



Louez à un travailleur saisonnier avec

NOMad'



Dispositif financé par :



INFORMATIONS PRATIQUES POUR LOUER DANS DE BONNES CONDITIONS

1. Le régime fiscal
2. La réglementation du logement meublé
3. Le bail mobilité
4. Etat des lieux location saisonnière
5. Inventaire du mobilier
6. Quittance de loyer

➔ 1. Le régime fiscal

Lorsque je loue un logement meublé EN BAIL MOBILITE, les revenus issus de ces locations entrent dans la catégorie des B.I.C. (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Ces locations entrent dans le cadre d'une activité de Loueur Meublé Non-Professionnel (LMNP).

Vous devez déclarer les revenus issus des locations au moyen d'une déclaration de revenus complémentaire à votre déclaration habituelle : la 2042-C-PRO.

Si vos revenus n'excèdent pas 70 000€/an ou 170 000€/an pour les meublés de tourisme classés, c'est le régime micro qui s'appliquera. Celui-ci vous permet de bénéficier automatiquement d'un abattement forfaitaire de 50% sur vos revenus et 71% pour les meublés de tourisme classés.

➔ 2. Règlementation du logement meublé

Le logement devra être meublé et équipé :

- Literie avec couette et couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four à micro-onde
- Réfrigérateur
- Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°C.
- Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
- Ustensiles de cuisine
- Table
- Sièges
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...)

Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent :

- sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire
- doté d'une surface habitable minimum.
- doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique doit être fait dans les 10 années précédant la mise en location. <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action> ce lien vous permettra de consulter la liste des diagnostiqueur près de chez vous.

➔ 3. Le bail mobilité

Il donne plus de flexibilité aux bailleurs et facilite l'accès au logement des étudiants et des personnes en mobilité professionnelle (travailleurs saisonniers).

LE BAIL

Le bail mobilité doit comporter toutes les mentions du bail meublé. Il doit également préciser que la location est soumise au régime du bail mobilité et en justifier le motif. Enfin, l'INTERDICTION d'exiger le versement d'un DEPOT DE GARANTIE doit y figurer. (voir *LES GARANTIES ci-dessous*)

Les documents à joindre au bail mobilité sont ceux prévus dans le cadre d'une location meublée :

- le dossier de diagnostic technique
- l'état des lieux
- inventaire du mobilier

LA DUREE DU BAIL

Le bail mobilité est un contrat de location d'une durée comprise entre UN et DIX mois d'un logement meublé. Il ne peut être ni renouvelé ni reconduit. La durée du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse DIX mois.

LE LOYER

Le loyer est fixé librement. Dans tous les cas, le loyer ne peut pas faire l'objet d'une révision à l'Indice de référence des loyers (IRL) en cours de bail.

LES CHARGES

Les charges locatives sont versées de manière FORFAITAIRE. Ce forfait est mentionné dans le bail. Le bailleur ne peut donc pas demander de provisions pour charges avec une régularisation.

LES GARANTIES

Aucun DEPOT DE GARANTIE ne peut être demandé au locataire. En revanche le bailleur peut demander une autre garantie comme un cautionnement. Le dispositif de garantie locative VISALE d'Action logement peut ainsi être mis en œuvre ; il couvre les éventuels impayés de loyers et de charges ainsi que les dégradations. (<https://site.actionlogement.fr/eligibilite-visale/>)



En cas de colocation, aucune clause de solidarité entre colocataires ou leurs cautions n'est possible. En cas d'impayé, le propriétaire devra entreprendre des démarches de recouvrement contre le seul colocataire défaillant.

LA FIN DU BAIL

A l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Toutefois, bailleur et locataire peuvent conclure un nouveau bail qui sera alors soumis aux règles ordinaires de la location meublée (durée d'un an, forfait ou provision pour charges...) (*voir bail meublé ordinaire*)

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un délai de préavis d'un mois qui prend effet à compter du jour de sa réception par le bailleur (par lettre recommandée, par acte d'huissier ou remise en main propre).

Le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Il peut obtenir la résiliation du bail en saisissant le juge en cas de manquement du locataire à ses obligations.

Pour plus de détails, rapprochez-vous de l'A.D.I.L. des Landes :

Association départementale d'information sur le logement /

www.adil40.fr

125 rue Martin Luther King 40000 MONT DE MARSAN – 05.58.46.58.58

14 avenue du Sablar 40100 DAX – 05.58.91.00.11