

Guide du propriétaire pour louer son bien :

Chaque propriétaire ayant le projet de louer son bien immobilier se retrouve face à de nombreuses interrogations. Effectivement, les sujets sont nombreux et l'enjeu est très sérieux ! Ce projet concerne une multitude de bailleurs tous les ans, que ce soit pour louer son appartement après achat, lors d'un investissement locatif, ou bien suite à un déménagement sur une autre résidence principale avec la volonté de conserver son bien immobilier et de se construire un patrimoine.

Ce guide a donc pour objectif de conduire le propriétaire dans les démarches pour louer son logement, le tout décliné en 6 étapes clés :

Les diagnostics obligatoires pour louer son bien :

La première étape pour mettre son bien en location et de vérifier qu'il respecte les normes obligatoires de location. Le bailleur a l'obligation de délivrer un logement décent et de présenter à son futur locataire les diagnostics obligatoires. Les documents à mettre en évidence pour louer son appartement sont les diagnostics en première position.

A ce jour, la liste des diagnostics obligatoire comprend 7 diagnostics différents :

- Le diagnostic de Surface habitable (dit Loi Boutin).
- Le diagnostic Amiante
- Le diagnostic Plomb (CREP)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le diagnostic État des Risques et Pollution (ERP)
- Le diagnostic Électrique
- Le diagnostic Gaz

Ils sont obligatoires suivant la date de construction de l'immeuble et les prestations proposées par du logement. La validité varie également en fonction du diagnostic.

Ces diagnostics doivent être annexés au bail, lors de la signature avec le locataire. Si ces diagnostics présentent des anomalies, pouvant remettre en question la décence du logement, le bailleur est tenu d'y remédier car sa responsabilité peut être engagée à ce niveau.

Evaluer le montant du loyer et charges de son bien :

Une fois que vous savez que votre appartement correspond aux normes pour être loué, il faut déterminer le loyer et les charges.

Afin de déterminer le loyer de votre appartement, il faut connaître les prestations de votre bien et le marché locatif du secteur.

Suivant la commune où se situe le bien, un encadrement des loyers peut être de vigueur, c'est le cas dans les zones dites tendues, ou la fixation du loyer ne peut excéder un certain plafond. Vous pouvez retrouver des informations à ce sujet sur le texte de loi en vigueur.

Il faudra comparer votre bien à d'autres biens situés sur le même secteur pour déterminer le loyer, ainsi que prendre en compte les prestations du bien :

- Localisation
- Présence d'un ascenseur
- Étage
- Etat du bien
- Espace extérieur (balcon, jardin)
- Exposition / luminosité
- Prestations annexes : Cave, parking ...

Une fois que le loyer hors charges est fixé, il faut déterminer les charges locatives. Elles correspondent aux charges récupérables sur le locataire car toutes les charges ne le sont pas forcément. Ces charges de copropriété, sont donc déterminées par décret.

Vous retrouverez le montant des charges récupérables sur le locataire sur certains décomptes de charges annuelles en copropriété. De manière générale, on peut considérer qu'en moyenne 75% des charges de copropriété sont récupérables auprès du locataire.

Pour louer son appartement vide ou louer son appartement meublé, la fixation du loyer peut varier. En effet, le montant d'un loyer pour un appartement meublé est souvent plus élevé qu'un appartement vide, de par les prestations proposées. Par ailleurs, les charges locatives comprennent parfois plus de services dans la location meublée (internet, électricité, eau ...).

De manière générale, nous recommandons de faire appel à un professionnel de l'immobilier pour estimer le loyer de votre bien, afin de s'assurer qu'il correspond au marché actuel. Ce service est notamment gratuit dans la plupart des agences.

Gestion locative par agence ou non :

Sur le marché de la location, chaque bailleur est confronté à la question de la mise en location par agence. Le bailleur peut déléguer toutes les tâches de location et garder son pouvoir de

décision sur le choix du locataire. Il s'assure également d'être accompagné sur toutes les démarches pour louer son bien et d'être conseillé sur chaque sujet.

Les moyens mis en place par les agences pour parvenir à la location sont plus étendus qu'un propriétaire seul : réalisation des visuels professionnels, diffusion de l'annonce sur de nombreux réseaux et plateformes, rapidité de recherche, compétences, disponibilité.

Autre avantage, l'expertise sur l'étude des candidatures : Les professionnels de l'immobilier sont formés à l'étude de dossier et notamment à l'identification de faux documents. Ceci permet donc au bailleur de se rassurer sur la solvabilité des candidatures.

Par ailleurs, la location immobilière est très encadrée juridiquement. Louer son bien par agence immobilière permet donc de garantir la bonne rédaction du bail (conforme aux dispositions légale) et la réalisation de l'état des lieux (réalisé par des experts).

Le point bloquant pour louer son logement par agence ? Les tarifs.

En effet, chaque prestation a un coût, et dans certains cas, ceci peut apparaître comme une somme élevée. Notre avantage d'être une agence digitale permet de réduire nos commissions et donc de proposer des services de qualité moins chers.

La recherche du locataire

Une fois que vous avez décidé de vous faire accompagner ou non avec un professionnel dans la location de votre bien, vous pouvez débiter la recherche du locataire.

- La publicité de votre bien : Il faudra réaliser une annonce de location avec photos sur les plateformes de location immobilières. De nombreux sites internet sont à disposition pour ce type de publicité, si vous faites appel à une agence, ils auront la possibilité d'établir une publicité sur de nombreux canaux (Seloger, Le bon coin, Logic-immo ...). L'annonce doit présenter au mieux le bien, en reprenant toutes les prestations attractives (localisation, vie de quartier, étage, prestations d'immeubles, aménagement intérieur).
- Les visites : Suite aux candidatures adressées via votre annonce, les visites devront être organisées. Dans de nombreux cas, sur des marchés locatifs tendus, les visites sont réalisées de manière groupée. Ceci rentabilise sûrement le temps passé à chercher un locataire pour obtenir le plus grand nombre de dossier mais cette visite présente de nombreux défauts : Les locataires n'ont pas le temps de vraiment voir l'appartement, le nombre de personnes dans l'appartement atténue la notion d'espace et la vision des

prestations, la tension peut parfois être palpable dans ces situations. Vous aurez surement plusieurs dossiers mais finalement vous n'aurez pas eu la possibilité d'échanger réellement avec les candidats et de comprendre leurs projets.

- Les dossiers de candidatures : Chaque locataire doit présenter des documents pour louer un appartement, vous recevrez donc via votre agent, ou en direct, le dossier locatif des personnes intéressées. Afin d'établir correctement la solvabilité du candidat, il convient d'étudier les pièces suivantes :
 - Pièce d'identité
 - Justificatif de domicile
 - Contrat de travail ou attestation de travail
 - Les trois derniers bulletins de salaire
 - Le dernier avis d'imposition

L'étude de chacun de ces documents est essentielle et peut remettre en question le projet du candidat ou sa solvabilité.

Le bail et l'état des lieux

Une fois que vous avez sélectionné un candidat et validé son dossier locatif, vous pouvez organiser la signature du bail et l'état des lieux d'entrée.

Le bail est le document le plus important pour bien louer son logement, c'est le contrat qui fixe toutes les règles de la location de votre appartement, ainsi que les droits et les obligations du locataire, tout comme du bailleur.

De nombreuses clauses doivent y figurer afin de protéger les deux parties dans l'exécution du contrat. Par ailleurs, de nombreuses annexes, au-delà des textes de loi, doivent obligatoirement être apportée au bail de location tel que les diagnostics du bien, la liste des charges récupérables, la liste des réparations locatives entre autres.

Le bail doit être signé par le bailleur ou son mandataire ainsi que par tous les titulaires du bail en tant que locataire.

L'état des lieux sera réalisé en présence des locataires. Il a pour but d'analyser l'état du bien à l'entrée dans les lieux et de noter tous les détails afin de pouvoir le comparer ensuite à l'état des lieux de sortie, lors du départ des locataires. Cette opération est très importante, sachant que la première source des litiges entre un locataire et un bailleur provient de la restitution du dépôt de garantie, définie par les états des lieux.

Une fois l'état des lieux terminé, les clés sont remises en vérifiant que le versement du dépôt de garantie et du premier loyer sont bien effectués. Il ne faudra également pas oublier d'obtenir l'attestation d'assurance d'habitation du locataire, qui doit débiter à la date de l'état des lieux.

Après la mise en location : Impôts, taxes, charges, ce qu'il faut retenir :

Ca y est, vous avez réalisé toutes les étapes pour louer son appartement

Une fois que votre locataire est entré dans les lieux, il faudra assurer votre gestion courante, ou bien elle sera assurée directement par le professionnel choisi. ImmobilierConcept by Concept-Tech-Immobilier propose une gestion complète à tous les bailleurs.

Certains éléments clés sont à retenir :

Impôts : Il faudra chaque année effectuer votre déclaration de revenus fonciers en fonction du dispositif fiscal choisi. Les régimes dépendent du type de location (meublée ou non meublée par exemple) et des dispositifs de défiscalisation que lesquels vous aurez peut-être opté (Loi Pinel ou autre).

Dans le cadre d'une gestion avec agence, votre gérant peut vous accompagner dans ces démarches.

Taxes : La taxe foncière est à régler par le propriétaire et elle n'est pas récupérable sur le locataire, sauf pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Par contre, la taxe d'habitation est à régler par l'occupant au 1^{er} janvier de l'année visée. Il faudra donc prévenir les services des impôts de l'entrée dans les lieux de votre locataire, afin que la taxe d'habitation lui soit envoyée.

Charges : Les charges récupérables sur le locataire doivent être régularisées chaque année. Il faudra étudier le décompte annuel de charges de copropriété pour vérifier si les provisions fixées en plus du loyer correspondent bien aux charges réelles de l'année. Si ce n'est pas le cas, une régularisation devra être mise en place, en faveur du bailleur ou du locataire.

Cette régularisation fait partie des missions d'un gérant immobilier professionnel. Dans le cadre d'une location meublée, vous avez la possibilité de déterminer les charges au forfait, alors aucune régularisation ne sera à effectuer.