

## Comment réussir en pratique sa location meublée ?

Un des atouts majeurs de la location meublée et saisonnière est sa simplicité. Notamment au niveau du contrat qu'il faut rédiger ou du dépôt de garantie que l'on peut demander. Concrètement, le contrat de location pour un meublé ou une location saisonnière impose beaucoup moins de contraintes qu'un bail pour une location vide.

La rédaction d'un contrat pour un meublé laisse au loueur une grande liberté. Il faut indiquer l'adresse exacte de la location, la nature du logement (maison ou appartement) et en donner une description succincte. Il n'y a pas de mention obligatoire de la surface habitable. Il faut simplement établir autant d'originaux qu'il y a de parties : un exemplaire pour le propriétaire, un pour le locataire un autre pour le colocataire par exemple. Un guide exhaustif et très accessible comme celui de Maud Velter et Fabrice Petit \* sera un atout précieux pour aider à rédiger le contrat à partir des différents modèles proposés.

A noter : contrairement à ce que l'on pourrait penser, à moins que le règlement de copropriété ne l'interdise expressément, le propriétaire peut sans l'accord des autres copropriétaires louer son appartement en meublé.

### Des durées de location souples et des loyers fixés librement

Dans le contrat, le montant du loyer est fixé librement : il faut simplement indiquer si le montant s'entend charges comprises ou non.

Dans le cas de la location en résidence secondaire, la durée du bail est libre. Elle peut être déterminée ou non. Attention toutefois, s'il s'agit d'un bail de longue durée ou tacitement reconductible, mieux vaut prévoir une clause d'indexation du loyer.

S'il s'agit de la résidence principale du locataire, le bail est d'un an renouvelable. L'augmentation du loyer, quant à elle, ne pourra pas être supérieure à celle de l'indice de référence des loyers (IRL). Attention, si le propriétaire veut modifier les conditions de la location à l'expiration du contrat, il doit prévenir le locataire avec un préavis de trois mois. Il en va de même s'il ne souhaite pas reconduire le contrat. De son côté, le locataire peut le résilier à tout moment avec un préavis d'un mois.

### Les garanties à prévoir

Autre précaution utile : pour se garantir contre les risques de dégradations et d'impayés, Maud Velter et Fabrice Petit, Lodgis, recommandent de prévoir dans le contrat le versement d'un dépôt de garantie dont le montant est là aussi librement fixé, contrairement à la location vide qui impose une garantie d'un mois de loyer maximum. Pour un meublé, il s'agira la plupart du temps d'un ou deux mois de loyer. Le cautionnement du locataire - les parents par exemple pour un étudiant - peut aussi être inclus dans le contrat.

D'autre part, Une location pour les vacances se prépare souvent longtemps à l'avance. Une avance sur le prix de la location constitue une bonne garantie pour le propriétaire et confirme l'intérêt du locataire pour la location.

### Un état des lieux et un inventaire doivent être signés

Enfin, pour une location meublée, à court ou long terme, doivent être annexés au contrat de location un état des lieux, un inventaire et un dossier de diagnostic technique. Le guide « location meublée et saisonnière » inclut nombre de modèles d'état des lieux, d'inventaires ou de courriers pour répondre aux situations les plus courantes.

### Contact presse

---

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

Il est dans l'intérêt du locataire, comme du propriétaire, de prendre le temps d'établir un état des lieux, même succinct. Aussi bien qu'un inventaire dressant la liste des objets, des meubles et des équipements se trouvant dans la location. Cela facilite grandement la tâche... en cas de problème. Le locataire doit en effet rendre les lieux tels qu'il les a reçus, « hormis ce qui a été dégradé ou détruit par vétusté ou force majeure ». A noter : le propriétaire peut exiger la remise des lieux en l'état d'origine sans avoir à justifier d'un préjudice.

Enfin, le dossier de diagnostic technique, qui s'est étoffé au fil des ans, doit inclure un diagnostic de performance énergétique, un état des risques naturels et technologiques, et un constat des risques d'exposition au plomb.

\* « Location meublée et saisonnière », Guide pratique 2e édition, Maud Velter et Fabrice Petit, Maxima Laurent Du Mesnil Editeur, 213 pages, 19,50 euros. Un exemplaire en service de presse est disponible sur simple demande auprès de Galivel & Associés.

#### **Lodgis.com en bref**

Lodgis.com est un groupe immobilier spécialisé qui s'adresse en France à une clientèle internationale à la recherche d'appartements ou de villas à Paris et à Nice :

- en location courte durée pour une ou plusieurs semaines ;
- en location longue durée pour des séjours de quelques mois ou plus ;
- à l'achat

Lodgis.com est également présent à New York et à Montréal et poursuit sa stratégie de développement à Londres.

Lodgis.com publie ses annonces immobilières en 10 langues. Tous les biens proposés en « prêt à habiter » sont soigneusement sélectionnés et classés selon leur niveau de standing.

Chaque annonce est illustrée de nombreuses photos et accompagnée d'une fiche de renseignements très détaillée : situation géographique, prix de vente ou de location, disponibilités, services proposés, plan du logement, avis des internautes...

Les conseillers de Lodgis.com sont des spécialistes formés aux spécificités juridiques et fiscales du meublé. Ils vivent dans les zones qu'ils commercialisent pour une parfaite connaissance du marché. Tous multilingues, ils répondent aux internautes en 10 langues : français, anglais, allemand, espagnol, italien, portugais, japonais, chinois traditionnel, chinois simplifié et russe.

---

#### **Contact presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)