

## I / Critères nécessaires

- Dans la résidence principale du bailleur
- Doit être également la résidence principale du locataire
- Pièce d'au moins 9m<sup>2</sup> avec 2,20 m de hauteur sous plafond (soit volume minimum de 20m<sup>3</sup>)
- Meublé répondant à la liste du décret 2015-981 du 31 juillet 2015)
- A jour des diagnostics (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) : DPE, plomb, amiante, gaz/électricité
- Installation d'un détecteur de fumée indépendant de celui déjà dans le logement (art L129-8 du code de la construction et de l'habitation)
- Entrée commune dans le logement (pas d'annexe ou d'entrée indépendante)

## II / A faire pour le bailleur

- Prévenir son assureur que le logement est mis en location partiellement
- Etablir un règlement intérieur pour éviter tout litige
- Faire avec le locataire un bail meublé (art 25-3 de la loi du 6 juillet 1989) avec une durée d'un an renouvelable annuellement ou bail 9 mois ferme pour locataire étudiant uniquement.
- Faire un état des lieux d'entrée

## III / A faire pour le locataire

- Souscrire à une assurance habitation locative et transmettre l'attestation au bailleur

## IV / EXONERATION D'IMPOT

- Si le loyer réclamé ne dépasse pas un montant annuel estimé raisonnable par l'administration fiscale

Soit 185 €/m<sup>2</sup> annuel en Ile de France et 136€/m<sup>2</sup> annuel en province.

Au-delà les revenus sont soumis au régime du micro BIC (bénéfices industriels et commerciaux) taxation régime meublé avec abattement de 50%

## V / DIVERS

- Le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail avec un préavis de 3 mois et sous certaines conditions.