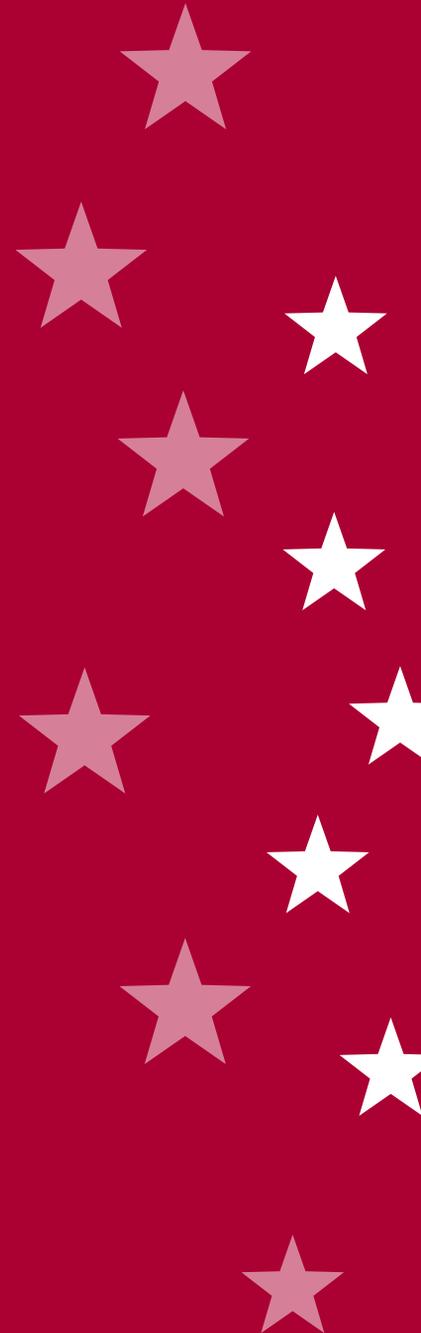


Location d'un Logement

1. Qu'est-ce que la location d'un logement?
2. Avantages de la location
3. Élaboration d'un contrat de location
4. Contenu d'un contrat de location
5. Principaux droits et obligations du locataire
6. Finalisation du contrat de location
7. Fiscalité
8. Recommandations
9. Législation de Référence
10. Bureaux et Registres
11. Sites Web d'intérêt



■ Qu'est-ce que la location d'un logement?:

- Les mots « Arrendamiento » et « Alquiler » ont le même sens: location.

- Le contrat de location d'un logement est l'accord selon lequel le propriétaire d'un logement (loueur) cède l'utilisation dudit logement à une autre personne (preneur ou locataire) pour que celui-ci le destine, pour un temps déterminé, à son domicile habituel et permanent, contre une quantité d'argent appelée la rente. Ce type de contrats peut être étendu aux biens immobiliers, places de garage, caves et n'importe quelle autre dépendance, espace ou service du logement loué.

- Ne seront pas considérés comme location de logement:

1. La location de locaux, appartements, maisons ou autres constructions pour l'exercice d'activités commerciales ou de commerce.
2. La location d'une propriété dont l'utilisation principale est l'agriculture, l'élevage ou la culture forestière malgré l'existence d'un logement.
3. La location saisonnière (maisons louées pour les vacances, pour étudiants pour une année scolaire...).
4. L'utilisation de logements universitaires pour étudiants et personnel même de l'Université.
5. L'acquisition d'appartements dits touristiques: appartements, pavillons, villas, bungalows et similaires, dont l'utilisation est cédée, moyennant prix, une ou plusieurs fois durant l'année pour une occupation occasionnelle de personnes ne résidant pas habituellement dans la commune, ou qui les occupent pour les vacances ou pour loisir et que cela soit réalisé comme une activité économique par une entreprise conformément au décret de la Generalitat Valenciana 30/1993 du 8 mars.

- Le contrat de bail ou location d'un logement est régulé par la loi 29/1994 de locations urbaines, par la volonté des parties, exprimée dans le correspondant contrat de location et de façon supplétoire par le Code Civil espagnol.

- La loi 29/1994 ne sera pas appliquée lorsque le logement loué a une superficie de plus de 300m² ou la rente à payer est de plus de 5,5 fois le salaire minimum interprofessionnel. Dans ces cas l'accord passé entre les parties dans le contrat de location sera appliqué conformément à la loi 29/1994, ainsi que le code civil, uniquement de façon supplétoire.

■ Avantages de la location :

- Avantages pour le propriétaire du logement:

1. Le propriétaire obtient la rentabilité du logement sans le besoin de le vendre.
2. Tout logement engendre des dépenses d'entretien (impôts, copropriété, électricité, eau...). Avoir le logement en location suppose un revenu afin de faire front à ces dépenses.
3. L'argent obtenu pour la location d'un logement jouit de bénéfices fiscaux.
4. La location de logements, entre autres, a également une fonction sociale, car elle permet de donner un foyer à des personnes qui ne peuvent ou ne désirent pas accéder à un logement en propriété (jeunes, personnes âgées...).

- Avantages pour le preneur/locataire:

1. L'accès à un logement en location est plus rapide et moins compliqué que l'accès à un logement en propriété. Il représente moins de démarches et est plus économique.
2. Il est plus facile de changer de logement que lorsqu'il s'agit d'une propriété, permettant de la sorte une plus grande capacité d'adaptation aux changements dans la vie des personnes (déménagements, augmentation de la famille...).
3. L'entretien du logement est plus économique car les réparations principales correspondent au propriétaire.
4. Un contrat de location est suffisant pour réaliser les démarches de recensement dans une commune.

■ Élaboration d'un contrat de location :

- Le contrat de location peut se faire de façon verbale mais il est fortement conseillé, tant pour le locataire que pour le loueur, de le faire par écrit.
- N'importe laquelle des parties a le droit de demander à l'autre que le contrat soit fait par écrit.
- Vous pourrez acquérir un contrat écrit dans un bureau de tabac ou les deux parties peuvent le rédiger. Cette dernière option permet d'ajouter toutes les clauses que les parties considèrent opportunes, puisque le modèle acquis au bureau de tabac est très basique.

■ Contenu d'un contrat de location :

Un contrat de location formalisé par écrit devra-t'être signé par les parties sur toutes les pages et contenir, au moins, les éléments suivants :

- Identification des personnes signataires du contrat :
 - Prénom et noms du loueur et du locataire.
 - Numéro d'identification : Document national d'identité (DNI), numéro d'identification des étrangers (NIE) ou passeport. Il est conseillé d'inclure dans le contrat une photocopie du document d'identité de chacun des signataires.
 - Il est également conseillé que mention soit faite dans le contrat si une personne supplémentaire à part le locataire et sa famille va occuper le logement.
 - Domicile des parties où recevoir les notifications. En principe l'adresse du locataire peut être celle du logement loué.
- Identification du logement objet de location:
 - Vous devrez indiquer la commune et l'adresse du logement, il est conseillé de citer la référence dudit logement dans le registre de la propriété et le cadastre.
 - Si le logement dispose d'éléments auxiliaires qui sont également loués (caves, places de parking...), ceux-ci devront être identifiés.

- Durée du contrat :

- Le contrat doit indiquer la date de commencement de la location. Normalement cette date sera la même que celle du contrat, bien qu'elle puisse également être la date de mise à disposition du logement au locataire (remise des clés).

- La durée de ce type de contrats dépend de l'accord passé entre les parties. Si aucune mention n'est faite sur le contrat à ce sujet, celui-ci sera d'une validité d'une année.

- Si la durée du contrat est inférieure à cinq ans, une fois achevé le délai du contrat, celui-ci pourra-t'être étendu si le locataire le désire, pour des périodes annuelles jusqu'à atteindre 5 ans.

- Si une fois passés cinq années et si aucune des parties n'a manifesté à l'autre sa volonté de ne pas renouveler le contrat, celui-ci continuera d'être renouvelé, si le locataire le désire, pour des périodes annuelles durant trois autres années.

- Rente

- La rente est la quantité que le locataire doit payer au loueur pour l'utilisation du logement et celle-ci est déterminée d'un commun accord par les parties au moment de la signature du contrat de location.

- Normalement une quantité mensuelle est déterminée et son paiement est effectué les premiers sept jours du mois.

- Le paiement sera effectué conformément à l'accord passé entre les parties. La façon la plus commode de payer la rente est par versement ou par virement bancaire. De plus, de cette façon le locataire aura un reçu de versement et la date du paiement pourra-t'être vérifiée.

- Le premier mois sera payé lors de la signature du contrat.

- Dans tous les cas le loueur devra toujours remettre au locataire un reçu de paiement mensuel où figurent séparément les différents postes crédités.

- La rente sera actualisée annuellement conformément à l'indice des prix à la consommation (IPC).

- Aux côtés de la rente, le locataire devra payer d'autres montants, comme les factures d'approvisionnement (électricité, eau, téléphone...) et, si les parties l'accordent ainsi, les mensualités de copropriété, les impôts correspondants ainsi que n'importe quelle quantité accordée.



- Établissement de la caution

- La caution est une quantité d'argent équivalant à un mois de rente que le locataire remet au loueur en qualité de garantie lors de la signature du contrat.

- La caution devra-t'être rendue au locataire lors de la finalisation du contrat. Toutefois, la quantité pourra-t'être réduite si le logement ou le mobilier ont été endommagés par le locataire.



- Le loueur devra verser la caution sur le compte bancaire indiqué par le Conseil Général de l'économie, des impôts et de l'emploi. Il devra le faire dans les quinze jours ouvrables à partir de la signature du contrat.



- Les parties pourront accorder n'importe quel type de garantie, par exemple un avaliste, c'est à dire une personne qui s'engage à payer si le locataire ne le fait pas. Un aval bancaire peut également être pactisé.

- D'autres clauses ou accords entre les parties pourront être inclus sur le contrat de location.



- Les clauses modifiant le contenu du titre II de la loi 29/1994 en préjudice du locataire seront nulles.

- Accord sur la possibilité ou non du locataire d'avoir des animaux de compagnie dans le logement loué.



- Possibilité ou non du locataire de sous-louer une partie du logement. Si le loueur ne le permet pas, cela sera interdit.

- Possibilité ou non du locataire, en plus de vivre dans le logement loué, de réaliser une quelconque activité économique.



- Possibilité ou non pour le locataire de réaliser des travaux dans le logement. Lesdits travaux pourront seulement être réalisés si le loueur donne son accord par écrit.

- De quelle façon et où devront être réalisées les notifications entre les parties.



- Le contrat de location pourra-t'être inscrit auprès du registre de la propriété. Cela, malgré les coûts (notaire et registre de la propriété) permet de prouver à des tiers que le logement est loué.



■ Principaux droits et obligations du locataire :

- Droits:

- Le loueur ne pourra pas entrer dans le logement sans l'accord du locataire.
- Le logement sera remis au locataire dans des conditions d'habitabilité.
- Le loueur prendra en charge les dépenses, sans pouvoir élever la rente, de tous les travaux et réparations nécessaires à la conservation du logement dans des conditions d'habitabilité, pourvu que le locataire n'ait engendré les dommages.
- Si le locataire ou un membre de sa famille est une personne handicapée, il pourra réaliser des travaux d'adaptation du logement, et celui-ci devra, à la fin du contrat, remettre le logement dans son état initial.
- Droit aux prorogations légalement établies.
- Qu'un document soit remis au locataire démontrant que la caution a été déposée auprès du gouvernement de Valence.
- À acquérir préférablement le logement si le loueur décide le vendre durant la période de location.
- À récupérer la caution à la fin du contrat de location.
- Si le locataire décède ou abandonne le logement, son conjoint ou partenaire, dans ce dernier cas avec au moins deux années de cohabitation, ainsi que toute autre personne vivant à ces côtés dans le logement loué (enfants, parents, frères et soeurs...), pourront continuer de vivre dans le logement en se transformant à leur tour en locataires.
- Le locataire a le droit d'utiliser l'adresse du logement loué pour son recensement.

- Obligations:

- Payer la rente mensuellement, ainsi que le reste des quantités pactisées au lieu et délai convenus.
- Remettre la caution lors de la signature du contrat de location.

- Prendre en charge les travaux d'entretien du logement.
- Prendre en charge les travaux d'amélioration du logement ne pouvant attendre la fin du contrat.
- Porter à la connaissance du loueur, dans le délai le plus bref possible, le besoin de réparations ou n'importe quelle autre circonstance pouvant affecter le logement.
- Réaliser pour son compte les petites réparations dues à utilisation ordinaire du logement.
- Ne pas réaliser les travaux sans l'accord par écrit du loueur.
- Ne réaliser aucun acte ou activité pouvant affecter le logement.
- Rendre le logement dans les mêmes conditions que lors de la remise des clés.
- Indemniser le loueur en cas de départ du logement avant la finalisation du temps pactisé dans le contrat.

■ Finalisation du contrat de location

- Le contrat de location expire :
 - Dès la fin du temps pactisé pour celui-ci, lorsque les prorogations légalement reconnues n'ont pas été invoquées.
 - Par accord entre les parties.
 - Pour cause de perte de la propriété pour des causes étrangères au locataire (incendie, tremblement de terre...) ou pour cause de ruine déclarée par l'Administration.
- Les manquements contractuels d'une des parties peut également engendrer la résolution du contrat:
 - Manquements du loueur
 - Non paiement de la rente ou de n'importe laquelle des quantités pactisées.
 - Non paiement de la caution.

- Sous-location non autorisée par le loueur.
 - Endommagement volontaire du logement.
 - Réalisation de travaux sans l'accord écrit du loueur.
 - Réalisation d'activités dérangeantes, insalubres, nocives, dangereuses ou illicites.
 - Lorsque le logement cesse d'être le logement habituel du locataire.
 - Manquement de n'importe laquelle des clauses du contrat.
 - Manquements du loueur
 - Lorsque le loueur ne réalise pas les travaux et réparations dont la loi l'oblige.
 - La perturbation de n'importe quel type sur l'utilisation et usufruit du logement de la part du locataire.
- Si le logement loué est vendu, la location n'expire pas, sauf si le logement loué est vendu conjointement avec le reste de logements et locaux dont le loueur est propriétaire, faisant partie d'un même immeuble, ou lorsque la totalité des appartements et locaux d'un immeuble est vendue conjointement par différents propriétaires à un même acheteur, dans ce cas le contrat de location sera annulé.
- En général, les notifications de tous types entre le loueur et le locataire devront être réalisées par écrit, de manière digne de foi et avec une anticipation établie par la loi dans chaque cas, normalement d'un mois.
- Les controverses pouvant surgir sur le contrat de location ou sur la résolution de celui-ci seront soumises aux tribunaux civils de la commune où se trouve le logement.



Fiscalité

- La réalisation d'un contrat de location engendre le paiement des impôts sur les actes juridiques documentés. Si le modèle de contrat est acquis auprès d'un bureau de tabac, cet impôt sera considéré comme payé, si non, vous devrez le payer auprès du bureau de liquidation des impôts correspondant.

- La rente reçue par le loueur sera sujette à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF) en tant que rendement du capital immobilier. Vous pourrez déduire au revenu une série de dépenses.

- Les principales dépenses déductibles sont:

- dépenses de services prêtés au logement (sécurité, administrateur...).
- dépenses de formalisation du contrat et de défense juridique concernés.
- dépenses de conservation et réparation et non les travaux d'amélioration.
- contrats d'assurances.
- impôts non gouvernementaux, sur le bien immeuble : IBI, ramassage des déchets, redevance d'assainissement...

- Il est possible de réduire cette quantité nette (rente - dépenses déductibles) de 50%, mais ladite quantité ne pourra jamais être négative.

- Dans la Comunidad Valenciana, le locataire peut déduire de l'IRPF un pourcentage des rentes payées, avec un maximum de déduction par contribuable qui variera selon ses conditions personnelles.

■ Recommandations

- Toujours réaliser le contrat de location par écrit
- Inclure un inventaire des meubles et électroménagers inclus dans le logement Cet inventaire devra-t'être signé par les deux parties sur toutes les pages. Il est conseillé d'adjoindre des photos à l'inventaire.
- Il est également conseillé de souscrire une assurance logement couvrant les dommages tant du logement que du mobilier. Il existe actuellement des assurances couvrant même le non paiement de la location par les locataires.
- Inclure un avaliste qui signe le contrat de location aux côtés du loueur et du locataire.
- Signer un document lors de la finalisation du contrat, indiquant clairement que le logement est rendu par le locataire en de parfaites conditions et que la caution lui a été rendue, sans qu'aucune de parties ne puissent rien réclamer l'une à l'autre.
- Il est conseillé de se diriger à un professionnel pour trouver conseil sur le contrat, les obligations et droits contenus dans celui-ci, ainsi que sur les démarches correspondantes.
- Il serait intéressant de demander que le contrat soit rédigé en espagnol et en colonne double dans la langue que vous comprenez le mieux.

■ Legislation de Référence

- Code civil Articles 1546-1574 et 1580-1582.
- Loi 29/1994 du 24 novembre, sur les locations urbaines.
- Loi 1/2000 du 7 janvier sur les poursuites civiles.
- Art. 12.1 Décret royal législatif 1/1993 du 24 septembre approuvant le texte remodelé de la loi sur l'impôt sur les transmissions patrimoniales et actes juridiques documentés.
- Décret royal 515/1989 du 21 avril sur la protection du consommateur quant à l'information à fournir lors de l'achat-vente et location de logements.
- Décret royal 297/1996 du 23 février, sur l'inscription sur le registre de la propriété des contrats de locations urbaines.

- Décret 30/1993 du 8 mars du gouvernement de Valencia, approuvant le règlement sur les appartements touristiques, pavillons, villas, bungalows et similaires.

- Ordonnance du Ministère de l'économie et des impôts du 4 octobre 1999 approuvant le modèle de contrat de location des propriétés urbaines, couvert dans l'article 12.1 du texte remodelé sur l'impôt sur les transmissions patrimoniales et actes juridiques documentés.

■ Bureaux et Registres

- Conselleria de Territorio y Vivienda (conseil général du territoire et logement). Direction territoriale d'Alicante. Avda. Aguilera n° 1, CP 03007. Téléphone 012. Fax 965 936 777. Horaire d'assistance au public du lundi au vendredi de 09:00 à 14:00, et les mardi y jeudi de 17:00 à 19:00.

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo. Direction territoriale d'Alicante. C/ Churruca n° 25, CP 03003. Téléphone 012. Fax 965 126 414. Horaire d'assistance au public du lundi au vendredi de 09:00 à 14:00, et les mardi y jeudi de 17:00 à 19:00.

- Agence valencienne de la location à Alicante. C/ Teniente Robles, n°3, bajo CP 03001. Téléphone : 902 230 323. Horaire d'assistance au public du lundi au vendredi de 09h00 à 14h00.

■ Sites Web d'intérêt

- Agence valencienne de la location.
www.ivvsa.gva.es/nuevo/castellano/agencia_alquiler/inicio.php

- Société publique de location.
www.spaviv.es

- Conseil général de l'environnement, eau, urbanisme et logement.
www.cth.gva.es

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.
www.gva.es/c_economia/web/html/home_c.htm