans, le bailleur ayant tous les ans la possibilité de ne pas renouveler le bail en justifiant de l'inexécution par le locataire de son obligation de payer le loyer.

Il en est de même lorsqu'il apparaît que le locataire n'entretient pas le logement et par conséquent le dégrade, ou lorsqu'il provoque des nuisances pour le voisinage. Là encore le facteur temps joue un rôle important et la possibilité de faire cesser ces troubles, offerte par la durée du bail meublé, est un atout pour le propriétaire.

---

<sup>15</sup> Cf. *supra* p. 6.

<sup>16</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 15, I.

<sup>17</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-8, I.

<sup>18</sup> François de LA VAISSIÈRE - Répertoire de droit immobilier / Bail d'habitation - mars 2016



## 2) Un bailleur plus libre de mettre fin à la destination locative du logement.

Le législateur, outre l'hypothèse d'un défaut d'exécution de ses obligations par le locataire, permet au bailleur de refuser le renouvellement du bail au terme annuel s'il souhaite vendre le logement ou le reprendre, ou s'il justifie d'un motif légitime et sérieux. Là encore, les motifs de résiliation sont les mêmes qu'en location nue, mais le bailleur se retrouvera dans une situation moins inconfortable, sachant qu'il peut à tout moment en cas de besoin récupérer son logement.

Effectivement, en cas de nécessité plus ou moins urgente de se procurer une somme d'argent importante, le propriétaire pourra procéder à la revente de son logement au plus tard dans l'année, contre trois ans si son logement est loué nu. Même raisonnement s'il rencontre le besoin de reprendre le logement pour l'habiter ou y loger les proches que la loi autorise à savoir son conjoint, son partenaire, son concubin, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin<sup>19</sup>. Le bailleur devra tout de même resté vigilant, car un congé délivré pour un motif inexact, même en location meublée, est susceptible d'être annulé pour fraude<sup>20</sup>.

Concernant le dernier cas non-renouvellement, on peut entendre par motif légitime et sérieux la volonté de réaliser des travaux dans le logement, qu'il s'agisse de travaux de démolition, restructuration, rénovation ou réhabilitation<sup>21</sup>. La jurisprudence a toutefois apporté certaines conditions, la nature des travaux doit rendre nécessaire le départ des locataires<sup>22</sup>, c'est-à-dire que les travaux ne peuvent être réalisés en présence des locataires du fait de leur importance<sup>23</sup> et de leur durée<sup>24</sup>. Donc, le bailleur qui loue meublé a l'avantage sur le bailleur nu de pouvoir procéder à des travaux de grandes envergures sans attendre trois années mais une seule.

---

<sup>19</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-8, I.

<sup>20</sup> Cour de Cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 14 avril 2016.

<sup>21</sup> <http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/conge-bailleur-pour-motif-legitime-18150.htm#.V8RknyiLShc>.

<sup>22</sup> CA Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch. B, 29 mars 2005.

<sup>23</sup> CA Bordeaux, 5<sup>e</sup> ch., 2 juin 2009.

<sup>24</sup> CA Pau, 2<sup>e</sup> ch., 3 juill. 2007.

## **B – La résiliation du contrat de location meublé.**

Les motifs de résiliation sont a priori les mêmes qu'en location nue : reprise du logement, revente ou motifs légitimes et sérieux. Cependant, certaines disparités, en faveur du propriétaire d'un logement meublé sont à constater. Le bailleur qui donne congé sera d'abord lesté de certaines obligations (1), et la revente de son logement s'avérera moins difficile que dans le cadre d'un contrat de location nue (2).

### 1) L'absence de restrictions supplémentaires.

En nu comme en meublé, seul le preneur peut mettre fin au contrat à tout moment, en respectant un préavis. Le bailleur lui devra attendre le terme du contrat, mais contrairement à la location nue, le préavis à respecter ne sera pas de six mois<sup>25</sup> mais de trois mois seulement<sup>26</sup>. Il est donc laissé au bailleur plus de temps pour prendre une décision sans prendre le risque de dépasser le délai et ainsi reconduire tacitement le bail pour une durée identique.

De surcroît, dans l'hypothèse où le bailleur donnerait congé à un locataire âgé ou une personne aux ressources modestes, existe une obligation de relogement à la charge du propriétaire, qui ne peut y échapper que sous certaines conditions : être lui-même âgé ou disposer de ressources modestes<sup>27</sup>. La limitation au non-renouvellement du contrat s'applique à toutes les sortes de baux d'habitation. Cependant, la loi ALUR, qui a renforcé la protection de ces locataires âgés ou aux faibles ressources n'a pas inclus les baux meublés dans le champ d'application de cette disposition<sup>28</sup>. Ainsi, en location nue et depuis 2014, est considéré comme âgé le locataire de plus de 65 ans, alors que l'âge entraînant une obligation de relogement a été maintenu à 70 ans en location meublée. Concernant les ressources, elles ne sont plus appréciées depuis

---

<sup>25</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 15, I.

<sup>26</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-8, I.

<sup>27</sup> <http://www.fnaim.fr/communiquedepresse/1586/10-loi-alur-les-locataires-sexagenaires-ne-lui-disent-pas-merci-.htm>

<sup>28</sup> Le particulier – Spécial investissement locatif – N° 122 – juin 2016, p.63.

ALUR en fonction du SMIC mais en fonction d'un plafond de ressources, critère qui reste inchangé en meublé<sup>29</sup>.

2) La revente du logement meublé : une opération moins contraignante.

Il existe deux hypothèses, celle où le bailleur donne congé à son locataire pour vendre le logement, et celle où il vend le logement occupé.

Dans le premier cas, la loi du 6 juillet 1989 donne au locataire un droit de préemption, « le congé vaut offre de vente au profit du locataire »<sup>30</sup>. Il devra alors indiquer à son locataire, au moment de la délivrance du congé, le prix de vente ainsi que ses conditions, et cela à peine de nullité. L'offre doit concerner absolument toutes les parties du local mises à disposition du locataire, c'est ainsi qu'un bailleur qui avait proposé à son locataire d'acheter l'appartement sans y inclure la cave, alors que celle-ci était également louée, a vu son congé annulé par une cour d'appel<sup>31</sup>.

Ce droit de préemption ne porte toutefois pas atteinte aux ventes entre le bailleur et un membre de sa famille, à condition tout de même que l'acquéreur occupe le logement pendant au minimum deux ans.

Bien que les baux meublés aient été intégrés en mars 2014 à la loi du 6 juillet 1989, le locataire d'un bien meublé ne dispose pas de droit de préemption, ce qui ne l'empêche pas de se porter acquéreur, mais sans la certitude de devenir propriétaire. L'avantage pour le bailleur est qu'il n'aura donc aucune obligation, lorsqu'il délivre congé, de mentionner le prix et les conditions de la vente projetée. Il existe toutefois des exceptions ouvrant droit à préemption pour le locataire d'un meublé mais qui ne concernent que des cas très particuliers.

Dans l'hypothèse où le propriétaire vendrait son bien sans donner congé, l'avantage d'avoir loué en meublé plutôt qu'en nu se manifeste par l'intérêt que cela représente pour l'acquéreur, et donc par conséquence une augmentation des chances de vendre. En effet, la vente d'un logement loué nu fait l'objet depuis la loi ALUR d'une interdiction pour l'acquéreur de donner congés pour reprise ou pour vendre. A nouveau ici les dispositions ne s'appliquent pas au contrat de bail en meublé, ce qui permettra à

---

<sup>29</sup> ANIL – Logement et hébergement des personnes âgées – Note réalisée à l'occasion de l'assemblée générale - 21 mai 2014.

<sup>30</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 15, II.

<sup>31</sup> Cour de Cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 21 juin 2000.

l'acquéreur de bénéficier des mêmes droits que le vendeur, et le rendra sans aucun doute moins hésitant à acquérir le bien.

## **§2/ L'exception : la possibilité de conclure un contrat d'une durée dérogatoire d'au moins neuf mois.**

Alors même que la durée d'un an du contrat de bail meublé présente un intérêt majeur pour le bailleur, ce dernier a encore l'occasion, de réduire la durée du contrat à neuf mois. Cette opportunité, conditionnée par le statut étudiant du locataire (A), permet au bailleur d'accroître les garanties offertes par la location en meublé (B).

### **A – Un bail réservé aux étudiants.**

C'est la loi du 6 juillet 1989 qui fixe cette réduction éventuelle de la durée du bail, la faisant passer de douze à neuf mois, « lorsque la location est consentie à un étudiant » précise-t-elle<sup>32</sup>. Cela induit que tous les bailleurs ne pourront pas appliquer cette durée de contrat (1), et que celui qui le peut devra prendre des dispositions afin de se protéger face à un locataire ne disposant très souvent d'aucune ressource (2).

#### 1) L'opportunité d'un bail étudiant.

Louer à des étudiants, bien qu'avantageux pour les propriétaires, dépendra de la demande de ce type de logement, qui varie selon les périodes de l'année et la situation géographique du bien.

En premier lieu, les étudiants recherchent davantage de petits espaces<sup>33</sup>, comme des studios ou des appartements de type 2, qui devront quoi qu'il arrive, respecter les règles de surface imposées par la réglementation<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-7 *in fine*.

<sup>33</sup> Le particulier – Spécial investissement locatif – N° 122 – juin 2016, p. 61.

<sup>34</sup> Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, art. 4.

Le logement devra ensuite, afin de trouver plus facilement preneur, se situer dans une ville universitaire ou à proximité, les étudiants cherchant à habiter en priorité au plus près du lieu de leurs études<sup>35</sup>.

Enfin, s'il veut maximiser les chances de signer un contrat rapidement, le propriétaire a tout intérêt à passer une annonce peu avant la période des rentrées scolaires, c'est-à-dire aux mois d'août et septembre<sup>36</sup>.

Si ces conditions sont réunies, la présence de meubles augmentera certainement les chances de louer dans la mesure où les étudiants sont généralement dépourvus d'équipements domestiques.

## 2) Ce que le bailleur peut et doit faire lorsqu'il loue son bien à un étudiant.

Même si bon nombre d'étudiants travaillent pour financer leurs études, à titre indicatif 73% en 2014<sup>37</sup>, leurs revenus demeurent assez faibles, en moyenne 784 euros par mois en 2012 pour ceux ayant quitté le domicile familial<sup>38</sup>.

Pour cette raison le bailleur a tout intérêt à chercher d'autres garanties financières, notamment en réclamant une caution solidaire. Il pourra s'agir des parents de l'étudiant, mais si ces derniers n'en ont pas les moyens, le locataire pourra solliciter ce que l'on appelle la « caution locative étudiante », aide publique par laquelle l'Etat se porte garant pour des étudiants afin de leur faciliter l'accès au logement<sup>39</sup>.

L'avantage de louer à un étudiant, en nu comme en meublé d'ailleurs, est le cumul des garanties. Car a priori, un bailleur ne peut demander de cautionnement lorsqu'il a souscrit par ailleurs une assurance contre les loyers impayés. Depuis le 26 novembre 2009, cette règle connaît une exception justement lorsque le locataire est un étudiant ou un apprenti et dans ce cas, le bailleur pourra parallèlement demander une caution et assurer le risque de non-paiement des loyers<sup>40</sup>.

---

<sup>35</sup> ADIL de l'Isère – L'étudiant face à sa recherche de logement – sept. 2010.

<sup>36</sup> <http://www.pap.fr/conseils/location/location-quelle-periode-choisir-pour-louer-rapidement-son-logement/a18441>.

<sup>37</sup> METEOJB - Sondage réalisé du 28 août 2014 au 3 septembre 2014 et auquel 2.062 personnes ont répondu.

<sup>38</sup> BVA – Etude menée par internet en janvier 2012 sur 3.040 étudiants.

<sup>39</sup> <http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid82047/la-caution-locative-etudiante-cle-une-garantie-de-l-etat-pour-faciliter-l-acces-des-etudiants-au-logement.html>

<sup>40</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 22-1, al. 1.

## **B – Un contrat fait pour les étudiants, mais également rassurant pour bailleur.**

Cette durée de neuf mois a été instituée dans le but de permettre aux étudiants de louer le temps d'une année scolaire, généralement de septembre ou octobre à mai ou juin. Mais elle représente pour le bailleur, comme vu précédemment<sup>41</sup>, une réduction significative des risques auxquels il s'expose lorsqu'il loue son bien (1), d'autant qu'il ne sera pas contraint, dans ce cas précis, de renouveler le bail à son expiration (2).

### 1) Une diminution des risques matériels et financiers.

Il est important de préciser tout d'abord que cette durée de neuf mois n'est pas une durée maximale mais minimale, l'article 25-7 énonce que la durée « peut être réduite », ce qui signifie qu'elle ne peut pas être inférieure à neuf mois, mais elle peut y être supérieure, il appartiendra alors aux parties de se mettre d'accord.

Lorsqu'elle est conclue pour une durée minimale, la location à un étudiant se veut sécurisante puisqu'en cas d'impayés, de dégradations ou tout autre manquement à une des obligations incombant au preneur, il est certain que le trouble cessera au maximum neuf mois plus tard. En d'autres termes, louer à un étudiant n'engage le propriétaire du logement que sur une durée relativement faible, lui permettant de mettre fin rapidement à un contrat qui ne s'exécuterait pas correctement afin d'utiliser le bien autrement ou alors de continuer à le louer en cherchant un autre occupant plus fiable.

Si le bailleur a moins à craindre quant à d'éventuels conflits avec son locataire, il peut cependant être hésitant à choisir ce type de contrat au regard de l'absence de loyers pendant la période estivale. Cet inconvénient est écarté si, en fonction du type de logement, une location saisonnière est envisageable<sup>42</sup>.

### 2) L'absence de reconduction tacite.

Louer en meublé, et de ce fait pour une durée moins longue, donne au propriétaire l'opportunité de mettre fin plus souvent au bail. Les motifs de résiliation à son initiative sont malgré tout strictement encadrés par la loi, menant une politique

---

<sup>41</sup> Cf. *supra*, p. 10.

<sup>42</sup> Cf. *infra*, p. 27.

d'amélioration de l'accès au logement et de protection des locataires. Dans le cadre d'un contrat de bail destiné à loger un étudiant en revanche, les règles diffèrent et penchent fondamentalement en faveur du bailleur.

Ainsi, la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsque la location est consentie à un étudiant, la reconduction tacite prévue dans les autres cas de location est inapplicable<sup>43</sup>. A l'expiration du contrat de bail, initialement prévue par les parties et indiquée dans le contrat, le locataire ne disposera plus de droit d'occupation sur le logement et se verra dans l'obligation de quitter les lieux.

Dans le cas où l'étudiant désire rester une année de plus pour poursuivre ses études, le bailleur a toutes les cartes en main, soit il souhaite faire perdurer cette situation et dans ce cas il lui suffit de rédiger un nouveau contrat de bail, soit il refuse le renouvellement et il n'aura alors aucune démarche à entreprendre, le bail prendra fin automatiquement.

Le propriétaire a donc tout intérêt à opter pour un ameublement du logement qu'il désire louer dans le but de jouir d'une réglementation plus souple à son égard, d'autant que les obligations spécifiques à ce type de contrat de bail sur un bien meublé restent infimes (section II).

## ***Section II : Les obligations incombant au propriétaire d'un bien meublé.***

Le contrat de bail en général et son contenu sont légalement définis, la liberté contractuelle en la matière est limitée pour laisser place à un cadre juridique régissant les rapports entre bailleur et preneur et ce dès la rédaction du contrat.

Alors que les règles de durée minimale ainsi que de renouvellement sont radicalement différentes selon le type de location choisi, les modalités d'établissement ainsi que d'exécution du contrat sont quant à elles sensiblement analogues.

Le bailleur qui s'oriente vers un contrat de bail en meublé, pour les raisons évoquées précédemment, ne sera ainsi guère découragé par un formalisme beaucoup plus lourd que s'il choisissait de louer nu (§1), la seule obligation particulière lui incombant étant celle de meubler bien évidemment entièrement le logement (§2).

---

<sup>43</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-7 *in fine*.

## **§1/ Des formalités quasiment identiques à celles s'imposant au propriétaire d'un bien nu.**

Le législateur laisse très peu de marge de manœuvre aux parties qui concluent un contrat de bail, elles doivent en effet se conformer à un contrat légalement défini et y faire figurer de nombreuses mentions obligatoires. Ce cadre est légal est évidemment dans l'intérêt du preneur, protection renforcée depuis la loi ALUR de 2014.

L'établissement du contrat de bail à titre de résidence principale en location meublée est aujourd'hui équivalent à celui du contrat de location nue (A), mais le contrat de location portant sur un logement meublé devra comporter, outre les annexes déjà prévues, un inventaire du mobilier (B).

### **A – Les conditions de forme du contrat de bail.**

Le législateur a prévu dans les deux cas des mentions obligatoires (1) mais aussi des clauses interdites (2). Il s'agit de dispositions d'ordre public auxquelles il est impossible de déroger.

#### 1) Les clauses indispensables.

Les mentions devant obligatoirement apparaître dans le contrat de bail sont listées à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Cet article est placé dans le titre premier de la loi dédié aux locations non meublées, mais plus loin, l'article 25-3 dispose qu'il est également applicable aux logements meublés.

Le contrat doit en premier lieu revêtir une forme écrite, et même si la jurisprudence admet la validité d'un bail verbal<sup>44</sup>, il est préférable pour des raisons évidentes de preuve d'opter, comme le préconise la loi, pour un bail écrit. Pour faciliter la rédaction du bail, la loi ALUR avait annoncé en 2014 la création d'un bail type défini par décret en Conseil d'Etat<sup>45</sup>, chose faite un an plus tard<sup>46</sup>. Le contrat doit ainsi contenir

---

<sup>44</sup> CA Bourges, 1re ch., 29 août 1996 - JurisData n° 1996-04437.

<sup>45</sup> Anne-Lise LONNE-CLEMENT, compte rendu de la réunion du 3 juin 2014 de la Commission Immobilière du barreau de Paris.

<sup>46</sup> Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.



impérativement le nom des parties, la durée du contrat, la description et la désignation des locaux, le loyer appliqué, le loyer de référence, le loyer payé par le précédent locataire, les travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de bail et le cas échéant, le montant du dépôt de garantie.

S'agissant de l'indication de la surface habitable, la loi prévoit une sanction particulière à savoir une diminution du loyer proportionnelle à l'écart entre la surface indiquée et la surface réelle, dès lors que cet écart est supérieur à 5%<sup>47</sup>. Cette compensation n'est prévue que pour les logements nus, ce qui ne déresponsabilise pas pour autant le bailleur qui commet une erreur sur la surface habitable de son logement meublé. En pratique, ce dernier encourt également un risque puisqu'avant la loi ALUR et l'instauration de cette sanction spécifique, le locataire pouvait toujours rechercher la responsabilité du bailleur sur le fondement du dol ou d'une faute<sup>48</sup>. Une cour d'appel a même été jusqu'à accorder une réduction de loyer à titre de dommages et intérêts<sup>49</sup>. Il est donc préférable pour le propriétaire de faire appel à un professionnel afin de métrer précisément le logement, étant précisé que la surface habitable est « la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond »<sup>50</sup>.

## 2) Les clauses interdites.

La loi du 6 juillet 1989 énonce que certaines clauses ne pourront être inscrites au contrat<sup>51</sup>. Cette disposition s'applique aussi aux locaux nus qu'aux locaux meublés<sup>52</sup>.

On trouve d'abord les clauses qui réduisent qui réduisent la liberté du locataire, celui-ci doit par exemple rester libre de choisir sa compagnie d'assurance et ne peut être prélevé du loyer ni sur son compte, ni sur son salaire.

---

<sup>47</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 3-1.

<sup>48</sup> Rép. Min. n°53489 : JOAN Q, 1<sup>er</sup> juin 2010, p. 6135.

<sup>49</sup> CA Versailles, 7 septembre 2010.

<sup>50</sup> CCH, art. R 111-2 modifié par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 2 JORF 29 mai 1997.

<sup>51</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 4.

<sup>52</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-3.

On a ensuite les clauses qui imposent au locataire des frais supplémentaires tels qu'un état des lieux qui ne serait pas établi par Huissier de Justice, des frais de quittance ou encore des frais de location de meubles en sus du loyer.

Le contrat ne peut pas non plus contenir de clauses facilitant la résiliation du bail ni limitant la responsabilité des parties.

Enfin, le locataire doit demeurer libre d'exercer une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle, d'héberger des personnes qui ne vivent pas habituellement avec lui, ou de refuser les visites les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables.

## **B – Une unique formalité supplémentaire : la constitution d'un inventaire.**

Le bailleur doit alors être attentif au contenu du contrat, et il ne doit pas oublier non plus pour que son bail soit valable, d'y adjoindre certains documents. A nouveau les articles de loi listant les pièces annexes sont applicables aux logements meublés (1), mais cette fois-ci le contrat de bail meublé devra contenir, en plus du reste, d'autres éléments à savoir un inventaire et un état détaillé du mobilier (2).

### 1) Les documents qu'il faut annexer au contrat de bail.

Le bailleur doit en premier lieu fournir un dossier de diagnostic technique<sup>53</sup>, qu'il aura tenu à disposition des candidats pendant la période de recherches de locataire. Ce dossier doit comporter le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui évalue l'énergie consommée dans le logement, sa durée de validité est de dix ans<sup>54</sup>. Le DPE n'a qu'une valeur informative et ne peut engager la responsabilité du bailleur. Le dossier comporte également le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le premier janvier 1949, un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1967, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz si ces dernières ont plus

---

<sup>53</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 3-3.

<sup>54</sup> Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique.

de quinze ans, et enfin dans certaines zones, un état des risques naturels et technologiques, qu'il faudra reproduire à chaque nouvel occupant.

Par ailleurs, un état des lieux devra être effectué au moment de la remise des clés, et annexé au contrat<sup>55</sup>. L'état des lieux est un document qui décrit de manière précise l'état du logement afin de permettre la comparaison entre l'entrée et la sortie<sup>56</sup>. L'état des lieux doit être établi contradictoirement, et en autant d'exemplaires que de parties.

## 2) L'inventaire et l'état détaillé du mobilier.

Il s'agit d'un document établi, amiablement et contradictoirement lors de la remise des clés, en autant d'exemplaire que de parties. Il ne peut donner lieu à aucune facturation autre que liée à l'établissement du constat d'état des lieux<sup>57</sup>. En pratique il s'agit de lister tous les meubles, pièces par pièce, en précisant leur état et ceci lorsque le locataire entre dans les lieux mais également à son départ.

La constitution d'un inventaire est obligatoire et son absence fait courir pour le bailleur un risque que le contrat soit requalifié en contrat de location non meublée<sup>58</sup>.

L'inventaire doit être correctement rédigé car il pourrait servir, en cas de litige, à prouver le caractère suffisant de l'ameublement<sup>59</sup>.

## §2/ La nécessité de fournir un local meublé.

Le propriétaire qui souhaite bénéficier des avantages de la location meublée, à savoir la courte durée et les facilités de résiliation<sup>60</sup>, sera contraint de meubler le logement tel que la loi l'impose (A). Il bénéficiera en contrepartie d'avantages financiers propres à la location meublée (B).

---

<sup>55</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 3-2.

<sup>56</sup> <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-vide/etat-des-lieux/>

<sup>57</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-5.

<sup>58</sup> Cour d'appel de Paris 8 septembre 2005 n° 04/05450 – AJDI n°12 du 12/12/2005 - p. 902

<sup>59</sup> Cour d'appel d'Aix-en-Provence 11 janvier 2013 n° 10/15472 – AJDI n° 10 du 25/10/2013 - p. 688.

<sup>60</sup> Cf. *supra* p. 9

## **A – La définition du local meublé.**

La loi ALUR a précisément défini le logement meublé, elle a ajouté un article consacré à cette définition, en laissant au pouvoir réglementaire le soin de dresser une liste des éléments mobiliers (2). Avant 2014, il n’existait pas de définition légale du logement meublé mais la jurisprudence avait commencé à poser des exigences pour justement lutter contre les propriétaires qui, dans le seul but d’échapper à la loi de 1989, qualifiaient à tort des contrats de location meublée (1).

- 1) La qualification jurisprudentielle du local meublé avant la création du Titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989.

Les tribunaux imposaient déjà que soient présent un certain nombre d’éléments mobiliers pour que le bailleur puisse prétendre à appliquer le régime de l’article L 632-1 du Code de la construction et de l’habitation. Au fur et à mesure des contentieux, les juges ont eu l’occasion de considérer certains meubles comme nécessaire à la qualification de logement meublé, en se fondant toujours sur le principe que le logement devait présenter les éléments de confort nécessaire à une vie correcte du locataire dans les lieux. Il a ainsi été jugé par une Cour d’appel que la vaisselle était un élément essentiel à la vie domestique<sup>61</sup>. Un autre arrêt de la même année a considéré que la qualification de logement meublé ne pouvait être retenue en l’absence de literie<sup>62</sup>.

Plus récemment, une jurisprudence était venue préciser la définition en indiquant que le logement est suffisamment meublé dès lors qu’il permet au locataire de vivre convenablement. En l’espèce le bien comportait une cuisine avec des plaques chauffantes, frigidaire et de la vaisselle pour deux personnes, une table et une chaise, un lit avec matelas, une bibliothèque mais ne contenait en revanche aucun placard ni élément clos de rangement, la Cour d’appel a tout de même décidé qu’il s’agissait d’un logement meublé<sup>63</sup>.

---

<sup>61</sup> CA Bordeaux, 1ère Ch. B, 13 mars 2000.

<sup>62</sup> CA Paris, 6<sup>ème</sup> ch., sect. B, 30 mars 2000.

<sup>63</sup> CA Paris, pôle 1, ch. 2, 18 novembre 2009.

- 2) La qualification légale du local meublé depuis la création du Titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989.

Désormais, la loi du 6 juillet 1989 définit précisément le logement meublé<sup>64</sup>. Il doit s'agir tout d'abord d'un logement décent, mais il ne s'agit pas en l'occurrence d'une spécificité puisque le législateur a posé cette même exigence en 2005 pour les locaux nus<sup>65</sup>. La notion de décence est explicitée par un décret du 30 janvier 2002<sup>66</sup>, le logement ne doit présenter aucun risque pour la sécurité physique ou la santé des occupants, et il doit être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement<sup>67</sup>. C'est ainsi que la cour de Cassation a jugé qu'un bailleur dont l'immeuble subissait des infiltrations d'eau et qui n'a pas procédé aux réparations nécessaires ne respectait pas le droit du locataire à un logement décent<sup>68</sup>.

En second lieu, le logement doit être « équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ». La loi en 2014 a rejoint et consacré la jurisprudence antérieure, mais elle est allée plus loin en indiquant qu'une liste du mobilier nécessaire serait fixée par décret. Il faudra attendre le mois de juillet 2015 pour que ce décret soit adopté mais désormais, les propriétaires détiennent une liste exacte des meubles qui doivent être présents dans le logement pour échapper à la qualification de nu, étant précisé que toutes les pièces doivent être meublées<sup>69</sup>. Pour cette dernière raison, il apparaît plus judicieux si le logement n'est pas encore acquis d'investir dans un appartement ou idéalement dans un studio plutôt que dans une maison.

---

<sup>64</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-4.

<sup>65</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 6, al. 1.

<sup>66</sup> Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>67</sup> Guide du logement décent – Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction – Juin 2007, p. 2.

<sup>68</sup> Cour de cassation – 3ème chambre civile – 22 novembre 2011 – n° 10-27.120

<sup>69</sup> Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé

## **B – Des contreparties financières à la présence impérative de meubles.**

Meubler un logement représente un coût pour le propriétaire, d'abord pour la première mise en location, mais également pour le remplacement en cas de dégradation ou d'usure normale. Cet aspect pourrait réfréner le propriétaire qui doit se rassurer sur ce point puisqu'il pourra compenser cette perte économique par un loyer plus élevé (1), mais aussi se protéger d'éventuels dégradations en prétendant à un dépôt de garantie plus élevé qu'en location nue (2).

### 1) Un loyer plus important.

Il faut opérer une distinction selon que le logement se situe dans une zone déclarée « tendue » ou ailleurs. Dans les zones non réglementées où la fixation du loyer est libre, le logement meublé pourra se louer plus cher de 15 à 20 %<sup>70</sup>.

Mais depuis 2014, dans un souci de favoriser l'accès au logement dans des communes où les loyers pratiqués étaient jugés trop élevés, le législateur a instauré un principe d'encadrement des loyers, précisé par un décret du 10 juin 2015<sup>71</sup> qui a établi une liste des communes concernées par cette mesure<sup>72</sup>. La loi du 6 juillet 1989 énonce que les préfets de départements (ou de région en Ile-de-France) devront fixer par arrêté révisable tous les ans, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement, et par secteur géographique. Pour l'instant, seule la commune de Paris a pris un arrêté, les autres villes restent soumises au principe déjà existant de l'encadrement par l'indice de référence des loyers (IRL).

Dans les deux cas, un logement meublé sera susceptible de se louer plus cher. A Paris, les plafonds de loyers applicables aux logements meublés sont plus élevés que les plafonds destinés aux logements nus. En province, l'encadrement sur la base de l'indice de référence des loyers ne pénalisera pas le loueur en meublé puisque la limitation de hausse du loyer sera en effet calculée sur un loyer de départ plus élevé

---

<sup>70</sup> Le particulier – Spécial investissement locatif – N° 122 – juin 2016, p. 62.

<sup>71</sup> Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.\* 366-5 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>72</sup> Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts, ANNEXE.

Autre particularité du bail meublé, la possibilité de percevoir en sus du loyer un forfait correspondant aux charges récupérables, sans qu'il n'y ait lieu de procéder à une régularisation annuelle. Les charges récupérables sont les dépenses avancées par le bailleur mais qui sont à la charge du locataire telles que l'électricité et l'entretien des parties communes, les frais liés aux équipements collectifs, ou encore la fourniture d'eau froide<sup>73</sup>. En principe, le bailleur peut demander tous les mois une somme d'argent appelée provision sur charges et il devra, une fois par an ou au départ du locataire, régulariser en tenant à disposition une preuve des dépenses engagées et, selon les cas, réclamer le complément ou reverser la différence. En revanche en matière de contrat de location meublée, il existe un principe de forfait. Dans ce cas le bailleur fixe une somme qu'il ajoute au loyer principal, celle-ci ne doit pas être disproportionnée par rapport au montant réel, ce système de forfait ne donne pas lieu à régularisation. De surcroît, le propriétaire d'un logement meublé a lui le choix, il peut renoncer au forfait et choisir un système classique de provision sur charges<sup>74</sup>.

## 2) Le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est une somme que le propriétaire a la possibilité de demander au preneur lors de la conclusion du contrat dans le but de couvrir des impayés ou d'éventuels frais relatifs à des dégradations occasionnées par le locataire. Il doit obligatoirement être mentionné dans le contrat. Il sera restitué au départ du locataire dans un délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, dans le cas contraire, il sera rendu dans un délai de deux mois. Les sommes retenues sur le dépôt de garantie et conservées par le bailleur doivent être dûment justifiées.

Son montant maximal diffère selon le type de contrat. En location nue, il ne peut être supérieur à un mois de loyer<sup>75</sup>. En revanche, le bailleur d'un local meublé pourra

---

<sup>73</sup> Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables, ANNEXE.

<sup>74</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-10.

<sup>75</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 22.

réclamer un dépôt de garantie d'un montant pouvant aller jusqu'à deux mois de loyer<sup>76</sup>. Cette différence est justifiée par la présence de meubles et de fait un risque plus important de subir une perte financière liée aux dégradations.

Le montant du loyer doit évidemment s'entendre comme le montant du loyer principal, et non le montant de ce qui est dû par le locataire à savoir le loyer principal accompagné des charges.

Le propriétaire d'un immeuble qu'il désire louer a en définitive tout intérêt, si le local s'y prête, à investir dans ameublement entier du logement. Il bénéficiera ainsi d'un régime juridique plus souple, écartant une partie des craintes rencontrées par bon nombre de personnes désirant conclure des baux d'habitation, avec comme seule contrainte celle de respecter un mobilier suffisant et de le formaliser au travers un inventaire.

Au-delà de ces avantages, le fait de détenir un bien meublé offre l'opportunité d'une utilisation autre que la location à titre de résidence principale : la location de courte durée (Chapitre 2).

---

<sup>76</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-6.



## Chapitre 2 : La location de courte durée.

Il existe des situations où une personne loue un immeuble sans forcément y élire domicile, dans le cadre par exemple d'un déplacement professionnel, d'un stage, voire pour y passer des vacances. Les contrats qui sont alors conclus dans ces situations n'obéissent pas au même régime juridique. En effet, la loi de 6 juillet 1989 qui vise les baux d'habitation ne s'applique qu'aux contrats de location sur des locaux qui constituent la résidence principale du preneur<sup>77</sup>.

Dès lors que le logement ne constitue pas la résidence principale du preneur, le contrat sera régi par d'autres législations, le Code civil mais aussi le Code du tourisme qui viendra apporter un cadre légal supplémentaire pour des contrats plus spécifiques que sont les locations saisonnières.

On peut en effet différencier plusieurs formes de locations meublées de courte durée, soumises à des régimes juridiques différents. Les meublés loués en court séjour sont assez peu encadrés puisqu'il suffit de se conformer aux principes généraux du droit des contrats. Mais à partir du moment où la location est considérée comme saisonnière, le Code du tourisme impose des obligations particulières, que le bailleur devra respecter s'il ne veut pas risquer des sanctions civiles voire pénales pour certains manquements.

Dans l'absolu, le régime de la location de courte durée demeure plus souple et donc plus attractif que celui des baux d'habitation mais le propriétaire qui se déciderait à proposer ce type de logement aura tout de même quelques précautions à prendre. Ambitieuse de favoriser l'accès au logement, la loi du 24 mars 2014 a pris des mesures pour permettre aux autorités locales de contrôler les locations saisonnières dans les zones où la demande de logement pour l'habitation est manifestement supérieure à l'offre. Les meublés touristiques portent en effet atteinte au parc locatif privé, ce qui justifie que l'Etat intervienne pour les limiter et cela passe par des démarches que le bailleur ne doit pas omettre d'accomplir. De surcroît même dans les communes qui ne sont pas concernées par cette nouvelle réglementation, la pratique de la location de courte durée peut s'avérer complexe pour le propriétaire qui peut se trouver sans revenus s'il ne trouve pas preneur, ou à l'inverse dépassé par une demande trop importante s'il exerce cette activité en plus d'un emploi.

---

<sup>77</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, articles 2 et 25-3.

Autrement dit, pour bénéficier d'un contrat de location avantageux sur le plan tant juridique que financier (Section I), le propriétaire d'un bien meublé doit en amont connaître et appréhender les difficultés auxquelles il pourrait être exposé au regard de la situation géographique de son bien et de l'état du marché locatif (Section II).

### ***Section I : Les atouts de la location de courte durée.***

La location de courte durée entendue comme une location sans élection de domicile n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et échappe par là à toutes les obligations et restrictions qui pèsent sur le bailleur en matière de baux d'habitation. Au-delà de la liberté qui lui est laissée quant à la rédaction de son contrat (§1), le bailleur trouvera également un avantage économique à la location de courte durée, les loyers n'étant cette fois-ci pas soumis aux règles de plafonnement et d'encadrement comme en matière de résidence principale (§2).

#### **§1/ Un régime juridique moins astreignant.**

La durée minimale du contrat de location imposée par la loi, combinée à la difficulté de le résilier, sont généralement les principales raisons pour laquelle la majeure partie des propriétaires d'un immeuble vacant hésitent à le proposer à la location. Ils ne seront plus libres de disposer du bien à leur convenance, s'engagent pour une durée qu'ils ne maîtrisent pas, d'autant qu'ils ne sont pas à l'abri d'hypothétiques dégradations ou impayés.

Toutes ces craintes seront écartées en location de courte durée puisque le propriétaire fixera la durée qui lui convient, en jours, semaines ou mois, sans être assujéti à une quelconque durée minimale (A), et l'absence de réglementation sur le montant du loyer et les modalités de paiement estomperont quant à eux les inquiétudes relatives à une éventuelle perte d'argent (B).

#### **A – La possibilité de récupérer le bien à tout moment.**

Le bailleur sera bien entendu tenu de respecter la durée indiquée au contrat<sup>78</sup>, conformément au régime général des obligations mais il sera en revanche libre de fixer la durée qu'il désire (1) et surtout, il aura le choix de ne pas renouveler le contrat à son expiration (2).

---

<sup>78</sup> Code civil – Art. 1103.

1) L'absence de durée minimale.

Contrairement aux baux d'habitation qui doivent être conclus pour une durée d'au moins un an<sup>79</sup>, ou neuf fois lorsque le locataire est un étudiant<sup>80</sup>, le bailleur a ici la possibilité de louer son bien pour une durée inférieure. Le contrat est effectivement soumis aux règles du Code civil<sup>81</sup> lequel, à l'opposé de la loi de 1989, ne fixe pas de durée minimale particulière. Cette souplesse permet de n'être engagé que sur une durée très courte et de pouvoir à court terme récupérer le bien ou l'utiliser autrement.

Bien qu'il n'y ait pas de minimum légal, la durée du contrat de location est tout de même limitée au regard de la définition de la résidence principale donnée par la loi du 6 juillet 1989 pour son applicabilité. La résidence principale ici est entendue comme le logement occupé, sauf exception, au moins huit mois par an<sup>82</sup>. Un contrat conclu pour une durée supérieure ou égale à huit mois risque alors de tomber dans le champ d'application de la loi de 1989. La jurisprudence est même allée parfois plus loin en soumettant au régime des baux d'habitation un contrat conclu pour une durée de sept mois. La Cour d'appel n'a pas tenu compte ici de la durée mais des circonstances pour qualifier le logement de résidence principale<sup>83</sup>.

Autre limite de durée, le meublé qui a fait l'objet d'un classement<sup>84</sup> ne peut être loué plus de douze semaines consécutives à la même personne.

En dehors de ces cas particuliers d'un meublé classé ou d'un contrat conclu sur une période relativement longue, le bailleur fixe la durée qui lui sied. Il peut indifféremment louer son bien quelques jours ou quelques semaines et ainsi administrer son bien selon ses envies, ses disponibilités ou ses besoins.

---

<sup>79</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-7, al. 2.

<sup>80</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-7, al. 4.

<sup>81</sup> Code civil – articles 1714 et suivants.

<sup>82</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 2.

<sup>83</sup> CA Aix-en-Provence, 4 janvier 1999, n°97-6712, 11<sup>ème</sup> ch.

<sup>84</sup> Cf *infra* p. 44

## 2) Un bail non reconductible.

Au vu de la consécration du droit au logement, celui qui occupe un local à titre de résidence principale est dans une position plus confortable que le propriétaire de l'immeuble. Il est d'abord protégé par un principe de reconduction tacite du bail à son expiration, mais aussi par l'obligation qui incombe au bailleur d'exposer un des motifs prévus par la loi pour pouvoir prétendre mettre fin au contrat<sup>85</sup>.

En location meublée de courte durée, le logement ne constitue pas la résidence principale du bailleur. L'occupant ne bénéficie donc pas d'une telle protection et il sera dans l'obligation de quitter les lieux à la date indiquée au contrat. S'il se maintenait dans les lieux après cette date, il serait considéré comme un occupant sans droit ni titre susceptible d'expulsion. Le propriétaire n'a aucune démarche à effectuer pour empêcher le renouvellement du bail, il prend fin automatiquement<sup>86</sup>.

Comme pour le bail consenti à un étudiant, le bénéfice offert par une telle réglementation est entier pour le bailleur. Si les rapports locatifs sont difficiles ou si le logement doit être repris, il lui suffit de ne pas renouveler pas le contrat mais s'il trouve à l'inverse un intérêt à prolonger, rien ne lui interdit de signer contrat identique.

## **B – Une plus large liberté contractuelle.**

Le Code civil laisse aux parties le soin de définir librement les conditions du contrat. Il faut toutefois opérer une distinction entre la location courte durée où seuls les articles 1714 et suivants sont applicables (1) et la location saisonnière qui est une location de courte durée mais fait l'objet d'une réglementation plus sévère imposée par d'autres textes en raison de son caractère touristique (2).

### 1) La location dite de court-séjour.

Les parties fixent librement la durée du contrat<sup>87</sup>, mais également les conditions et le délai de préavis de résiliation du bail. Il n'y a en effet pas de règle impérative en la

---

<sup>85</sup> Cf *supra*, p. 11.

<sup>86</sup> Code civil – art. 1737.

<sup>87</sup> Cf *supra*, p. 30.

matière lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale du preneur, et le bailleur peut fixer des conditions de résiliation bien plus faciles à mettre en œuvre que celles fixées par la loi du 6 juillet 1989.

Le Code impose au bailleur de délivrer un logement décent, de le maintenir en bon état d'usage, d'assurer au locataire la jouissance paisible des locaux et d'entretenir les extérieurs<sup>88</sup>. Concernant le preneur, il est tenu d'user raisonnablement de la chose et suivant sa destination, et de payer le bail aux termes convenus<sup>89</sup>. En dehors de ces contraintes légales, les parties conviennent de bon gré des droits et obligations de chacune d'elles<sup>90</sup>.

Concernant les annexes au contrat de bail, les seuls documents obligatoires sont le diagnostic de performance énergétique<sup>91</sup>, le constat de risque d'exposition au plomb depuis le mois d'août 2008 et pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949<sup>92</sup>, et l'état des risques naturels et technologiques<sup>93</sup>.

## 2) La location saisonnière.

Il n'est pas évident de définir la location saisonnière car si la loi Hoguet, pour son application, la considère comme une location « conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs »<sup>94</sup>, on trouve une autre définition à peine plus ancienne avec un arrêté du 16 mai 1967 selon lequel la location saisonnière doit s'entendre d'une location consentie « à l'occasion de vacances, quelle que soit la durée »<sup>95</sup>. On peut alors considérer comme saisonnière une location qui intervient durant une « saison »<sup>96</sup>, il appartient aux tribunaux de juger le caractère saisonnier ou non en fonction de la période considérée et de la situation géographique

---

<sup>88</sup> Code civil, art. 1719.

<sup>89</sup> Code civil, art. 1728.

<sup>90</sup> Dominique GADEIX, ADIL du 75, « Locations meublées de courte durée : Le point sur la pratique », mai 2011, p. 4.

<sup>91</sup> CCH, art. L 134-3-1.

<sup>92</sup> Code de la santé publique, art. L 1334-7.

<sup>93</sup> Décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, art. 4.

<sup>94</sup> Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, art. 1-1, 2°.

<sup>95</sup> Arrêté n° 25 305 du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublés, art. 2 - BOSP n° 67/11 du 18 mai 1967, p. 124-125.

<sup>96</sup> DALLOZ - fiche d'orientation « location saisonnière » - avril 2016.

du bien. C'est ainsi qu'à Montpellier, les juges ont estimé que la location saisonnière était d'usage du mois d'avril au moins de novembre<sup>97</sup>.

Lorsqu'elle est saisonnière, la location fait l'objet d'une réglementation plus spécifique. Tout d'abord l'offre de location est régie depuis 2006 par l'article L. 324-2 de Code de tourisme qui énonce que l'offre doit être écrite et contenir l'indication du prix ainsi qu'un état descriptif des lieux<sup>98</sup>. En cas de renseignements manifestement inexacts, le propriétaire encourt une amende de 3 750 euros et 7 500 euros en cas de récidive<sup>99</sup>. Le bail doit être signé en deux exemplaire et si un acompte est versé, la signature doit intervenir le même jour. Les mentions qui doivent figurer au contrat sont la désignation des parties, le prix, les charges, la durée de la location, la date d'entrée du locataire, la date de son départ, l'adresse du local<sup>100</sup>.

Enfin, comme pour toute mise en location, un diagnostic technique doit être annexé au contrat mais contrairement aux baux de courte durée n'ayant pas un caractère saisonnier, le diagnostic de performance énergétique n'est pas obligatoire<sup>101</sup>. Seuls le constat de risque d'exposition au plomb uniquement si l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, et l'état des risques naturels et technologiques seront alors nécessairement remis au preneur.

## **§2/ Une meilleure rentabilité.**

Le bailleur qui se tourne vers la location de courte durée pourra louer son bien plus cher que s'il le louait à titre de résidence principale. Sur ce point ce type de location est séduisante, elle semble financièrement intéressante puisqu'elle génère des revenus plus importants sans pour autant engendrer plus de frais (A). De surcroit, le risque d'impayés est moindre voire inexistant étant donné que le bailleur, non soumis à la sévère loi régissant les baux d'habitation, pourra tout mettre en œuvre pour se protéger de cette importunité (B).

---

<sup>97</sup> CA Montpellier, 8 novembre 1988.

<sup>98</sup> Code du tourisme, art. L324-2 modifié par Loi n°2006-437 du 14 avril 2006 - art. 21 JORF 15 avril 2006.

<sup>99</sup> Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé, art. 1.

<sup>100</sup> Dominique GADEIX, ADIL du 75, « Locations meublées de courte durée : Le point sur la pratique », mai 2011, p. 5.

<sup>101</sup> CCH, art. L 134-3-1

## A – Des loyers plus élevés.

Le bailleur peut se permettre de louer plus cher d'abord car le marché de la location de courte durée va dans ce sens (1) mais aussi car au regard de la loi, rien ne lui interdit de fixer un loyer important (2).

### 1) Une location plus chère.

Tout dépendra bien évidemment de la situation géographique du bien et de la période de l'année, certaines villes seront plus propices que d'autre à la location saisonnière, les stations balnéaires se loueront par exemple bien plus chères l'été que l'hiver, et un local situé près des commodités se louera plus cher qu'une maison isolée et mal desservie à la campagne.

Les prix moyens ne sont ainsi pas les mêmes selon les régions. A titre de comparaison en 2015, le prix moyen d'une location proposant deux chambres entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 août était d'environ 607 euros pour une semaine en Lorraine, 751 euros pour le Nord Pas-de-Calais, 890 euros pour la Bourgogne, 966 euros pour le Languedoc-Roussillon et 2458 euros pour l'Ile-de-France<sup>102</sup>. On aperçoit donc des disparités mais quoi qu'il en soit, la location saisonnière se révèle bien plus chère. Si l'on considère un logement de 60m<sup>2</sup> en Ile-de-France en février 2015, son loyer s'élevait à 1134 euros pour un mois<sup>103</sup>, ce qui représente environ 262 euros pour une semaine, soit 10% de ce pouvait rapporter le logement en période estivale.

Bien entendu les prix pratiqués au mois de juillet et août ne peuvent l'être le reste de l'année et d'autres facteurs peuvent entrer en ligne de compte et jouer sur les prix des locations saisonnière. Par exemple les prix des locations à Lille pendant le championnat d'Europe de Football de 2016 a subi une hausse de 71%<sup>104</sup>, mais à l'inverse, une catastrophe naturelle ou un attentat dans une ville habituellement prisée pour les vacances, pourrait faire rapidement chuter le prix des loyers.

---

<sup>102</sup> Tripadvisor - communiqué de presse du 22mai 2015 - coût moyen par semaine de biens locatifs comprenant deux chambres cette région, tels qu'indiqués sur TripAdvisor, entre le 1er juillet et le 31 août 2015 prenant en compte le prix de plus de 16 000 locations - Publié le 26 mai 2015

<sup>103</sup> CLAMEUR – février 2015.

<sup>104</sup> [http://immobilier.lefigaro.fr/article/pour-l-euro-2016-le-prix-des-locations-de-logements-s-envole\\_d0d4af7e-06de-11e6-ba56-b05de77c5b1f/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/pour-l-euro-2016-le-prix-des-locations-de-logements-s-envole_d0d4af7e-06de-11e6-ba56-b05de77c5b1f/)



La location de courte durée est donc a priori financièrement plus rentable mais il ne s'agit pas d'une science exacte, il y a des quelques éléments à prendre en considération afin d'opter pour la meilleure solution.

## 2) Des loyers qui échappent à l'encadrement.

La loi du 24 mars 2014 a instauré un dispositif d'encadrement des loyers aussi bien pour les locations nues que pour les locations meublées. Constatant que les locations meublées permettaient à bon nombre de propriétaire de passer à travers la législation et soucieuse de maintenir un marché locatif sain, le législateur avait en effet pris la décision d'intégrer le régime du meublé à la loi du 6 juillet 1989 et par la même occasion, lui appliquer les mesures de plafonnement et l'encadrement des loyers. Seule la commune de Paris a pris l'arrêté fixant les loyers de référence, le dispositif a donc été reconduit.

Mais à l'heure actuelle, l'encadrement des loyers, bien qu'applicable aux meublés, ne concerne que les logements loués à titre de résidence principale<sup>105</sup>. La location échappe donc au dispositif et le propriétaire est libre de fixer le prix qu'il veut. La loi ALUR n'a pas cherché à rendre la location saisonnière moins rentable pour élargir le parc locatif privé mais a préféré instaurer un régime de déclaration et d'autorisation préalable à la location de courte durée. Les communes contrôlent elles-mêmes l'état de l'offre de logement et accordent ou non les autorisations en conséquence<sup>106</sup>.

Bien sûr, même si les loyers ne sont pas encadrés, le bailleur a intérêt à s'aligner sur le niveau de prix du marché sinon, il risque de ne pas réussir à louer son bien.

## **B – La disparition du risque d'impayés.**

En location ordinaire, l'inexécution ou la mauvaise exécution par le preneur de son obligation de payer le loyer au terme convenue est la principale crainte du

---

<sup>105</sup> <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2014/encadrement-des-loyers-nouvelle-location-et-renouvellement-dans-les-zones-tendues/>

<sup>106</sup> Cf *infra* p. 39.

propriétaire. En location saisonnière, il lui sera possible de demander le règlement de toute la période dès le début du séjour, il sera donc certain d'être payé de l'intégralité des sommes qui lui sont dues au titre du contrat (1). Réclamer le loyer en début de séjour ne remédie toutefois pas à la perte financière en cas de renonciation de dernière minute du preneur, provoquant une vacance du logement pendant une durée plus ou moins longue si le propriétaire ne parvient pas à le relouer. Pour pallier à cette déconvenue, il est préférable de se faire verser une avance sur le prix (2).

1) Des modalités de paiement exemptes de toute réglementation.

Sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989, les modalités de paiement du loyer font l'objet de quelques restrictions. Il est interdit au bailleur d'imposer au locataire un prélèvement automatique du loyer sur son compte bancaire ou la signature par avance de traites ou de billet à ordre<sup>107</sup>. De telles clauses sont considérées comme abusives et seraient réputées non écrites si elles figuraient au contrat de bail. Ces interdictions sont applicables aux logements nus comme aux logements meublés<sup>108</sup> mais ne sont pas applicables aux logements qui font l'objet d'une location de courte durée puisque la loi de 1989 ne s'applique rappelons-le qu'aux contrats de location de logements constituant la résidence principale du preneur.

Par ailleurs, la durée minimale du contrat et sa tacite reconduction rendent la période de la location à titre de résidence principale indéterminée. De ce fait le propriétaire ne peut pas prétendre percevoir dès la conclusion la totalité des sommes qui lui seraient dues. En théorie rien ne lui interdit de se faire payer plusieurs mois à une seule échéance mais en pratique, cela est difficile à mettre en œuvre. De plus, le paiement du loyer par avance pour une période supérieure à deux mois fait perdre le bénéfice du dépôt de garantie<sup>109</sup>. Il en est autrement en location saisonnière, la courte durée de la location permet le paiement anticipé de l'intégralité des loyers, et cela sans faire perdre le dépôt de garantie.

---

<sup>107</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 4, c).

<sup>108</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 25-3.

<sup>109</sup> Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 22.

Le dépôt de garantie n'est d'ailleurs pas limité, il est d'usage de demander entre 20 et 25% du loyer<sup>110</sup> mais aucune disposition ne régleme le montant<sup>111</sup>. Le bailleur peut alors fixer la somme qu'il juge adéquate pour se protéger mais dans tous les cas, s'il opte pour le versement d'un dépôt de garantie, le contrat devra en préciser le montant, le mode et le délai de restitution. Evidemment le dépôt de garantie suppose l'établissement d'un état des lieux contradictoire à l'entrée comme à la sortie, et il devra être restitué dans le délai indiqué au contrat.

2) La réservation : la possibilité de percevoir une partie du prix à l'avance.

En général, les personnes qui convoitent une location pour y passer les vacances cherche à conclure le contrat plusieurs mois à l'avance afin de s'assurer de la disponibilité du local durant la période des congés. Dans ce cas il est préférable de demander au locataire une avance sur le prix qui peut revêtir la forme d'arrhes ou d'acompte.

Les arrhes sont mentionnées dans le Code civil dans le chapitre consacré au contrat de vente mais l'usage les a rendues applicables en matière de prestations de services d'hébergement. Il s'agit d'une somme d'argent versée par le preneur, le contrat est alors conclu mais une faculté de dédit est offerte à chacune des parties<sup>112</sup>. Les conséquences ne sont pourtant pas les mêmes pour tous puisque le preneur qui renonce au contrat perd les arrhes, mais le bailleur ne peut renoncer qu'en restituant le double de la somme versée. Si le contrat se réalise, le preneur reste tenu de la totalité du prix mais dans la pratique, les arrhes s'y imputent

L'acompte en revanche est une somme qui représente une partie du prix et qui conclut le contrat de façon ferme et définitive<sup>113</sup>. Celui qui renonce au contrat pourrait de ce fait être condamné à des dommages et intérêts correspondants au préjudice subi. En réalité, pour une location de quelques jours, il est rare que le bailleur s'engage dans une procédure longue et complexe pour obtenir réparation mais il conservera alors l'acompte ce qui compensera pour partie le manque à gagner.

---

<sup>110</sup> <https://www.abritel.fr/info/guide-propretaire/lois-fiscalite/caution-location>

<sup>111</sup> Dominique GADEIX, ADIL du 75, « Locations meublées de courte durée : Le point sur la pratique », mai 2011, p. 4.

<sup>112</sup> Code civil – art 1590.

<sup>113</sup> Lionel DEVIC - Arrhes et acomptes : quel régime juridique pour les versements préalables à la réalisation de la prestation ? – Tourisme et Droit 2002, n°42, p.15

Pour éviter tout litige, il est conseillé d'indiquer clairement dans le contrat la nature de la somme versée à la réservation. En l'absence de précision, les sommes avancées sont présumées être des arrhes<sup>114</sup> mais il ne s'agit que d'une présomption simple et la jurisprudence est parfois allée dans le sens contraire<sup>115</sup>. Seront considérées comme abusives les clauses mettant à la charge du seul locataire une indemnité en cas de renonciation sans prévoir une clause réciproque pour le bailleur<sup>116</sup>.

Le régime juridique de la location de courte durée est donc bien plus indulgent envers le bailleur que la location d'un logement occupé à titre de résidence principale. Autant d'avantages tendent à séduire les personnes qui possèdent des biens vacants et se prêtant aisément à la location de passage ou de vacances, de par leur forme et leur ameublement, et surtout s'ils sont situés dans des zones géographique relativement prisées. Les propriétaires doivent tout de même prendre garde et tenir compte des inconvénients que peut provoquer cette forme de location (Section II).

### ***Section II : Les éventuels inconvénients de la location de courte durée.***

Il y a certains paramètres à prendre en compte afin d'optimiser l'utilisation de son local meublé. Dans les communes où l'offre est insuffisante, les pouvoirs publics font la chasse aux locations saisonnières. Ces dernières réduisent en effet le parc locatif et pourraient contribuer à aggraver la pénurie de logements<sup>117</sup>, c'est pourquoi la loi du 24 mars 2014 a tenu à exercer un contrôle plus poussé sur le marché de la location saisonnière (§1). Au-delà de cette réglementation propre à certaines communes, la location saisonnière peut parfois revêtir des aspects bien moins engageants qu'il faut bien considérer avant de se lancer dans une telle activité (§2).

---

<sup>114</sup> Code de la consommation – L 214-1

<sup>115</sup> Cour de cassation, chambre commerciale, 3 mai 1965, Bull. civ. III, n° 280

<sup>116</sup> Dominique GADEIX, ADIL du 75, « Locations meublées de courte durée : Le point sur la pratique », mai 2011, p. 5.

<sup>117</sup> Christophe LACHIEZE - Activités touristiques - Hébergement - Panorama de jurisprudence – Juris Tourisme 2014, n°165, p.45

## **§1/ Les formalités administratives préalables.**

Il existe un régime d'autorisation préalable, régime contraignant, et un régime de simple déclaration en mairie. Les démarches à suivre dépendront de la situation géographique du bien, l'autorisation est nécessaire dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (A) alors qu'ailleurs, sauf exception, seule la déclaration en mairie est requise (B).

Ces formalités ne seront pas nécessaires lorsqu'il s'agit de louer un logement qui constitue la résidence principale du bailleur, autrement dit un logement qu'il occupe lui-même au moins huit mois dans l'année.

### **A – Dans les communes de plus de 200 000 habitants et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.**

Le code de la Construction et de l'habitation a depuis longtemps soumis à autorisation les changements d'usage des locaux d'habitation dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne<sup>118</sup>. Jusqu'en 2014, la location de courte durée ne constituait pas un changement d'usage, même si la jurisprudence a parfois retenu, notamment pour des locations consenties à des touristes, la qualification de changement d'usage et par conséquent la nécessité d'obtenir une autorisation<sup>119</sup>. La loi ALUR est venue consacrer cette jurisprudence<sup>120</sup>. Elle définit la location de courte durée pour l'application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation la soumettant à un régime d'autorisation préalable (1) éventuellement assorti d'une compensation (2).

- 1) L'autorisation préalable de la mairie.

Désormais, constitue un changement d'usage « le fait de louer un local meublé

---

<sup>118</sup> CCH, art L 631-7 Modifié par Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 - art. 24 JORF 9 juin 2005

<sup>119</sup> CA Paris – 4 septembre 2012 – n° 11/21971.

<sup>120</sup> LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 16

destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ». Le propriétaire doit donc, avant toute mise en location, remplir un formulaire et déposer un dossier à la mairie de la commune où est situé l'immeuble, ce dossier décrit les caractéristiques du local et la nature de l'activité envisagée. Après instruction et dans un délai de deux mois, la décision est notifiée au demandeur. A Paris, Marseille ou Lyon, l'avis du maire d'arrondissement est requis<sup>121</sup>. L'autorisation est temporaire, elle cesse lorsque le bénéficiaire met fin à l'activité d'hébergement de courte durée et le local redevient automatiquement à usage d'habitation. L'autorisation est personnelle, elle est attachée à la personne du propriétaire et est donc incessible<sup>122</sup>. Il faut être vigilant quant à ces obligations car le non-respect des dispositions de l'article L 631-7 expose le propriétaire du local à une amende de 25 000 euros<sup>123</sup>.

Il est à noter que si le propriétaire alterne location meublée classique et location saisonnière, par exemple la location à un étudiant pendant neuf mois et le reste à des vacanciers, il aura plus de chances d'obtenir une autorisation, les pouvoirs locaux étant en général plus indulgents si l'appartement est majoritairement loué à titre de résidence principale<sup>124</sup>.

## 2) L'autorisation subordonnée à une compensation.

Le maire peut accorder l'autorisation sous réserve que la personne transforme des locaux à usage autre que l'habitation en logements, ou qu'il achète un titre de compensation auprès d'un tiers qui va lui-même procéder à la transformation. A Paris ou la pénurie de logement se fait fortement ressentir, l'autorisation sera systématiquement subordonnée à une compensation. On distingue trois secteurs délimités par le règlement municipal : le secteur de la compensation renforcée où la compensation est de 2m<sup>2</sup> pour 1m<sup>2</sup> de logement supprimé et où la compensation devra avoir lieu dans le même arrondissement, une « zone 50% » où au moins la moitié de la surface transformée devra être compensée dans le même arrondissement, l'autre moitié

---

<sup>121</sup> CCH, art. L 631-7-1, al. 1.

<sup>122</sup> [http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/exercer-une-activite-dans-un-logement-172#autorisation-3-le-changement-d-usage-a-caractere-reel-avec-compensation\\_5](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/exercer-une-activite-dans-un-logement-172#autorisation-3-le-changement-d-usage-a-caractere-reel-avec-compensation_5)

<sup>123</sup> CCH, art. L 651-2 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 18.

<sup>124</sup> Journal Le Monde – Immobilier : la location meublée vaut-elle vraiment le coup ? – 19 février 2013.

pourra avoir lieu ailleurs. Pour le reste de la commune, la compensation sera de 1m<sup>2</sup> compensé pour 1m<sup>2</sup> transformé et cela dans le même arrondissement<sup>125</sup>.

Le changement d'usage aura alors ici un caractère réel, il sera attaché non plus à la personne du propriétaire mais au local lui-même, et ce changement sera définitif<sup>126</sup>.

Au regard de cette réglementation, il est quasiment impossible pour un particulier de pratiquer de la location saisonnière à Paris si le bien ne constitue pas sa résidence principale, Seuls de gros investisseurs atteindraient une rentabilité suffisante pour supporter le coût des compensations réalisées<sup>127</sup>. Cela explique pourquoi se développent depuis un peu plus de trois ans les chambre d'hôtes ou les locations de résidence principale entre particuliers notamment par le biais de plateformes numériques<sup>128</sup>. Celui qui possède alors un logement meublé vacant dans la capitale aura plutôt intérêt à le donner à bail à un locataire qui y élira domicile.

## **B – Dans les communes n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.**

Pour les communes de moins de 200 000 habitants exceptées les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, en principe, l'activité de location de courte durée ne fait l'objet que d'une déclaration en mairie (1). Cependant, la loi ALUR a permis à certaines communes d'appliquer le dispositif de l'autorisation préalable afin de rééquilibrer, en cas de besoin, l'offre et la demande de logements (2).

### 1) L'obligation de déclarer en mairie la location de son meublé.

Le propriétaire d'un local meublé qui souhaite le louer sur de courtes périodes à une clientèle de passage doit le déclarer à la mairie de la commune où est situé

---

<sup>125</sup> Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, art. 2.

<sup>126</sup> CCH, art. L 631-7-1, al. 2.

<sup>127</sup> Guillaume DAUDRE – « Meublés de tourisme et d'affaires : l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire ! » – AJDI n° 07-08 du 27/07/2011 p. 532.

<sup>128</sup> Sabine BLANC et Delphine GERBEAU – La Gazette – 3 août 2015 p.6

l'immeuble<sup>129</sup>. Il doit pour cela remplir le formulaire cerfa n°14004\*02, de façon manuscrite ou dématérialisée. Il y indique ses coordonnées, la description et l'adresse du local, le nombre de personnes qu'il peut accueillir et les dates auxquelles il envisage de louer<sup>130</sup>. Il recevra alors un récépissé de déclaration et pourra à partir de ce moment commencer son activité. En cas de changement des éléments fournis, le propriétaire devra procéder à une nouvelle déclaration<sup>131</sup>.

Le défaut de déclaration constitue une infraction punie des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe<sup>132</sup>, c'est-à-dire 450 euros<sup>133</sup>.

- 2) L'application de la procédure de changement d'usage dans les zones a priori soumises uniquement à la déclaration.

La loi du 24 mars 2014, en plus d'intégrer les locations de courte durée aux changements d'usage soumis à autorisation, a rendu possible l'application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue 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 existant »<sup>134</sup>. Ce changement de régime passe par « une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal »<sup>135</sup>. Pour les autres communes, comme avant la loi ALUR, l'application du dispositif est rendue possible par une décision administrative sur proposition du maire.

Désormais donc, dans les villes de plus de 50 000 habitants où il devient difficile de se loger, les pouvoirs locaux ont la possibilité d'imposer une procédure d'autorisation comme dans les communes de plus de 200 000 habitants. Le propriétaire devra alors suivre les mêmes démarches, remplir le formulaire, déposer en mairie un dossier complet et attendre que la réponse lui soit notifiée<sup>136</sup>.

---

<sup>129</sup> Code du tourisme, art. L 324-1-1 modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 10.

<sup>130</sup> Code du tourisme, art. D324-1-1, al. 2.

<sup>131</sup> Code du tourisme, art. D324-1-1, al. 3.

<sup>132</sup> Code du tourisme, art. R324-1-2.

<sup>133</sup> Code pénal, art. 131-13.

<sup>134</sup> CGI, art. 232.

<sup>135</sup> CCH, art. L631-9.

<sup>136</sup> Cf *supra* p. 40.



## **§2/ La location saisonnière : des désagréments parfois difficiles à prévenir.**

Louer en saisonnier n'est pas une activité dénuée de difficulté, même en dehors des communes où la réglementation sur les changements d'usage ne s'applique pas. Le loueur peut être confronté à des problématiques d'un tout autre genre, l'absence de demande entraînant une forte baisse de la rentabilité escomptée, ou au contraire une demande très importante faisant de cette activité en principe complémentaire, un véritable travail à temps plein, difficile à assumer pour un profane (A). De surcroît, il n'est pas évident que la pratique de la location de courte durée suscite l'engouement chez les copropriétaires de l'immeuble désirant uniquement un usage d'habitation (B).

### **A – La location saisonnière : une activité erratique.**

Le meublé trouvera aisément preneur dans des stations balnéaires ou lieux touristiques. Cependant, comme beaucoup d'activité commerciale, la location saisonnière dépend en partie de la conjoncture économique et sociale. Si le bailleur a choisi de se tourner vers la location saisonnière, l'impossibilité de louer son logement pendant toute la période de vacances représentera un manque à gagner conséquent (1). Par ailleurs, s'il parvient à trouver assez de locataires, le bailleur doit avoir à l'esprit que le temps à consacrer à cette activité sera bien plus important que s'il louait son logement à titre de résidence principale (2).

#### 1) Le risque de ne pas louer.

Baisse de la demande ou forte concurrence, le bailleur ne peut pas exclure l'hypothèse d'une absence de clientèle, ou d'une activité locative moindre que celle qu'il espérait. Un logement vacant représentant une perte d'argent, tous les moyens doivent être mis en œuvre pour le louer, les publicités les plus efficaces étant bien souvent les plus coûteuses.

Pour optimiser les chances de trouver preneur, le bailleur peut demander à faire classer son bien. Le meublé sera alors visité par un organisme et sera classé dans une catégorie symbolisée par un nombre d'étoiles. Si le propriétaire est d'accord, il recevra

un numéro d'identification et sera inscrit sur la liste des meublés de tourisme du département, et cela pour une durée de cinq années renouvelable<sup>137</sup>.

En contrepartie de ce classement, le bailleur est tenu de respecter quelques obligations. Il s'engage tout d'abord à laisser les agents habilités vérifier la conformité du bien aux normes de classement, et à avertir le maire de toute modification. Il devra afficher l'arrêté de classement et le dernier certificat de visite de manière visible dans le logement, et tenir à disposition des candidats à la location un état descriptif suivant un modèle type. Enfin, le propriétaire d'un meublé de tourisme classé ne peut pas consentir un bail d'une durée supérieure à douze semaines consécutives au même locataire<sup>138</sup>.

## 2) La location saisonnière : une activité qui peut s'avérer chronophage.

Louer à une clientèle de passage prend du temps, contrairement à une location consentie à une personne pour plusieurs mois voire plusieurs années. En effet, le changement d'occupant implique la rédaction d'un nouveau contrat, un nouvel état des lieux, une remise en état et un nettoyage du logement. Il faut se rendre disponible entre chaque locataire, soit très fréquemment en cas de location au jour ou à la semaine. De plus, le loyer est certes plus cher qu'en location longue, mais les locataires seront certainement beaucoup plus exigeants quant à la qualité des services tels que le Wi-Fi ou l'électroménager, une panne devra être résolue au plus vite<sup>139</sup>.

Si le bailleur manque de temps, il peut confier la gestion de son bien à des agences immobilières spécialisées dans la location saisonnière. Des professionnels se chargeront alors de publier une annonce, de choisir un candidat selon des critères définis, de rédiger le bail, constater l'état des lieux d'entrée et de sortie et de gérer les éventuels problèmes durant l'exécution du bail. Cette solution est attrayante mais assez coûteuse. Alors qu'en résidence principale, le prix d'une gestion locative est en général compris entre 5 et 9% du loyer<sup>140</sup>, la gestion d'un meublé de tourisme peut coûter jusqu'à 20% du loyer.

Le bailleur doit donc savoir avant de se lancer que la location de courte durée est

---

<sup>137</sup> Code du tourisme, articles D 324-2 et suivants.

<sup>138</sup> Dominique GADEIX, ADIL du 75, « Locations meublées de courte durée : Le point sur la pratique », mai 2011, p. 6.

<sup>139</sup> Journal Le Monde – Immobilier : la location meublée vaut-elle vraiment le coup ? – 19 février 2013.

<sup>140</sup> <http://www.century21.fr/edito/article/la-gestion-locative-combien-ca-coute/>

une activité prenante et contraignante, et que déléguer la gestion du bien entraînera naturellement une baisse de la rentabilité.

## **B – Le cas du bien meublé dans une copropriété.**

Le propriétaire devra prendre soin de consulter le règlement de copropriété afin de s'assurer de la possibilité de pratiquer de la location de courte durée au sein de l'immeuble. Les copropriétaires sont libres d'user des parties privatives comme ils l'entendent mais cette liberté est limitée au respect du droit des autres copropriétaires mais également de la destination de l'immeuble<sup>141</sup>. La question est donc de savoir si la destination de l'immeuble est compatible avec la location saisonnière (1), si tel est le cas, le syndicat des copropriétaires ne pourra en principe pas s'opposer à une telle activité (2).

### 1) Le respect de la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble est parfois clairement énoncée dans le règlement de copropriété mais bien souvent, il faudra prendre le règlement dans son ensemble et en déduire une tendance au vu des différentes dispositions. Il peut ressortir du règlement une clause d'habitation bourgeoise exclusive, indiquant que les parties privatives ne peuvent être utilisées qu'à des fins d'habitation, ou une clause d'habitation bourgeoise simple, tolérant les professions libérales mais excluant toute activité commerciale.

Lorsqu'une clause d'habitation bourgeoise exclusive est écrite ou sous entendue dans le règlement de copropriété, la location saisonnière sera sans aucun doute interdite puisque contraire à la destination de l'immeuble. La seule solution offerte au propriétaire serait de demander une modification du règlement, ce qui s'avère relativement difficile puisque la jurisprudence considère que « le règlement de copropriété ne peut être modifié en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité »<sup>142</sup>. Si la modification est obtenue, le propriétaire qui souhaite louer son

---

<sup>141</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 9.

<sup>142</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 octobre 2011, 10-20.634, Publié au bulletin.

appartement à une clientèle de passage devra attendre l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification aux copropriétaires avant de réaliser son projet<sup>143</sup>.

## 2) L'absence de clause d'habitation bourgeoise exclusive.

S'il ne s'agit pas d'un immeuble à usage exclusif d'habitation, le règlement ne peut en principe poser aucune interdiction et une partie privative pourra être louée pour de courtes durées sans aucun problème. En effet, « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation »<sup>144</sup>. La jurisprudence est venue confirmer cette règle légale en considérant abusive une clause de règlement de copropriété par laquelle la location saisonnière au sein d'un immeuble était soumise à autorisation préalable, alors que l'exercice d'une profession libérale n'y était manifestement pas interdit<sup>145</sup>.

Il faut toutefois être vigilant en copropriété car le bailleur peut être tenu responsable de certains faits du locataire. Il a ainsi été décidé que le bailleur était responsable vis-à-vis du syndic ou des autres propriétaires des nuisances sonores générées par le fonctionnement d'appareils installés par le locataire dans les lieux loués<sup>146</sup>. De même, l'exercice par le locataire d'une activité interdite par le règlement de copropriété pourra donner lieu à une action en réparation dont devra répondre le propriétaire bailleur<sup>147</sup>. Celui qui se livre à la location saisonnière devra donc avertir ses locataires de ce qui leur est permis de faire ou non, il devra veiller à ce que la copropriété soit respectée et le cas échéant, agir pour faire cesser les troubles.

---

<sup>143</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 42.

<sup>144</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 8 I.

<sup>145</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 juin 2011, 10-15.891.

<sup>146</sup> CA Paris 13 juin 2011 : JuriData n° 2001-146801.

<sup>147</sup> CA Paris, 12 sept. 2001 : JuriData : n° 2001-152212.

En définitive, lorsque l'on possède un bien et que l'on souhaite le mettre en location, il est très souvent avantageux d'opter pour un bail meublé. Cependant, l'ameublement est une notion légalement encadrée, et le fait que toutes les pièces soient à meubler rend cette alternative plus difficile à mettre en œuvre lorsque le bien en question est une maison spacieuse comprenant un nombre important de pièces. Au-delà de l'aspect matériel, il sera rare de trouver preneur pour une maison meublée puisque en règle générale, les familles avec enfants seront déjà équipées en mobilier.

Le studio et l'appartement de type 2 ou de type 3 se prêteront ainsi mieux à ce type de contrat de location, le bailleur pourra ainsi bénéficier d'une durée de bail plus courte et d'un régime juridique plus souple. S'il en a l'opportunité, consentir un bail à un étudiant lui permettra de bénéficier d'une durée encore plus courte, mais aussi et surtout, de la non-reconduction du contrat à son expiration, lui offrant la possibilité de changer de locataire ou de reprendre le logement. Cet séduisant concept ne sera évidemment réalisable que si la situation géographique du bien le permet, c'est-à-dire à proximité des universités, étant entendu qu'un studio se louera bien plus facilement qu'un appartement avec deux chambres.

La location saisonnière reste la moins contraignante sur le plan juridique et la plus rentable puisqu'elle échappe aux plafonnements des loyers, mais c'est aussi celle qui prend le plus de temps. Cette solution doit être envisagée si l'immeuble se situe dans une zone prisée des touristes, mais s'il s'agit d'une grande ville ou d'une zone où les pouvoirs locaux cherchent à combattre la pénurie de logement, il faudra peut-être préférer une location à titre de résidence principale. Celle-ci est certes plus protectrice du locataire et moins favorable au bailleur, mais elle plus simple à exercer car il ne faudra pas solliciter d'autorisation administrative éventuellement assortie d'une compensation.

Si le bailleur fait le bon choix, il sera alors plus intéressant pour lui de louer en meublé plutôt que de louer nu. Mais au-delà des avantages civils évoqués, la location meublée est soumise à un régime fiscal qui est radicalement différent. Il ne s'agit plus ici des rapports entre le bailleur et le locataire, mais du régime d'imposition sur les loyers perçus qui est, lorsque le bien est loué meublé, bien plus attractif (Titre 2).

## TITRE 2 – LOUER EN MEUBLER POUR BENEFICIER D'UNE FISCALITE PLUS DOUCE.

Le régime fiscal qui s'applique aux revenus tirés de la location d'un bien meublé n'est pas le même que celui qui s'applique aux revenus tirés de la location d'un bien non meublé. Fiscalement, la location en meublée est assimilée à une activité commerciale, les loyers ne constituent donc pas des revenus fonciers comme en locations nue, mais des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)<sup>148</sup>. Constituent des BIC tant les revenus tirés d'une location à titre de résidence principale que les loyers perçus dans le cadre d'une location de courte durée.

Il existe cependant des disparités selon que le bailleur est considéré comme un loueur en meublé professionnel (LMP) ou un loueur en meublé non professionnel (LMNP). Pour revêtir la qualité de LMP, trois conditions cumulatives doivent être remplies : l'inscription de l'un des membres du foyer fiscal au registre du commerce et des sociétés en tant que LMP, des recettes annuelles, tirées de cette activité, supérieures à 23 000 euros et en tout état de cause, supérieures aux recettes provenant des autres activités des membres du foyer<sup>149</sup>. Rares sont donc les bailleurs particuliers considérés comme des LMP, le régime fiscal abordé ici sera donc limité à celui des LMNP.

Le particulier qui loue un local nu déclarera quant à lui des revenus fonciers, et sera comme le loueur en meublé imposé sur son résultat fiscal correspondant aux produits, autrement dit les loyers, diminués des charges. Cependant, le loueur d'un local meublé bénéficiera d'un régime fiscal plus favorable dans le sens où il pourra déduire de ses revenus, des charges qui ne sont pas déductibles des revenus fonciers. Cette majoration des charges déductibles permet donc, pour des revenus identiques, d'obtenir un résultat imposable plus faible pour celui qui loue un local meublé (chapitre 1).

Par ailleurs, bien qu'il s'agisse pour l'administration fiscale d'une activité commerciale, la location meublée est en principe exonérée de taxe sur la valeur ajoutée (TVA)<sup>150</sup>, sous réserve de ne pas proposer de services similaires à ceux de l'hébergement hôtelier qui lui, ne bénéficie pas d'une telle exonération. De même, la plus-value qui s'applique en cas de revente de l'immeuble demeure taxée de la même manière que les plus-values des particuliers, imposition bien moins lourde que celle des

---

<sup>148</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-CHAMP-40-20-20160706, p. 2.

<sup>149</sup> CGI, art. 155, IV, 2.

<sup>150</sup> CGI, art. 261 D.

plus-values professionnelles. Le bailleur d'un bien meublé jouit donc des avantages de la fiscalité applicable aux revenus tirés d'une activité commerciale, tout en échappant à la lourde imposition attachée au statut de professionnel (chapitre 2).

## **Chapitre 1 : La régime des bénéfices industriels et commerciaux.**

En nu comme en meublé, il existe deux régimes d'imposition, forfaitaire ou réel, qui s'appliquent en fonction de montant annuel des loyers bruts. En location nue, jusqu'à 15 000 euros de loyers, on parle de régime micro foncier sur lequel s'applique un abattement de 30%<sup>151</sup>, au-delà, le régime réel entraîne une déduction du montant des charges<sup>152</sup>. En location meublée, le régime micro-BIC prévoit un abattement de 50% et ce jusqu'à 32 900 euros de loyers par an<sup>153</sup>.

En nu comme en meublée, même en deçà des seuils légaux, le loueur a la possibilité d'opter pour le régime réel. Dans ce cas, il pourra déduire de ses revenus locatifs toutes les charges admises par l'administration fiscale. Lorsque le bien est loué meublé, ces charges déductibles sont plus nombreuses mais surtout, le propriétaire a la possibilité d'amortir le coût de l'immeuble, opération qui n'est pas permise lorsqu'il s'agit de revenus fonciers (Section I). Le fait de pouvoir déduire d'avantage aboutit, pour des recettes identiques, à un résultat fiscal inférieur, soit une imposition plus faible. En contreparties, les obligations auxquelles est astreint le loueur en meublé demeurent aisées à assumer (Section II).

---

<sup>151</sup> CGI, art. 32, 1.

<sup>152</sup> CGI, art. 31.

<sup>153</sup> CGI, art. 50-0, 1., al. 3.



## ***Section I : Les charges déductibles des bénéfiques industriels et commerciaux.***

A l'exception des frais d'administration et de gestion qui ne représentent qu'une somme forfaitaire de vingt euros<sup>154</sup>, toutes les charges que le loueur d'un logement nu peut déduire de ses loyers sont également déductibles en location meublée (§1), mais certaines charges déductibles des produits de la location meublée, assimilés à des bénéfiques industriels et commerciaux, ne le sont lorsqu'il s'agit de revenus fonciers issus des loyers d'une location nue (§2).

### **§1/ Les déductions communes à la location meublée et à la location nue.**

Sont considérés comme des charges déductibles certains travaux (A), mais également les impôts et assurances relatifs à l'immeuble, ainsi que les intérêts et frais d'emprunt si l'acquisition du bien a été financée par le biais d'un prêt bancaire (B).

#### **A – Les travaux déductibles tant en location nue qu'en location meublée.**

Constituent des charges déductibles les dépenses d'entretien et de réparation (1), ainsi que les travaux dits d'amélioration (2).

##### **1) Les dépenses de réparation et d'entretien.**

Les dépenses d'entretien sont les dépenses qui servent à maintenir l'immeuble en état, il s'agit par exemple du traitement des bois afin de les protéger des termites<sup>155</sup>. Les dépenses de réparation quant à elles sont celles qui visent à remettre l'immeuble en état ou qui consistent en « la réfection ou le remplacement d'équipements essentiels pour maintenir l'immeuble en mesure d'être utilisé conformément à sa destination »<sup>156</sup>.

---

<sup>154</sup> CGI, art. 31, I., 1°, e).

<sup>155</sup> CE arrêt du 20 avril 1988, n° 86472.

<sup>156</sup> Extrait du BOFIP, BOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203, p. 2.

Constituent ainsi une dépense de réparation déductible le remplacement d'une chaudière<sup>157</sup>, ou les frais relatifs à la mise aux normes d'une installation électrique<sup>158</sup>.

Ces travaux sont des dépenses admises en revenus fonciers<sup>159</sup>, et en BIC<sup>160</sup>, déductibles dès l'année où elles ont été engagées.

## 2) Les dépenses d'amélioration.

« Les dépenses d'amélioration s'entendent, de manière générale, de celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble »<sup>161</sup>. Il s'agit par exemple d'un agrandissement de fenêtres avec une pose de persiennes<sup>162</sup>. Le fait de modifier un local pour le rendre à usage d'habitation alors qu'il ne l'était pas auparavant ne sont pas des travaux d'amélioration mais des travaux de construction, mais il a été admis en jurisprudence que constituaient des travaux d'amélioration déductibles, le fait d'installer des cloisons et d'aménager des cuisines et des salles de bains dans un immeuble meublé afin de créer des appartements, car il ne s'agissait pas de modifier l'affectation des locaux<sup>163</sup>.

Les travaux d'amélioration sont déductibles des revenus fonciers lorsqu'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation<sup>164</sup>. Ils ne sont pas déductibles immédiatement des BIC mais ils sont amortissables, c'est-à-dire que le loueur va déduire tous les ans et pendant un certain nombre d'années, une perte de valeur de ces travaux, suivant un barème donné<sup>165</sup>.

## **B – Les autres charges déductibles tant en location nue qu'en location meublée.**

Quel que soit le régime fiscal applicable, les bailleurs peuvent déduire de leurs

---

<sup>157</sup> CE, arrêt du 13 janvier 1965, n° 61104

<sup>158</sup> CE, arrêt du 30 juin 1971, n° 74385

<sup>159</sup> CGI, art. 31, I, 1°, a).

<sup>160</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-CHG-40-20-40-20120912, p. 2.

<sup>161</sup> Extrait du BOFIP, BOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203, p. 4.

<sup>162</sup> CE, arrêt du 17 décembre 1976, n° 92159.

<sup>163</sup> CE, arrêt du 21 octobre 1987, n° 52181

<sup>164</sup> CGI, art. 31, I, 1°, b).

<sup>165</sup> Actes pratiques et stratégie patrimoniale, revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR, avril-mai 2016, p. 30.

revenus locatifs un certain nombre des dépenses qu'ils effectuent en lien avec l'immeuble objet du contrat de location, à savoir la taxe foncière, les primes d'assurances souscrites sur le bien (1), et le cas échéant, les intérêts du prêt ayant servi à financer l'acquisition de l'immeuble ou des travaux sur celui-ci (2). Une dissemblance est toutefois remarquable, alors que le régime des revenus fonciers permet de déduire les charges effectivement payées, le régime des BIC prend en compte les dépenses qui ont été engagées.

1) En l'absence de prêt en cours.

Le propriétaire d'un local nu a la possibilité de déduire de ses revenus locatifs les impôts liés à la propriété de l'immeuble et qui lui incombent lorsqu'il s'agit d'impôts collectés au profit des régions, des départements, des communes, de certains établissements publics ou d'organismes divers<sup>166</sup>, la taxe foncière entre alors bien dans le champ d'application des dépenses pouvant être déduites des revenus fonciers. En location meublée, le Code général des impôts indique que sauf exceptions, peuvent être déduits « les impôts à la charge de l'entreprise, mis en recouvrement au cours de l'exercice »<sup>167</sup>, permettant au loueur en meublé de diminuer lui aussi son résultat fiscal du montant de la taxe foncière.

Les primes d'assurance supportées par le propriétaire et se rapportant à l'immeuble objet du contrat de bail sont également déductibles quel que soit le régime fiscal. Le code général des impôts mentionne « les primes d'assurances »<sup>168</sup> et ne donne pas davantage de détails, le bailleur pourra donc déduire l'ensemble des primes se rapportant au logement à savoir les primes versées pour la garantie des risques locatifs (GRL), celles versées pour la garantie des loyers impayés (GLI) ainsi que la prime d'assurance propriétaire non-occupant.

2) En cas de prêt en cours.

Les intérêts des emprunts contractés et qui sont en lien avec l'immeuble donné en location constituent des charges déductibles. Les emprunts peuvent porter sur

---

<sup>166</sup> CGI, art. 31, I., 1°, c)

<sup>167</sup> CGI, art. 39, I., 4°

<sup>168</sup> CGI, art. 31, I., 1°, a *bis*).

l'acquisition du bien, sa construction, son agrandissement, sa réparation ou son amélioration. En cas d'emprunt contracté en vue de la construction, les intérêts déjà payés pourront être déduits avant l'achèvement du bien à condition de manifester son intention de le donner en location une fois l'immeuble achevé, le logement absolument devra être loué par la suite sous peine de voir la déduction effectuée remise en cause<sup>169</sup>. Concernant les dépenses d'amélioration ou de réparation, les intérêts des emprunts souscrits pour leur réalisation sont déductibles même dans le cas où les travaux eux même ne constituent pas une charge déductible.

## **§2/ L'amortissement de la valeur de l'immeuble et du mobilier : une déduction qui n'est permise qu'en location meublée.**

L'amortissement est une opération comptable qui permet de constater la dépréciation de valeur qui est subie par un bien en raison de l'usure ou du temps. Cette perte est répercutée sur les bénéfices<sup>170</sup>, les amortissements sont donc déductibles. Seuls les biens ayant une durée de vie supérieure à un an sont amortissables. Dans un cadre d'un contrat de location, les biens mis à disposition du locataire peuvent faire l'objet d'un amortissement, mais cette opération, réservée aux BIC, n'est réalisable que dans le cadre d'un contrat de location meublée. Après avoir déterminé ce qu'il pouvait amortir et sur combien de temps (A), la déduction de ces amortissements permettra au loueur de réduire l'assiette fiscale et de fait, le montant de l'imposition, mais elle ne pourra en aucun cas créer ou aggraver un déficit (B).

### **A – Les biens amortissables dans le cadre d'une activité de location meublée.**

Pourront ainsi être amortis la valeur de l'immeuble (1), celle du mobilier le garnissant, ainsi que certains travaux (2).

---

<sup>169</sup> CE 16.11.88, n° 56.303

<sup>170</sup> <http://www.journaledunet.com/business/pratique/dictionnaire-comptable-et-fiscal/16499/amortissement-definition.html>

## 1) L'immeuble et les frais liés à son acquisition

La durée de l'amortissement correspond à la durée de vie présumée du bien, autrement dit la durée au-delà de laquelle il devra être remplacé. La durée est librement choisie à condition de respecter les moyennes fixées par la jurisprudence. C'est le montant de la perte dégagée sur une année, qui varie évidemment en fonction de la durée de l'amortissement, qui représentera une charge déductible. A titre d'exemple, si un immeuble a été acquis 300 000 euros et qu'il est amorti sur 30 ans, le montant de la dépréciation annuelle sera de 10 000 euros, et c'est cette somme qui s'imputera à celles des produits réalisés. L'amortissement devra être ventilé entre chaque composants du bien<sup>171</sup> à savoir le gros œuvre, qui représente en général 40% et sera amorti le plus souvent sur 50 ans, la façade pour 20% amortie en 30 ans, l'équipement pour 20% amorti en 20 ans et l'agencement pour les derniers 20% amorti en 15 ans<sup>172</sup>.

Il devra toutefois être opérée une distinction entre la valeur de l'immeuble et celle du terrain sur lequel il est bâti. En effet le terrain n'étant pas un bien susceptible de subir une dépréciation de valeur causée par le temps, il ne peut être amorti<sup>173</sup>.

Quant aux frais d'acquisitions, c'est-à-dire les émoluments, frais et débours, et droits d'enregistrement, collectés par le notaire, ils peuvent être déduits l'année de l'acquisition, mais ils peuvent également suivre le même plan d'amortissement que l'immeuble<sup>174</sup>.

## 2) Les travaux et le mobilier

Les travaux d'amélioration, ainsi que les travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction sont amortissables. En effet, il s'agit de frais occasionnés dans le but d'augmenter la valeur du bien ou sa durée d'utilisation. Les dépenses d'amélioration sont celles qui apportent un élément nouveau sans modifier la structure de l'immeuble<sup>175</sup>, déductibles en revenus fonciers, ils sont ici amortissables.

---

<sup>171</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-AMT-10-40-10-20131216, p. 2.

<sup>172</sup> <http://www.leblogpatrimoine.com/immobilier/comment-amortir-un-bien-immobilier-en-location-meuble.html>

<sup>173</sup> CE, 23 mai 1938, req. n° 58028, RO, p. 285

<sup>174</sup> Extrait du BOFIP BOI-BIC-AMT-10-20-20140312, p. 16.

<sup>175</sup> Cf *supra*, p. 52.

Les travaux d'agrandissement ou de construction apportent une modification importante aux gros-œuvre, la création de logements dans des locaux qui n'étaient pas affectés à l'habitation constituent par exemple des travaux de construction<sup>176</sup>. Ces dépenses ne sont pas déductibles en location nue, elles sont amortissables en location meublée. A contrario, les dépenses d'entretien ne font que maintenir l'immeuble en état et ne sont par conséquent pas amortissables mais immédiatement déductibles.

Concernant le mobilier, acquis dans le but de garnir le logement offert en location, il est bien évidemment amortissable à partir du moment où sa durée de vie est supérieure à un an. Là encore, il s'agit de respecter les durées d'usage, en moyenne 10 années. Lorsqu'il s'agit de meubles de faible valeur, le montant de leur acquisition ne sera pas amortissable mais immédiatement déductible, l'administration fiscale fixe un seuil de 500 euros hors-tax<sup>177</sup>.

## **B – La déduction des amortissements.**

En divisant la valeur du bien par sa durée d'utilisation exprimée en années, on obtient ce que l'on appelle une annuité d'amortissement, il s'agit de la dépréciation de la valeur du bien sur une année, cette somme représente alors une perte d'argent, donc une augmentation des charges. Déduire l'annuité revient à diminuer le résultat fiscal et donc l'imposition (1), sans pour autant créer un déficit ou creuser un déficit existant (2).

- 1) Une réduction considérable du résultat imposable.

Plus la durée d'amortissement est longue, moins les déductions seront élevées, et inversement. Il faut distinguer l'amortissement linéaire de l'amortissement dégressif. Lorsque l'on pratique un amortissement linéaire, on considère que la dépréciation de la valeur du bien est la même chaque année, un bien acquis 18 000 euros amorti sur 10 ans va perdre 1800 euros de valeur tous les ans, il vaudra 16 200 euros au bout d'un an, 14 400 euros au bout de deux ans, 12 600 euros au bout de 3 ans, pour arriver à zéro euro au terme de la dixième année.

---

<sup>176</sup> Extrait du BOFIP, BOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203, p. 5.

<sup>177</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-CHG-20-30-10-20121126, p. 2.

Si l'on opte en revanche pour un amortissement dégressif, on considère que la dépréciation est de moins en moins importante au fil du temps. Les biens susceptibles de faire l'objet d'un amortissement dégressif sont légalement définis par le Code général des impôts<sup>178</sup>, on y trouve par exemple les installations de chauffage. Le taux d'amortissement devra être multiplié par un coefficient qui varie selon la durée, il faudra alors se reporter au Code général des impôts pour le connaître<sup>179</sup>. Pour reprendre le même exemple, le taux d'amortissement qui était de 0,1 sera multiplié par 2,25, coefficient applicable pour les durées d'amortissement supérieures à six ans, à savoir 22,5%. Ainsi, la première année, le bailleur pourra déduire 22,5% de 18 000 soit 4050 euros, la seconde année, 22,5% de 13 950 euros soit 3139 euros, la troisième année 22,5% de 10811 euros soit 2433 euros.

On s'aperçoit qu'avec un amortissement dégressif, le loueur va déduire des sommes bien plus importantes au début mais au-delà de la quatrième année, le montant des annuités sera inférieur à 1800 euros et donc à celui des annuités d'un amortissement linéaire. Le choix de la méthode d'amortissement dépend donc de la nécessité ou non de réduire fortement l'assiette fiscale à un moment donné, plutôt que d'amortir de façon plus régulière tous les ans.

Il faut préciser que l'amortissement redevient linéaire lorsque le taux dégressif devient inférieur au taux applicable pour un amortissement linéaire, ici à partir de la septième année puisque le taux applicable pour les quatre années restantes serait de 1/4 soit 25%.

## 2) L'impossibilité de créer ou d'aggraver un déficit fiscal.

Le montant déductible de l'amortissement est limité puisque sur une année, il ne peut être supérieur à la différence entre le montant des loyers perçus et celui des autres charges<sup>180</sup>. Il ne peut donc pas créer un déficit, ou augmenter un déficit existant dans l'hypothèse où le montant des charges déductibles excéderait le montant des revenus locatifs. Dans le cas où l'amortissement excède la différence entre le loyer acquis et les charges déduites, il sera reportable sans limite de temps. Le bailleur dispose alors d'un

---

<sup>178</sup> Code général des impôts, annexe 2 – art. 22

<sup>179</sup> CGI, art. 39 A.

<sup>180</sup> Actes pratiques et stratégie patrimoniale, revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR, avril-mai 2016, p. 16.

stock d'amortissement non déduits utilisables une fois que la différence entre les loyers et les charges y sera inférieure<sup>181</sup>.

En définitive, la possibilité d'amortir les dépenses engagées en lien avec le contrat de bail n'est offerte qu'au loueur d'un local meublé soumis au régime fiscal des BIC, ce qui rend cette activité financièrement bien plus intéressante que la location non meublée donnant lieu à des revenus fonciers.

## ***Section II : La location meublée : une fiscalité plus avantageuse***

Pour des loyers identiques, le bailleur d'un local meublé obtiendra un résultat fiscal moindre, aboutissant à une imposition plus faible (§1). En contrepartie, il devra louer de façon habituelle un local garni de meubles, et tenir une comptabilité précise (§2).

### **§1/ Une diminution du résultat.**

Sur le plan fiscal, louer en meublé est un atout pour le propriétaire, et ce qu'il réponde du régime micro (A) ou du régime réel (B).

#### **A – Comparaison du régime micro-foncier et du régime micro-BIC.**

La fiscalité de la location meublée est plus douce en location meublée puisqu'elle permet, par le biais d'un abattement plus important, de réduire le montant des loyers imposable (1), et ainsi parvenir à un meilleur bénéfice (1)

---

<sup>181</sup> CGI, art. 39 C.



## 1) L'application d'un abattement différent.

Le régime micro est un régime fiscal simplifié, sont déclarées les recettes, lesquelles subissent un abattement avant que soit appliqué le taux marginal d'imposition, ainsi que les prélèvements sociaux au taux global de 15.5%. L'abattement est automatique, il n'est pas utile de conserver des justificatifs des charges payées<sup>182</sup>.

L'abattement applicable aux BIC est de 50%<sup>183</sup> alors qu'il n'est que de 30%<sup>184</sup> en revenus fonciers. Il est certes évident que l'ameublement du local mène à des dépenses plus élevées, mais il n'est pas certain que celles-ci puissent atteindre 20% des loyers perçus, surtout que cette perte est généralement déjà compensée par un loyer plus élevé.

## 2) Une meilleure rentabilité.

En guise d'illustration, pour un local loué nu pour un loyer mensuel de 700 euros, l'imposition sera la suivante : 8400 euros de loyers annuels, l'assiette fiscale sera réduite à 5880 euros après abattement de 30%. En imaginant un taux marginal d'imposition de 30%, soit une imposition globale de 45.5% avec les prélèvements sociaux, le montant de l'impôt s'élèvera à 2675 euros. Si l'on prend les mêmes données pour les appliquer à un logement de même type acquis au même prix mais loué cette fois-ci meublé 800 euros par mois, soit un loyer annuel de 9600 euros, l'abattement de 50% aboutit à loyer annuel imposable de 4800 euros et donc, 2184 euros d'impôt. Une fois les impôts prélevés, il reste au loueur en nu 5 725 euros alors qu'il reste au loueur en meublé, 7 416 euros. C'est pour cette raison que la location meublée apparaît plus rentable que la location nue, étant précisé qu'en cas de location d'un meublé de tourisme classé, l'abattement est majoré à 71%.

Le régime micro n'est offert qu'en dessous d'un seuil de loyers perçus, 15 000 euros en revenus fonciers, 32 900 euros en brut. Mais si un loueur concerné par le régime micro constate qu'il effectue des dépenses pour plus de 30% de ses recettes, il lui sera tout à fait possible d'opter pour le régime réel.

---

<sup>182</sup> Le particulier – Spécial investissement locatif – N° 122 – juin 2016, p.65.

<sup>183</sup> CGI art. 50-0, al 3.

<sup>184</sup> CGI, art. 32.

## **B – Le régime réel de plein droit ou sur option : une fiscalité tout aussi avantageuse.**

Le fait de louer un logement meublé permet de déduire davantage de charges et d'aboutir à un résultat imposable moindre (1). Par ailleurs, le traitement des éventuels déficits fiscaux n'est pas traité de la même manière en revenus fonciers et en BIC et là encore, la fiscalité de la location meublée se montre plus permissive (2).

### 1) La réduction de l'assiette fiscale.

Au-delà du seuil prévu, 15 000 euros en location nue, 32 900 euros en location meublée, ou alors en deçà de ses seuils et sur option, il n'est plus procédé à un abattement forfaitaire. Le revenu imposable est alors égal entre le montant des revenus bruts, et le total des charges<sup>185</sup>. Or, pour un montant de dépenses afférentes au logement identique, le bailleur d'un local meublé pourra déduire davantage que le bailleur d'un local nu puisque ce dernier n'aura pas la possibilité d'amortir l'acquisition de l'immeuble.

Prenons un immeuble acquis 300 000 euros pour y louer 4 appartements pour un loyer de 580 euros chacun. Le montant du prêt couvre le prix de l'immeuble, le prix du terrain pour une valeur de 50 000, et les frais d'acquisition à hauteur de 26 000 euros, soit 376 000 euros. Pour un taux d'intérêt annuel de 2%, et une durée de 25 ans, les mensualités s'élèvent à 1593,69 euros, soit 19 124,28 euros par an. La taxe foncière s'élève à 2000 euros par an, et les primes d'assurances sur le logement 1 000 euros par an. Selon ces données, et avant imposition, au terme de la première année le bailleur aura perçu 27 840 euros de loyers, et déboursé 22 124,28 euros pour la taxe foncière, les primes d'assurances et le remboursement de prêt. Son résultat est de 5 715,72 euros.

Si les locaux sont loués nus, pour déterminer le montant de son imposition, le bailleur déduira des revenus fonciers la taxe foncière, les primes d'assurances, les frais de gestion, et le montant des intérêts qui s'élèvent la première année à 7 413,03 euros. Il aboutit ainsi à un résultat fiscal de 17 406,97 euros, et un impôt, pour un taux marginal de 30% par exemple, de 7 920 euros. Son résultat après imposition est alors négatif.

---

<sup>185</sup> Extrait du BOFIP, BOI-RFPI-DECLA-20-20151228, p. 1.

Imaginons maintenant que les locaux soient meublés, le bailleur pourra déduire de ses loyers la taxe foncière, les primes d'assurances, les intérêts du prêt, et il pourra également décider d'amortir l'immeuble et les frais d'acquisition sur une durée de 30 années. Le montant de l'amortissement annuel déductible représente alors 10 867 euros. La première année, celui qui a choisi de louer ses logements meublés sera imposé sur un résultat de 6 559,97 euros, il ne paiera que 2 985 euros et aboutit à un résultat après imposition positif de 2 731 euros.

## 2) Le sort du résultat fiscal déficitaire.

Dans l'hypothèse où la déduction des charges conduit à un déficit fiscal, le traitement du résultat se fait différemment selon que l'on se situe en revenus fonciers ou en BIC.

En revenus fonciers, le déficit s'impute sur le revenu global du bailleur, dans la limite de 10 700 euros par an, mais à la condition de maintenir une activité locative sur le logement pendant une durée de trois ans. Au-delà, les déficits se reportent sur les prochains revenus fonciers pendant une durée de dix années.

En location meublée, et pour les loueurs non professionnels, le déficit ne s'imputera pas sur le revenu global mais il sera reportable sans limitation de montant pendant une durée de six années sur les revenus de même nature. L'intérêt ici est donc d'obtenir un résultat fiscal positif mais proche de zéro, et cela en choisissant la bonne durée d'amortissement de l'immeuble et du mobilier en fonction des loyers perçus.

## **§2/ Les conditions pour profiter du régime des bénéfiques industriels et commerciaux.**

Le loueur en meublé, soumis au régime fiscal des BIC loue de manière habituelle un bien meublé (A), et se doit de tenir une comptabilité sans faille (B).

## **A – Le champ d’application des bénéfices industriels et commerciaux.**

Pour bénéficier de la séduisante fiscalité applicable aux BIC, il faut évidemment entrer dans son champ d’application. Pour cela, le local doit répondre aux exigences d’ameublement (1), et l’activité doit être exercée de manière habituelle (2).

### 1) Un logement meublé.

L’administration fiscale considère assimilé le caractère meublé du local à la présence de meubles suffisants pour donner à ce dernier un minimum d’habitabilité<sup>186</sup>. Elle rejoint ici la définition donnée par la loi du 6 juillet 1989 pour l’application de son titre Ier bis à savoir un logement assez équipé pour que locataire puisse aisément se nourrir, dormir, et vivre convenablement.<sup>187</sup>

### 2) Le caractère habituel.

Pour entrer dans la catégorie des BIC, les profits doivent être tirés d’une location effectuée à titre habituel. Cette notion relativement floue a été précisée par la jurisprudence selon les circonstances du contrat. Une ancienne décision du Conseil d’Etat avait retenu le caractère habituel d’une location meublée d’un contrat de plusieurs années successives<sup>188</sup>. Se posait alors la question des locations saisonnières, résolue par un arrêt du 28 décembre 2012. Il a été décidé que le caractère habituel d’une location n’était pas lié à la durée du contrat mais à la répétition au cours des années, permettant ainsi au loueur saisonnier de bénéficier du régime des BIC.

## **B – Des obligations comptables à respecter.**

Le caractère commercial de l’activité de location meublée induit des formalités comptables qui ne sont pas dénuées de complexité (1). Si le bailleur rencontre des

---

<sup>186</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-CHAMP-40-10-20120912, p. 1.

<sup>187</sup> Cf *supra* p.

<sup>188</sup> CE, arrêt du 12 janvier 1948 n° 82421, RO, p. 11.

problèmes ou en cas de doute, il existe des centres de gestion agréés, associations qui pourront aider le loueur en meublé dans ses déclarations fiscales (2).

1) Une comptabilité difficile à tenir.

Evidemment cette exigence de comptabilité précise ne s'impose que si le bailleur a opté pour le régime réel ou qu'il perçoit des loyers supérieurs à 32 900 euros.

La difficulté provient des règles spécifiques de l'amortissement, qui doit être comptabilisé dans un registre, dématérialisé ou non, et respectant les normes en vigueur. Au-delà, il ne faut pas oublier que certains éléments, comme le terrain, ne sont pas susceptibles d'être amorti et qu'il faut donc procéder à une dissociation. De même, lorsque pour un même bien, différents éléments ont une durée d'utilisation différente, il faudra ventiler l'amortissement selon la méthode des composants, sans omettre qu'il existe des durées d'usage pour les amortissements qui doivent être respectées. Enfin, la règle du report des amortissements qui ne sont pas immédiatement déductibles en vertu de l'article 39 C du CGI, ou encore celle du report des déficits sur les revenus de même catégorie sur les six années à venir, peuvent être source d'erreur.

Une mauvaise gestion des déclarations fiscales peut aboutir à une diminution des déductions qui étaient envisageables et par conséquent le paiement d'un impôt plus élevé, mais dans le cas contraire, certaines maladroites peuvent conduire au redressement fiscal.

2) L'adhésion à un centre de gestion agréé.

Les centres de gestion agréés sont des associations qui visent à accompagner les entreprises ou exploitant individuel qui réalisent des BIC notamment pour la gestion fiscale et le contrôle préalable de leurs déclarations. Le loueur qui souhaite adhérer devra alors payer une cotisation annuelle d'un montant de 200 euros en moyenne, déductibles. L'avantage de l'adhésion à un centre de gestion agréé au-delà du service de conseil est que le résultat ne subira pas une majoration de 25 % du résultat dans le revenu net global imposable<sup>189</sup>. Mais si le loueur ne rencontre aucune difficulté dans la

---

<sup>189</sup> Actes pratiques et stratégie patrimoniale, revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR, avril-mai 2016, p. 17.

gestion de ses déclarations et que son résultat est négatif ou proche de zéro, il n'a alors aucun intérêt financier à adhérer à un centre de gestion agréé.

L'applicabilité du régime fiscal des BIC à la location meublée présente donc un intérêt considérable en ce qu'il aboutit à une assiette fiscale plus faible, parfois totalement dérisoire, et une baisse du montant de l'impôt, à la condition bien sûr d'être dans la possibilité de déduire des amortissements. En présence d'un immeuble déjà totalement amorti et sans travaux, le montant des charges déductibles se rapproche sensiblement de celui admis en revenus fonciers. Cependant, pour deux résultats fiscaux sensiblement identiques, la location meublée reste sur le plan civil bien plus avantageuse pour le bailleur. De surcroît, sans amortissement déductible, le loueur qui perçoit jusqu'à 32 900 euros de loyers pourra rester soumis au régime micro-BIC et bénéficier d'un abattement de 50% au lieu de 30% en location nue.

Au-delà des charges, les autres aspects fiscaux de la location meublée sont tout aussi attractifs (chapitre 2).

## **Chapitre 2 : Les autres avantages fiscaux de la location meublée.**

On pourrait imaginer, pour éviter l'acquisition des meubles et leur remplacement, créer une société civile immobilière (SCI) et la soumettre à l'impôt sur les sociétés (IS). On aboutirait alors à un système de déduction de charges identique à celui de la location meublée. La constitution d'une SCI n'est toutefois pas appropriée ici tout d'abord parce louer nu sur le plan civil présente des inconvénients pour le bailleur mais aussi et surtout parce qu'en cas de revente de l'immeuble, l'imposition à l'IS emporte application de régime des plus-values professionnelles. Car effectivement, dans le cadre d'une activité de location meublée non professionnelle pourtant considérée comme une activité commerciale, l'immeuble objet du contrat reste soumise au régime des plus-values des particuliers en cas de revente, ce qui a toute son importance étant donné la lourde imposition qui pèse sur les professionnels dans cette matière (Section I).

Autre atout, la location en meublée est en principe exonérée de TVA, sous réserve de ne pas proposer des services semblables à ceux des prestations hôtelières, elle est cependant soumise aux impôts locaux supportés par toute entreprise en dépit du statut de non professionnel (Section II).

### ***Section I : Le régime fiscal applicable à la revente de l'immeuble.***

La fiscalité des plus-values qui s'impose aux particuliers est financièrement plus intéressante que celle qui pèse sur les professionnels (§1) et le loueur en meublé, qui déclare pourtant des bénéfices industriels et commerciaux, bénéficie en cas de revente de son immeuble du régime le plus favorable (§2).

#### **§1/ Les plus-values applicable aux particuliers : une fiscalité plus douce.**

Les régimes diffèrent en premier lieu quant au calcul de la plus-value, la méthode de détermination du montant imposable n'est pas similaire pour les particuliers et pour les professionnels, pénalisant généralement ces derniers (A). Sur ce montant brut, là encore particuliers et professionnels ne se voient pas appliquer le même taux, ni les mêmes abattements (B).

#### **A – La détermination de la plus-value brute.**

Le régime des plus-values des particuliers tient compte du prix d'achat de l'immeuble (1), alors que la plus-value professionnelle est déterminée en fonction de la valeur nette comptable (2).

##### **1) Le régime des plus-values des particuliers.**

Le montant de la plus-value est égal au prix de cession de l'immeuble déduit du prix d'achat. Pour ce calcul, les frais d'acquisition sont pris en compte dans le prix d'achat<sup>190</sup>. Par exemple, pour un bien acquis 180 000 euros avec 15 000 de frais en 2004 et revendu 250 000 euros en 2011, le montant de la plus-value brute s'élève à 55 000 euros.

---

<sup>190</sup> CGI, art. 150 V



## 2) Le régime des plus-values professionnelles.

En matière BIC, la montant de la plus-value est en principe égal au prix de cession du bien, déduit cette fois non pas du prix d'acquisition, mais du coût réel d'achat tel qu'il ressort de la comptabilité à la date de la revente<sup>191</sup>. Autrement dit, sur un bien acquis 195 000 euros frais inclus sur lequel est pratiqué un amortissement sur 25 ans et qui est revendu 250 000 euros 8 ans plus tard, la plus-value imposable n'est plus égale à 55 000 euros comme pour les particuliers mais 117 400 euros.

### **B – Le montant de la plus-value nette.**

Le taux d'imposition sur le revenu est de 19%<sup>192</sup> du montant de la plus-value nette. Le montant des prélèvements sociaux quant à lui est de 15,5% de la plus-value nette. Au préalable, la durée de détention de l'immeuble permet de pratiquer des abattements et de diminuer la valeur de la plus-value brute, jusqu'à une exonération totale au bout d'un certain temps, ce que ne permet pas le régime des BIC pour lequel il existe également des abattements relatifs à la durée de détention mais dont le champ d'application n'inclut pas les locaux destinés à être loués<sup>193</sup>.

Les abattements relatifs à l'impôt sur le revenu (1) ne suivent pas le même rythme que les abattements relatifs aux prélèvements sociaux (2).

#### 1) L'impôt sur le revenu

Au-delà de la cinquième année de détention et jusqu'à la vingt-et-unième, le montant de la plus-value brute est diminué d'un abattement de 6% par année de détention, ce qui réduit le montant de la plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu au fil des années. L'abattement est fixé à 4% la vingt-deuxième année de détention<sup>194</sup>. Pour reprendre toujours le même exemple d'un immeuble acquis en

---

<sup>191</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-PVMV-10-20-20-20120912, p. 2.

<sup>192</sup> CGI, art. 200 B.

<sup>193</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-PVMV-20-40-30-20120912, p. 6.

<sup>194</sup> CGI, art. 150 VC

195 000 euros en 2004 revendu 250 000 euros en 2011, la plus-value brute d'un montant de 55 000 euros va subir un abattement de 18%, amenant à une plus-value nette imposable de 45 100 euros. Le montant de l'impôt sur le revenu représente 19% de 45 100 euros soit 8569 euros.

La plus-value consécutive à une vente immobilière est exonérée d'impôt sur le revenu au-delà de la vingt-deuxième année de détention.

## 2) Les prélèvements sociaux.

Pour définir le montant net imposable des prélèvements sociaux, l'abattement est fixé à 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention, et 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième. Pour ce même immeuble, le montant brut de la plus-value, au regard des prélèvements sociaux, se verra appliquer un abattement de 4.95 %. On parvient alors à plus-value nette égale à 52 277,5 euros. Le montant des prélèvements sociaux représente donc 15,5% de 52 277,5 euros, autrement dit 8 103 euros. Avec l'impôt sur le revenu, il reste au cédant 38 328 euros.

La plus-value consécutive à une vente immobilière est exonérée de prélèvements sociaux au-delà de la trentième année de détention.

## **§2/ L'application du régime des plus-values des particuliers au loueur en meublé.**

Le bénéfice de la location meublée réside dans le fait que la plus-value tirée de la revente de l'immeuble objet du contrat de location ne sera pas soumise à l'imposition normalement prévue pour les professionnels, mais continue à obéir aux règles de la plus-value réservée aux particuliers<sup>195</sup>. Cette spécificité accordée aux loueurs en meublé permet d'échapper à une fiscalité relativement sévère (A), à la condition toutefois de ne pas exercer cette activité à titre professionnel (B).

---

<sup>195</sup> CGI, art. 151 septies, VII.

## **A – L'intérêt d'une telle fiscalité.**

L'application du régime des plus-values des particuliers permet au loueur en meublé de bénéficier des abattements relatifs à la durée de détention et des exonérations d'impôts sur le revenu et de prélèvements sociaux (1). Par ailleurs, la méthode de calcul de la plus-value applicable aux particuliers, associée aux amortissements comptables propre aux BIC, aboutit à déduire deux fois les mêmes sommes sur le plan fiscal (2).

### 1) La diminution progressive du montant imposable jusqu'à l'exonération.

Le loueur en meublé, lorsqu'il revend l'immeuble objet du contrat de location, se verra donc soumis au même régime fiscal que si l'immeuble avait été loué nu. Il bénéficiera d'abattements progressifs, au-delà de la cinquième d'acquisition, sur le montant de la plus-value brute. Autrement plus la durée de détention est longue, plus l'abattement sera important, et plus le montant imposable sera faible. Au-delà de la vingt-deuxième année de détention, la plus-value sera entièrement exonérée d'impôt sur le revenu au taux de 19%, demeureront les prélèvements sociaux au taux global de 15,5%. Au-delà de la trentième année de détention, la plus-value échappe cette fois-ci aux prélèvements sociaux, l'exonération fiscale est alors totale.

### 2) La double déduction des amortissements.

En principe pour le calcul de la plus-value brute, et cela est cohérent, celui qui déclare des BIC déduit du prix de vente non pas le prix d'achat, mais la valeur nette comptable du bien à la date de la cession, étant donné qu'il a pratiqué sur celui-ci des amortissements et déduits chaque année la perte de valeur du bien<sup>196</sup>. Pour ceux qui ne pratiquent pas d'amortissements, la plus-value correspond donc tout simplement au prix de vente déduit du prix d'achat et des frais d'acquisition.

Le loueur en meublé répond du régime des plus-value des particuliers, le montant de la plus-value effectuée correspond ainsi à la différence entre le prix de cession et celui de l'acquisition. Pourtant, le régime des BIC dont il bénéficie lui a permis d'amortir le bien, les amortissements devraient en toute logique s'imputer sur le

---

<sup>196</sup> Extrait du BOFIP, BOI-BIC-PVMV-10-20-20-20120912, p. 2.

prix d'achat et aboutir à augmenter le montant de la plus-value brute. En réalité ici, les amortissements pratiqués n'ont aucune incidence sur la détermination du prix d'achat de l'immeuble et sur les frais d'acquisition, ils sont par conséquent déduits une deuxième fois<sup>197</sup>.

## **B – Une faveur réservée au loueur en meublée non professionnel.**

Le CGI accorde l'application des plus-values des particuliers au lorsque « lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel »<sup>198</sup>. Cependant, il existe des situations où la qualification de LMP aboutit à une grande souplesse fiscale (1), mais sous réserve de remplir des conditions bien précises (2).

### 1) L'exonération de plus-value.

Seul le LMNP peut prétendre à l'application du régime des plus-values des particuliers, le LMP dépend lui des plus-values professionnelles, et subit par là une imposition totale, sur un montant qui est déjà plus élevé du fait de l'imputation des amortissements. Pour rappel, le LMP est celui qui est inscrit au RCS, et qui perçoit des recettes locatives supérieures à 23 000 euros, dépassant les autres revenus du foyer fiscal<sup>199</sup>.

En revanche, le LMP pourrait profiter, sous certaines conditions, d'une exonération totale ou partielle, bien plus tôt que le LMNP qui doit lui attendre 22 ans pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux, des durées qui sont très longues et ne permettent pas les reventes sur le court terme sans échapper à une lourde imposition. L'exonération de plus-value accordée au LMNP demeure toutefois soumises strictes conditions de mise en œuvre.

---

<sup>197</sup> Actes pratiques et stratégie patrimoniale, revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR, avril-mai 2016, p. 21.

<sup>198</sup> CGI, art. 151 septies, VII

<sup>199</sup> Cf supra, p. 48.

## 2) Les conditions de mise en œuvre de cette exonération.

Sont éligibles à l'exonération totale d'imposition sur les plus-values immobilières les LMP qui exerce cette activité depuis au moins cinq ans et dont les recettes tirées de la location lors deux années civiles précédant la cession ne dépassent pas, en moyenne, le seuil de 90 000 euros HT<sup>200</sup>. Entre 90 000 euros HT et 126 000 euros HT de recettes locatives en moyenne sur cette même période, l'exonération sera partielle<sup>201</sup>. La date à prendre en compte pour le début de l'activité le calcul des cinq années donnant lieu à exonération est celle du commencement de l'activité et non celle de l'inscription au RCS dès lors que l'inscription est bien intervenue avant le 31 décembre de la première année d'activité<sup>202</sup>.

Si ces conditions ne sont pas réunies, l'imposition des plus-values est totale et le statut de LMNP se montre alors plus intéressant pour le bailleur.

Voilà donc ce qu'il en est de la fiscalité applicable aux éventuelles plus-values tirées de la revente de l'immeuble objet de contrat de bail meublé. Concernant les autres formes d'imposition, la location meublée bénéficie d'une exonération de TVA, elle supporte tout de même les taxes locales, et cela indépendamment du statut de loueur professionnel ou non (Section II).

### ***Section II : Les impôts relatifs à l'activité de location meublée.***

La location meublée, comme de toute évidence la location nue, échappe à la TVA, sous réserve toutefois, notamment lorsqu'il s'agit de baux touristiques, de se limiter à la mise à disposition du bien sans proposer de prestations assimilables à celles proposées par les établissements hôteliers, eux soumis à la TVA (§1). En revanche, la location meublée, contrairement à la location non meublée, n'est pas dispensée, et ce même avec le statut de LMNP, des taxes locales propres aux professionnels (§2).

---

<sup>200</sup> CGI, art. 151 septies, II, 1°, b).

<sup>201</sup> CGI, art. 151 septies, II, 2°, b).

<sup>202</sup> CE, 3<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> ss-sect. réunies, 10 avril 2015, n° 383898.

## **§1/ La taxe sur la valeur ajoutée.**

L'exonération de TVA est accordée sous réserve de ne pas pratiquer certaines prestations de services (A), la jurisprudence est relativement sévère à ce sujet (B).

### **A – La règle légale.**

Le principe de l'exonération est posé par l'article 261 D du CGI qui après avoir inclut dans son champ d'application les locations meublées (1), liste les exceptions à cet exonération (2).

#### 1) La location meublée : une activité exonérée de TVA.

Le CGI énonce que les locations meublées sont exonérées de TVA<sup>203</sup>. Toutes les formes de location meublée sont ici concernées. L'exonération s'applique en effet que le logement constitue la résidence principale du locataire, ou que ce dernier n'y élise pas domicile. D'autre part, la durée de contrat de bail n'a aucune incidence sur l'exonération de TVA, il peut s'agir d'un bail de plusieurs années comme d'un bail saisonnier ou de quelques jours. Le CGI ne fait pas non plus de différence entre les motifs de la location, tourisme, vacances, ou logement professionnel. Enfin, la régularité de l'activité locative importe peu, le bailleur est exonéré de TVA qu'il pratique la location meublée occasionnellement ou régulièrement.

#### 2) La possible application de la TVA aux locations meublées.

Le CGI poursuit ensuite en posant des exceptions à cette exonération. Il indique que l'exonération ne s'appliquera pas lorsque la location meublée qui au-delà de mettre à disposition le logement, contiennent au moins trois des prestations : « le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle »<sup>204</sup>, lorsque ces prestations sont

---

<sup>203</sup> CGI, art. 261 D 4°.

<sup>204</sup> CGI, art. 261 D 4° b)

rendues de manière semblable à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels.

## **B – L’interprétation jurisprudentielle de l’exception à l’exonération de TVA.**

C’est dans le souci d’éviter une inégalité fiscale entre la location meublée et les établissements hôteliers professionnels que les tribunaux adoptent une position sévère vis-à-vis des bailleurs qui ne se limite pas à la mise à disposition d’un local garni de meubles. En effet, les prestations hôtelières sont soumises à la TVA (1), c’est pour cette raison que les juges du fond procèdent à une lecture extensive de l’article 261 D du CGI (2).

### 1) La TVA applicable aux prestations hôtelières.

Le prix de la fourniture d’un logement, qu’il s’agisse d’une chambre, d’un studio, d’un appartement ou d’une villa, est imposable à la TVA au taux réduit de 10%<sup>205</sup>. Les autres services tels que le blanchissage du linge, la téléphone, la télévision ou la mise à disposition d’un emplacement pour voiture sont soumis au taux qui leur est propre.

La pension et la demi-pension hôtelière, qui représente une vente à consommer sur place, est également soumise à une TVA à 10%, à l’exclusion des boissons alcooliques auxquelles s’applique le taux normal de 20%. Il est important, même lorsque le prix est forfaitaire et comprend à la fois de la fourniture de logement, de la pension ou demi-pension et d’autres prestations, de procéder à une ventilation des différents taux applicables.

### 2) Une interprétation extensive de l’article 261 D du CGI.

Le CGI se contente d’écarter de l’exonération de TVA les locations « comportant en sus de l’hébergement » des prestations hôtelières. Le verbe comporter, ici utilisé, ne permet pas de savoir si les prestations doivent avoir été effectivement

---

<sup>205</sup> CGI, art. 279, a.

fournies, ou si le simple fait qu'elles soient proposées au locataire suffit à écarter l'exonération et entraîner l'application de la TVA. Le tribunal administratif de Nîmes a répondu à cette interrogation puisqu'elle a refusé de décharger de TVA une SARL en soutenant qu'il n'était pas nécessaire que les prestations visées au b) 4° de l'article 261 D du CGI soit effectivement rendues mais simplement que le loueur ait disposé des moyens nécessaires pour les mettre en œuvre<sup>206</sup>. En appel, les juges ont suivi la position du tribunal de première instance<sup>207</sup>, à partir du moment où le bailleur était dans la capacité d'assurer trois des quatre prestations concernées, il ne bénéficie plus de l'exonération de TVA.

## **§2/ Les impôts locaux.**

Le loueur en meublé est redevable de taxes locales, certaines sont propres à la location meublée et représentent alors des inconvénients pour le propriétaire-bailleur que l'on ne retrouve pas en location nue (A), d'autres en revanche frappent tous les propriétaires louant un local, que ce dernier soit garni de meubles ou non (B).

### **A – La contribution économique territoriale : un impôt réservé aux bailleurs de locaux meublés.**

La contribution économique territoriale (CET) a été instituée en 2010 en remplacement de la taxe professionnelle<sup>208</sup>. Elle est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE)<sup>209</sup> et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)<sup>210</sup>. Le champ d'application de la CFE est le même que celui de la CVAE (1) mais le mode d'imposition est différent (2).

---

<sup>206</sup> TA Nîmes, 6 mai 2014, jugement n° 1202302.

<sup>207</sup> CAA Marseille, 28 janvier 2016, 14MA02935

<sup>208</sup> LOI n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, JORF n°0303 du 31 décembre 2009 p. 22856.

<sup>209</sup> CGI, art. 1447.

<sup>210</sup> CGI, art. 1586 ter.



## 1) Champ d'application de la CET.

Il importe peu pour le paiement de la CET que l'activité soit exercée à titre professionnelle ou non, le LMP comme le LMNP en répondent<sup>211</sup>. Ce qui compte, c'est qu'aux yeux de l'administration fiscale, le local loué soit meublé, autrement dit qu'il comporte suffisamment de meubles pour permettre au locataire de manger, dormir, et vivre convenablement.

Il existe des exonérations, notamment lorsque le propriétaire loue à titre de résidence principale une partie meublée de sa propre habitation<sup>212</sup>. En revanche, il a été décidé que le propriétaire d'un immeuble qui occupent deux des trois étages et donnent le dernier en location meublée, alors que locaux loués disposent d'une cuisine et d'une salle d'eau, ne donne pas à bail une partie de sa résidence principale<sup>213</sup>. Dans une telle configuration, la location n'entrerait pas dans le champ d'application des exonérations et le propriétaire-bailleur sera tenu de payer la CET.

## 2) Les composantes de la CET.

La CFE est calculée sur une base d'imposition correspondant à la valeur locative cadastrale du bien loué<sup>214</sup>, à laquelle est appliqué un taux fixé par le conseil municipal de la commune sur laquelle est situé l'immeuble. Les loueurs en meublé sont redevables de la CFE quel que soit le montant de leurs recettes.

La CVAE quant à elle va dépendre du chiffre d'affaire réalisé. Le CGI rend applicable la CVAE au-dessus de 152 000 euros<sup>215</sup> mais en pratique, le barème en vigueur ne soumet à la CVAE que les entreprises dont le chiffre d'affaire excède 500 000 euros, ce qui met en général les loueurs en meublé à l'abri d'une telle imposition.

---

<sup>211</sup> Actes pratiques et stratégie patrimoniale, revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR, avril-mai 2016, p. 25.

<sup>212</sup> CGI, art. 1459.

<sup>213</sup> CE, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> ss-sect. réunies, 19 janvier 1977, n° 03100

<sup>214</sup> Cf infra p.

<sup>215</sup> CGI, art. 1586 ter.

## **B – Les impôts locaux qui pèsent sur le bailleur d'un local meublé comme sur celui d'un local nu.**

Il s'agit ici de la taxe foncière (1), et de la taxe d'habitation qui est a priori à la charge du locataire mais qui peut parfois être due par le propriétaire (2).

### 1) La taxe foncière sur les propriétés bâties.

Comme pour la CFE, la taxe foncière est calculée à partir de la valeur locative cadastrale du bien à laquelle est appliqué un taux défini par la commune. La valeur locative cadastrale représente la valeur d'usage réelle actuelle des biens. La taxe foncière est alors établie sur un revenu net fixé à 50% de la valeur locative cadastrale<sup>216</sup>.

La taxe foncière est une charge qui pèse que le propriétaire d'un local loué meublé mais elle ne représente pas une charge supplémentaire puisqu'il la supporterait que son bien soit loué meublé, nu ou occupé par lui-même.

### 2) La taxe d'habitation.

La taxe d'habitation est payée annuellement par celui qui occupait les lieux au 1<sup>er</sup> janvier<sup>217</sup>, elle concerne alors soit le propriétaire, le locataire, ou l'occupant à titre gratuit. Son montant est déterminé selon la valeur locative cadastrale du bien, par application d'un taux déterminé par la collectivité après un abattement variant en fonction du nombre de personnes au foyer<sup>218</sup>.

Ainsi, c'est au locataire dans les lieux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours qui sera redevable de la taxe d'habitation. Mais on peut alors se demander ce qu'il en est pour les locaux objets de contrats de location saisonnière. Le Conseil d'Etat a décidé que lorsqu'un logement fait l'objet de telles locations, le propriétaire sera redevable de la taxe d'habitation si au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée, il entendait conserver la disposition ou la jouissance du local une partie de l'année<sup>219</sup>.

---

<sup>216</sup> CGI, art. 1388.

<sup>217</sup> CGI, art. 1408.

<sup>218</sup> CGI, art. 1411.

<sup>219</sup> CE, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> ss-sect. réunies, 26 février 2016, n° 389438

Mais alors, lorsque le propriétaire est redevable de la taxe d'habitation mais qu'il a pratiqué de la location saisonnière la même année, il est alors soumis à la fois à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises. Ce cumul est tout à fait possible, le Conseil d'Etat valide un tel cumul d'imposition<sup>220</sup>.

Si l'on considère de manière globale les aspects fiscaux de la location meublée exercée à titre non professionnel, on s'aperçoit qu'elle permet de bénéficier d'une fiscalité plus souple grâce au régime des BIC, micro ou réel par le biais les amortissements permettant d'aboutir d'une imposition moins élevée, associé au maintien de la plus-value des particuliers, et cela tout en échappant à la TVA. Les autres taxes applicables le sont aussi en location nue, excepté la CET étant précisé que la CVAE ne s'appliquera, du fait de son barème, au LMNP. La seule dépense supplémentaire réside dans la CFE, contribution dérisoire comparé aux gains réalisés grâce au favorable régime d'imposition pratiqué.

S'ajoute à cet intérêt fiscal tous les avantages civils de la location meublée qui découlent d'un régime juridique bien plus permissif qu'en location nue, même après la loi ALUR, sans oublier la possibilité d'utiliser le bien comme location de tourisme ou de vacances, activité qui peut s'avérer très rentable lorsque le bien est idéalement situé.

On peut toutefois s'interroger sur le maintien, notamment sur le plan fiscal, d'un tel régime de faveur. En effet, et la question a d'ailleurs été abordée dans un rapport de l'inspection générale des services, la double déduction des amortissements lors du calcul de la plus-value brute pourrait être remis en cause, soit par la suppression pure et simple des amortissements en location meublée, et ainsi un alignement sur le régime des revenus fonciers, soit par leur intégration dans le calcul du prix d'acquisition pour la plus-value. Il faut alors avoir à l'esprit lorsque l'on se décide à louer un local garni de meubles, que le régime fiscal sera toujours susceptible d'être modifié et que les bénéfices tirés d'une fiscalité plus douce doivent rester un avantage économique supplémentaire et non la base même de la rentabilité.

---

<sup>220</sup> Jean-ierre MAUBLANC – « Location en meublé saisonnière : cumul pour le propriétaire, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises » - AJDI 2015, p. 50.

## **BIBLIOGRAPHIE :**

### **Ouvrage :**

DRIANT (JC)– Les politiques du logement en France, 2<sup>ème</sup> édition – La Documentation française, 2015.

### **Documentation :**

Dominique GADEIX, ADIL du 75, « Locations meublées de courte durée : Le point sur la pratique », mai 2011.

### **Législation française :**

#### *Lois :*

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

LOI n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, JORF n°0303 du 31 décembre 2009 p. 22856.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809.

#### *Codes :*

Code de la construction et de l'habitation.

Code civil.

Code de la Santé publique.

Code du tourisme.

Code de la consommation.

Code pénal.

Cde général des impôts

*Arrêtés :*

Arrêté n° 25 305 du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublés, BOSP n° 67/11 du 18 mai 1967, p. 124-125.

*Décrets :*

Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique.

Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principal.

Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.\* 366-5 du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

*Règlement municipal :*

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation.

### **Rapports/Etudes/Comptes rendus :**

Guide du logement décent – Direction Générale de l’Urbanisme, de l’Habitat et de la Construction – Juin 2007, p. 2.

ADIL de l’Isère – L’étudiant face à sa recherche de logement – sept. 2010.

ADIL du Gard - Enquête sur le profil et les trajectoires résidentielles des ménages menacés d’expulsion mars 2011.

BVA – Etude menée par internet en janvier 2012 sur 3.040 étudiants.

ANIL – Logement et hébergement des personnes âgées – Note réalisée à l’occasion de l’assemblée générale - 21 mai 2014.

Anne-Lise LONNE-CLEMENT, compte rendu de la réunion du 3 juin 2014 de la Commission Immobilier du barreau de Paris.

METEOJB - Sondage réalisé du 28 août 2014 au 3 septembre 2014 et auquel 2.062 personnes ont répondu.

CLAMEUR – février 2015.

Tripadvisor - communiqué de presse du 22mai 2015 - coût moyen par semaine de biens locatifs comprenant deux chambres cette région, tels qu’indiqués sur TripAdvisor, entre le 1er juillet et le 31 août 2015 prenant en compte le prix de plus de 16 000 locations - Publié le 26 mai 2015

### **Réponse ministérielle :**

Rép. Min. n°53489 : JOAN Q, 1<sup>er</sup> juin 2010, p. 6135.

### **Jurisprudence française :**

*Tribunal administratif :*

TA Nîmes, 6 mai 2014, jugement n° 1202302.

*Cour administrative d’appel :*

CAA Marseille, 28 janvier 2016, 14MA02935.

*Conseil d'Etat :*

CE, 23 mai 1938, req. n° 58028, RO, p. 285.  
CE, arrêt du 12 janvier 1948 n° 82421, RO, p. 11.  
CE, arrêt du 13 janvier 1965, n° 61104.  
CE, arrêt du 30 juin 1971, n° 74385.  
CE, arrêt du 17 décembre 1976, n° 92159.  
CE, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> ss-sect. réunies, 19 janvier 1977, n° 03100.  
CE, arrêt du 21 octobre 1987, n° 52181.  
CE arrêt du 16 novembre 1988, n° 56.303.  
CE, 3<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> ss-sect. réunies, 10 avril 2015, n° 383898.  
CE, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> ss-sect. réunies, 26 février 2016, n° 389438.

*Cour d'appel*

CA Montpellier, 8 novembre 1988.  
CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 29 août 1996 - JurisData n° 1996-04437.  
CA Aix-en-Provence, 4 janvier 1999, n°97-6712, 11<sup>ème</sup> ch.  
CA Bordeaux, 1<sup>ère</sup> Ch. B, 13 mars 2000.  
CA Paris, 6<sup>ème</sup> ch., sect. B, 30 mars 2000.  
CA Aix-en-Provence, 1<sup>le</sup> ch. B, 29 mars 2005.  
CA Paris 8 septembre 2005 n° 04/05450 – AJDI n°12 du 12/12/2005 - p. 902.  
CA Pau, 2<sup>e</sup> ch., 3 juill. 2007.  
CA Bordeaux, 5<sup>e</sup> ch., 2 juin 2009.  
CA Paris, pôle 1, ch. 2, 18 novembre 2009.  
CA Versailles, 7 septembre 2010.  
CA Paris 13 juin 2011 : JuriData n° 2001-146801.  
CA Paris – 4 septembre 2012 – n° 11/21971.  
CA d'Aix-en-Provence 11 janvier 2013 n° 10/15472 – AJDI n° 10 du 25/10/2013 - p. 688.

*Cour de Cassation :*

Cour de Cass., ch. commerciale, 3 mai 1965, Bull. civ. III, n° 280.  
Cour de Cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 21 juin 2000.  
Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> ch. civ., 8 juin 2011, 10-15.891.  
Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 19 octobre 2011, 10-20.634, Publié au bulletin.  
Cour de Cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 22 novembre 2011 – n° 10-27.120.  
Cour de Cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 14 avril 2016.

### **Liens internet :**

[http://www.cnis.fr/files/content/sites/Cnis/files/Fichiers/groupees\\_anterieurs/mal\\_logement/2010/documents\\_complementaires/DC\\_2010\\_4e\\_reunion\\_GT\\_mal\\_logement\\_filicom.PDF](http://www.cnis.fr/files/content/sites/Cnis/files/Fichiers/groupees_anterieurs/mal_logement/2010/documents_complementaires/DC_2010_4e_reunion_GT_mal_logement_filicom.PDF)

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/conge-bailleur-pour-motif-legitime-18150.htm#.V8RknyiLShc>.

<http://www.fnaim.fr/communiquedepresse/1586/10-loi-alur-les-locataires-sexagenaires-ne-lui-disent-pas-merci-.htm>

<http://www.pap.fr/conseils/location/location-quelle-periode-choisir-pour-louer-rapidement-son-logement/a18441>.

[http://immobilier.lefigaro.fr/article/pour-l-euro-2016-le-prix-des-locations-de-logements-s-envole\\_d0d4af7e-06de-11e6-ba56-b05de77c5b1f/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/pour-l-euro-2016-le-prix-des-locations-de-logements-s-envole_d0d4af7e-06de-11e6-ba56-b05de77c5b1f/)

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2014/encadrement-des-loyers-nouvelle-location-et-renouvellement-dans-les-zones-tendues/>

<http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid82047/la-caution-locative-etudiante-cle-une-garantie-de-l-etat-pour-faciliter-l-acces-des-etudiants-au-logement.html>

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-vide/etat-des-lieux/>

<https://www.abritel.fr/info/guide-propretaire/lois-fiscalite/caution-location>

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/exercer-une-activite-dans-un-logement-172#autorisation-3-le-changement-d-usage-a-caractere-reel-avec-compensation\\_5](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/exercer-une-activite-dans-un-logement-172#autorisation-3-le-changement-d-usage-a-caractere-reel-avec-compensation_5)

<http://www.century21.fr/edito/article/la-gestion-locative-combien-ca-coute/>

<http://www.journaldunet.com/business/pratique/dictionnaire-comptable-et-fiscal/16499/amortissement-definition.html>

<http://www.leblogpatrimoine.com/immobilier/comment-amortir-un-bien-immobilier-en-location-meuble.html>



**Revues :**

Guillaume DAUDRE – « Meublés de tourisme et d'affaires : l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire ! » – AJDI n° 07-08 du 27 juillet 2011.

Journal Le Monde – Immobilier : la location meublée vaut-elle vraiment le coup ? – 19 février 2013.

Christophe LACHIEZE - Activités touristiques - Hébergement - Panorama de jurisprudence – Juris Tourisme 2014, n°165.

Jean-ierre MAUBLANC – « Location en meublé saisonnière : cumul pour le propriétaire, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises » - AJDI 2015.

Sabine BLANC et Delphine GERBEAU – La Gazette – 3 août 2015.

DE LA VAISSIERE (F.) - Répertoire de droit immobilier / Bail d'habitation - mars 2016.

DALLOZ - fiche d'orientation « location saisonnière » - avril 2016.

Lionel DEVIC - Arrhes et acomptes : quel régime juridique pour les versements préalables à la réalisation de la prestation ? – Tourisme et Droit 2002, n°42.

Actes pratiques et stratégie patrimoniale, revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR, avril-mai 2016.

Le particulier – Spécial investissement locatif – N° 122 – juin 2016.

## TABLES DES MATIERES

Introduction :.....	1
*Le choix de louer un immeuble plutôt que de le vendre. ....	1
**La nécessité de réglementer les baux d’habitation.....	1
***La réforme de la location meublée.....	2
****Le contrat de bail portant sur un local meublé : une convention qui reste soumise à des règles spécifiques. ....	4
*****Une fiscalité particulière. ....	4
TITRE 1 – LES AVANTAGES CIVILS DE LA LOCATION MEUBLEE. ....	6
Chapitre 1 : Le bail meublé : un contrat de location plus sécurisant pour le bailleur. ....	8
Section I : Une durée de contrat bien plus intéressante pour le bailleur. ....	9
§1/ Le principe : Un contrat conclu pour une durée d’au moins un an. ....	9
A – Les atouts d’une courte durée de bail. ....	9
1) Des risques matériels et financiers limités. ....	10
2) Un bailleur plus libre de mettre fin à la destination locative du logement. ....	11
B – La résiliation du contrat de location meublé. ....	12
1) L’absence de restrictions supplémentaires. ....	12
2) La revente du logement meublé : une opération moins contraignante. ....	13
§2/ L’exception : la possibilité de conclure un contrat d’une durée dérogatoire d’au moins neuf mois. ....	14
A – Un bail réservé aux étudiants. ....	14
1) L’opportunité d’un bail étudiant. ....	14
2) Ce que le bailleur peut et doit faire lorsqu’il loue son bien à un étudiant. ....	15
B – Un contrat fait pour les étudiants, mais également rassurant pour bailleur. ....	16
1) Une diminution des risques matériels et financiers. ....	16
2) L’absence de reconduction tacite. ....	16
Section II : Les obligations incombant au propriétaire d’un bien meublé. ....	17
§1/ Des formalités quasiment identiques à celles s’imposant au propriétaire d’un bien nu. ....	18
A – Les conditions de forme du contrat de bail. ....	18

1) Les clauses indispensables.....	18
2) Les clauses interdites.....	19
B – Une unique formalité supplémentaire : la constitution d’un inventaire. .....	20
1) Les documents qu’il faut annexer au contrat de bail.....	20
2) L’inventaire et l’état détaillé du mobilier.....	21
§2/ La nécessité de fournir un local meublé.....	21
A – La définition du local meublé.....	22
1) La qualification jurisprudentielle du local meublé avant la création du Titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989.....	22
2) La qualification légale du local meublé depuis la création du Titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989.....	23
B – Des contreparties financières à la présence impérative de meubles. .	24
1) Un loyer plus important.....	24
2) Le dépôt de garantie.....	25
Chapitre 2 : La location de courte durée.....	27
Section I : Les atouts de la location de courte durée.....	29
§1/ Un régime juridique moins astreignant.....	29
A – La possibilité de récupérer le bien à tout moment.....	29
1) L’absence de durée minimale.....	30
2) Un bail non reconductible.....	31
B – Une plus large liberté contractuelle.....	31
1) La location dite de court-séjour.....	31
2) La location saisonnière.....	32
§2/ Une meilleure rentabilité.....	33
A – Des loyers plus élevés.....	34
1) Une location plus chère.....	34
2) Des loyers qui échappent à l’encadrement.....	35
B – La disparition du risque d’impayés.....	35
1) Des modalités de paiement exemptes de toute réglementation.....	36
2) La réservation : la possibilité de percevoir une partie du prix à l’avance.....	37
Section II : Les éventuels inconvénients de la location de courte durée.....	38
§1/ Les formalités administratives préalables.....	39
A – Dans les communes de plus de 200 000 habitants et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.....	39

1) L'autorisation préalable de la mairie. ....	39
2) L'autorisation subordonnée à une compensation. ....	40
B – Dans les communes n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. ....	41
1) L'obligation de déclarer en mairie la location de son meublé.....	41
2) L'application de la procédure de changement d'usage dans les zones a priori soumises uniquement à la déclaration. ....	42
§2/ La location saisonnière : des désagréments parfois difficiles à prévenir. ....	43
A – La location saisonnière : une activité erratique.....	43
1) Le risque de ne pas louer. ....	43
2) La location saisonnière : une activité qui peut s'avérer chronophage. ....	44
B – Le cas du bien meublé dans une copropriété. ....	45
1) Le respect de la destination de l'immeuble. ....	45
2) L'absence de clause d'habitation bourgeoise exclusive. ....	46
<b>TITRE 2 – LOUER EN MEUBLER POUR BENEFICIER D'UNE FISCALITE PLUS DOUCE.....</b>	<b>48</b>
Chapitre 1 : La régime des bénéfices industriels et commerciaux. ....	50
Section I : Les charges déductibles des bénéfices industriels et commerciaux. ....	51
§1/ Les déductions communes à la location meublée et à la location nue. ..	51
A – Les travaux déductibles tant en location nue qu'en location meublée. ....	51
1) Les dépenses de réparation et d'entretien. ....	51
2) Les dépenses d'amélioration. ....	52
B – Les autres charges déductibles tant en location nue qu'en location meublée. ....	52
1) En l'absence de prêt en cours. ....	53
2) En cas de prêt en cours. ....	53
§2/ L'amortissement de la valeur de l'immeuble et du mobilier : une déduction qui n'est permise qu'en location meublée. ....	54
A – Les biens amortissables dans le cadre d'une activité de location meublée. ....	54
1) L'immeuble et les frais liés à son acquisition.....	55
2) Les travaux et le mobilier ....	55
B – La déduction des amortissements.....	56
1) Une réduction considérable du résultat imposable. ....	56

2) L'impossibilité de créer ou d'aggraver un déficit fiscal.....	57
Section II : La location meublée : une fiscalité plus avantageuse.....	58
§1/ Une diminution du résultat.....	58
A – Comparaison du régime micro-foncier et du régime micro-BIC.....	58
1) L'application d'un abattement différent.....	59
2) Une meilleure rentabilité.....	59
B – Le régime réel de plein droit ou sur option : une fiscalité tout aussi avantageuse.....	60
1) La réduction de l'assiette fiscale.....	60
2) Le sort du résultat fiscal déficitaire.....	61
§2/ Les conditions pour profiter du régime des bénéfices industriels et commerciaux.....	61
A – Le champ d'application des bénéfices industriels et commerciaux...	62
1) Un logement meublé.....	62
2) Le caractère habituel.....	62
B – Des obligations comptables à respecter.....	62
1) Une comptabilité difficile à tenir.....	63
2) L'adhésion à un centre de gestion agréé.....	63
Chapitre 2 : Les autres avantages fiscaux de la location meublée.....	65
Section I : Le régime fiscal applicable à la revente de l'immeuble.....	66
§1/ Les plus-values applicable aux particuliers : une fiscalité plus douce...	66
A – La détermination de la plus-value brute.....	66
1) Le régime des plus-values des particuliers.....	66
2) Le régime des plus-values professionnelles.....	67
B – Le montant de la plus-value nette.....	67
1) L'impôt sur le revenu.....	67
2) Les prélèvements sociaux.....	68
§2/ L'application du régime des plus-values des particuliers au loueur en meublé.....	68
A – L'intérêt d'une telle fiscalité.....	69
1) La diminution progressive du montant imposable jusqu'à l'exonération.....	69
2) La double déduction des amortissements.....	69
B – Une faveur réservée au loueur en meublée non professionnel.....	70
1) L'exonération de plus-value.....	70
2) Les conditions de mise en œuvre de cette exonération.....	71

Section II : Les impôts relatifs à l'activité de location meublée.....	71
§1/ La taxe sur la valeur ajoutée.....	72
A – La règle légale.....	72
1) La location meublée : une activité exonérée de TVA. ....	72
2) La possible application de la TVA aux locations meublées.....	72
B – L'interprétation jurisprudentielle de l'exception à l'exonération de TVA.....	73
1) La TVA applicable aux prestations hôtelières.....	73
2) Une interprétation extensive de l'article 261 D du CGI.....	73
§2/ Les impôts locaux.....	74
A – La contribution économique territoriale : un impôt réservé aux bailleurs de locaux meublés.....	74
1) Champ d'application de la CET. ....	75
2) Les composantes de la CET.....	75
B – Les impôts locaux qui pèsent sur le bailleur d'un local meublé comme sur celui d'un local nu.....	76
1) La taxe foncière sur les propriétés bâties.....	76
2) La taxe d'habitation.....	76