

* Petite surface à louer

Le législateur a prévu des garde-fous pour empêcher la location de micro-logements à des prix excessifs.

INFOS

Conseils des notaires

Mariage, pacs et compagnie

Au sommaire du mensuel Conseils des notaires en avril, les précautions qui s'imposent avant de convoler, que l'on opte pour le pacs ou pour le mariage. Dans les deux cas (ou pour choisir entre ces deux modes de conjugalité), prendre rendez-vous chez le notaire est toujours utile. Conseils des notaires est à découvrir sur le site www.notaires.fr



Une incitation fiscale pour reconstituer les titres de propriété

Lorsque la propriété d'un bien immobilier n'est pas constatée par un acte publié au service de la publicité foncière, les héritiers peuvent se retrouver bloqués au moment de la succession. Ils doivent alors reconstituer le titre de propriété, ce qui entraîne des démarches longues et coûteuses. Des mesures ont été prises pour les faciliter, notamment un délai prolongé pour déposer la déclaration de succession, soit 24 mois au lieu de six. La loi de finances pour 2015 a prévu une nouvelle incitation : si certaines conditions sont réunies, le contribuable est exonéré de droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 30 % de la valeur du bien s'il le transmet par donation ou succession.

Quelle est la surface minimale d'un logement mis en location ?

Un décret du 30 janvier 2002 a fixé les critères de décence obligatoires pour conclure un bail à usage d'habitation. Ce décret impose une pièce principale offrant une surface habitable d'au moins 9 m², avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, ou un volume habitable de 20 m³. Ce métrage est différent du métrage dit « Carrez » obligatoire pour la vente de lots de copropriété et qui retient les surfaces au-delà de 1,80 m sous plafond. Attention, en la matière, les normes se superposent ! Il faut aussi compter avec le règlement sanitaire départemental qui fixe des superficies, volumes et hauteurs sous plafonds acceptables. Ce qui fait qu'un logement « décent » peut être déclaré « inhabitable » par arrêté préfectoral. Le bailleur est alors tenu de rembourser les loyers perçus et de reloger l'occupant... Avant d'investir dans une très petite surface, ces vérifications sont donc indispensables ; le notaire vous aidera à y voir plus clair. D'autant que la superficie n'est qu'un critère d'habitabilité parmi d'autres : équipement, éclairage naturel, accès... sont aussi à prendre en compte.

Peut-on habiter soi-même un logement de surface inférieure à 9 m² ?

Mini pied-à-terre, chambrette d'un enfant étudiant ou d'une jeune fille au pair... Hors location, de tels usages ne sont pas interdits. La location touristique meublée peut être envisagée, dans le respect des réglementations locales (déclaration en mairie...).

Peut-on louer une petite surface pour un usage autre que l'habitation ?

Oui, il est possible de louer entre particuliers une chambre de service ou autre petite pièce en tant que remise, débarras, bureau...



Dans ce cas, le bail sera régi par le code civil (art. 1714 à 1751), comme pour un garage ou une place de parking.

Peut-on fixer librement le loyer d'une petite surface ?

Oui, mais depuis 2012, il faut compter, dans la zone A (grandes villes, Côte d'Azur...) avec la taxe Apparu qui vise à lutter contre les loyers excessifs. Sont concernés les logements loués vides ou meublés dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 14 m² (surface habitable dite « Boutin »). Le bailleur est redevable de la taxe si le loyer dépasse un seuil de loyer mensuel fixé à 41,61 euros par m² en 2015.

Peut-on louer une chambre de sa résidence principale ?

C'est possible même si l'on est locataire, avec l'accord du propriétaire, en respectant les mêmes conditions de décence et d'habitabilité. Cette solution est même encouragée par une exonération fiscale, en deçà d'un certain seuil de loyer, si la location est meublée. Là encore, votre notaire sera de bon conseil sur les aspects juridiques et fiscaux d'une telle opération.

Spécialiste du droit de la famille, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Consultez www.notaires.fr pour trouver celui qui est le plus proche de chez vous.