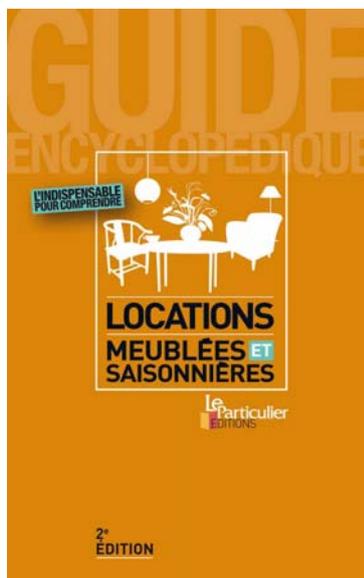


# Communiqué de Presse

juillet 2009



Collection : Guide encyclopédique  
Format : 15 X 24 cm - 138 pages  
Dos carré - Prix : 26 €

## Locations meublées et saisonnières

Toutes les nouvelles règles  
applicables depuis le 1er janvier 2009

La location de logements meublés constitue une alternative intéressante à la location vide. Elle bénéficie d'une réglementation plus souple et plus avantageuse pour le propriétaire-bailleur; la durée du bail et les délais de préavis sont moins contraignants, par exemple. Elle lui offre aussi une meilleure rentabilité, de 50 % supérieure à celle espérée dans le cadre d'une location classique. Sur le plan fiscal également, le statut de loueur en meublé est intéressant car il permet de bénéficier d'une fiscalité adoucie. Cette deuxième édition du guide "Locations meublées et saisonnières" intègre toutes les nouvelles règles issues de la réforme votée fin 2008 et applicable depuis le 1er janvier 2009. Elle en tire toutes les conséquences pour les loueurs professionnels et non professionnels. Elle fait le point sur les règles juridiques régissant les différentes formes de locations meublées, compte tenu des dernières évolutions législatives, inscrites notamment dans la loi Boutin du 19 février 2009.

### Résolument pratique

Qu'est-ce qu'une location meublée? Quels meubles doivent garnir le logement? Le contrat de location est-il encadré par la loi? Le bailleur peut-il y mettre fin à tout moment? Et le locataire? Quelles différences entre location à l'année et en saison? Comment sont imposés les loyers? Quelles différences entre loueur professionnel et non professionnel? Résolument pratique, cet ouvrage répond aux nombreuses questions que se posent les propriétaires en matière de location meublée: rédaction du contrat, obligations du bailleur et du locataire, spécificités des locations saisonnières, imposition des loyers, taxe professionnelle...

### Intègre la réforme issue de la Loi de finances 2009

Cette deuxième édition est à jour de la réforme du statut des loueurs en meublé entrée en vigueur le 1er janvier 2009: les restrictions au statut de loueur professionnel, les modifications du régime fiscal micro-BIC, les changements en matière d'imputation des déficits, l'instauration d'une réduction d'impôt pour investissements en résidence meublée... Un ouvrage complet pour tout connaître des changements applicables depuis le 1er janvier 2009, bien gérer ses locations et choisir le régime fiscal adapté à sa situation.

Contact Presse : **Savoir-Faire Image & Cie**

Dominique Le Fouler - 06 76 89 59 82

PresseLeParticulierEditions@savoirfaireimage-rp.com

[www.savoirfaireimage-rp.com](http://www.savoirfaireimage-rp.com)

## Communiqué de Presse

juillet 2009

### Au sommaire

#### Choisir de louer en meublé

Les différentes formes de locations meublées, cadre juridique, ameublement, atouts et contraintes.

#### Le contrat de location meublée

Désignation du logement, clauses, rédaction, durée, état des lieux, inventaire du mobilier.

#### Les obligations du bailleur et du locataire

Etat du logement, destination du bien, loyer et charges, entretien, réparations.

#### La location saisonnière

Réglementation, recherche d'un locataire, meublés de tourisme, Gîtes, labels touristiques, résidence de tourisme.

#### Le contrat de location saisonnière

Information préalable, réservation, contenu, prix, conditions de la location.

#### Imposition des revenus de la location meublée

Une activité commerciale, régime micro-BIC, régime réel, exonérations, charges déductibles, amortissements, déficits.

#### Le statut de loueur professionnel

Définition, conditions à remplir, atouts, prise en compte des déficits, plus-values professionnelles, ISF.

#### Les autres impôts et taxes

Taxe foncière, taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxe de séjour, TVA, plus-value immobilière.



#### Nombreux exemples chiffrés

Exemple page 30: le calcul de la révision du loyer

“Un bail de location meublée a été signé le 1er mars 2007 fixant le loyer hors charges à 1 200 € et comportant une clause de révision à la date anniversaire. Le bail fait référence à l'IRL du 4e trimestre qui devra être utilisé pour calculer la révision. Sachant que l'IRL du 4e trimestre 2006, dernier indice connu à la date de signature du bail, était de 112,77 et que celui du 4e trimestre 2007 est de 114,30, le montant du loyer au 1er mars 2008 est calculé comme suit :  $[(1\ 200\ € \times 114,30) / 112,77] = 1\ 216,28\ €$ ”

#### Conseils avisés

Exemple page 31 : évitez les clauses abusives dans les contrats !

“Bien que les contrats de location meublée soient librement rédigés, certaines clauses sont à proscrire car elles créent un déséquilibre grave dans la relation entre un loueur en meublé et son locataire. Il peut s'agir de clauses jugées abusives par les tribunaux (la clause interdisant

## Communiqué de Presse

juillet 2009



la présence d'animaux domestiques par exemple), ou déclarées comme telles par la Commission des clauses abusives: clause autorisant le bailleur à prélever sur le dépôt de garantie des indemnités qu'il a évaluées arbitrairement dans leur principe et leur montant par exemple. Une clause abusive est considérée comme non écrite et n'est donc pas opposable au locataire.”

### Textes de loi

Le lecteur peut se référer en permanence aux textes législatifs et réglementaires qui fondent la jurisprudence :

- Code de la construction et de l'habitation (article L 632-1). Ce texte s'applique obligatoirement lorsque la location meublée constitue la résidence principale du locataire.
- Code civil (articles 1714 à 1762). Textes de portée générale auxquels sont soumises les locations meublées.
- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

### Tous les modèles de contrats et d'actes utiles

Ce guide met à disposition de ses lecteurs tous les documents indispensables à une bonne gestion: Contrat de location meublée (résidence principale du locataire), Acte de caution solidaire, État des lieux, Inventaire du mobilier, Contrat de location meublée saisonnière, État descriptif des locaux (location saisonnière).

### À propos des Editions Le Particulier

Une entreprise de presse indépendante qui met au service des particuliers 60 années d'expérience dans le domaine de l'information juridique, fiscale, pratique et financière, à caractère patrimonial. Le journal Le Particulier est devenu une véritable institution. Les Editions Le Particulier participent à la défense des droits et à la protection des intérêts de la personne privée. Ses publications apportent aux citoyens des réponses concrètes et précises à leurs multiples préoccupations quotidiennes ; elles leur procurent des outils d'aide à la décision sur les questions lourdes de conséquences tant sur le plan financier que familial. Les droits de la personne privée sont devenus d'une telle complexité qu'il est nécessaire de les traduire d'une manière pratique et dans un langage intelligible pour tous. Les ouvrages des Editions Le Particulier donnent les clés pour décrypter rapidement une problématique, apprendre à dénouer un litige, ou encore mener une procédure auprès d'un tribunal.

### Espace presse en ligne

Retrouvez en téléchargement la couverture, les illustrations en haute définition et tous les éléments de ce dossier de presse sur l'espace presse à votre disposition : [www.leparticulier.presse-hall.com](http://www.leparticulier.presse-hall.com)