

ESCALE NUMÉRO 2

La situation du propriétaire bailleur en Angleterre

Après l'Allemagne, il était intéressant de comprendre comment un grand pays libéral traitait ses propriétaires. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi l'Angleterre pour continuer notre voyage à travers l'Europe des propriétaires. Membre de l'UIPI, l'Association nationale des propriétaires (NLA, *National Landlords Association*) a été créée en 1973. Principale vitrine des propriétaires bailleurs d'Angleterre, elle représente 20 000 adhérents qui détiennent 200 000 logements. 100 % d'entre eux sont propriétaires bailleurs d'habitations.

Le Royaume-Uni comprend l'Angleterre, l'Écosse, le Pays de Galles et l'Irlande du Nord. La plupart des lois régissant la location des biens sont élaborées par le Parlement britannique à Westminster. Toutefois, l'Écosse, le Pays de Galles et l'Irlande du Nord ont chacun des administrations décentralisées dotées de pouvoirs législatifs avec compétence en matière de politique du logement. Le présent document concerne uniquement les règles applicables aux propriétaires en Angleterre. Son auteur, David Cox, reprend le même schéma d'étude que celui retenu pour l'Allemagne dans notre numéro d'avril 2011.

Les rapports locatifs

La location à usage d'habitation

La pièce maîtresse de la législation régissant les contrats de location est la loi sur le logement (*The Housing Act*) de 1988 qui a créé l'engagement de location de courte durée (AST, *Assured Shorthold Tenancy*). Les principales obligations sont les suivantes :

■ Bailleurs et locataires sont libres de négocier tous les termes de base des contrats de location. Il n'y a aucune restriction sur la durée du bail AST (bien que des règles supplémentaires s'appliquent aux AST de plus de trois ans), le montant du loyer demandé ou le montant de tout dépôt.

■ Une loi de 1977 et des règlements de 1999 définissent les clauses abusives dans les baux et les conditions de location considérées comme inéquitables.

■ La loi n'exige pas de contrat écrit. S'il n'y a pas d'accord écrit, bien qu'il soit

de bonne pratique de le faire, l'AST est alors implicite et les dispositions légales sont applicables.

■ La loi ne régleme nte pas la durée d'une convention de location. Cependant, le propriétaire ne pourra pas reprendre possession des locaux pendant les six premiers mois d'une location ou avant la fin d'une période contractuellement déterminée. Ceci garantit au locataire six mois d'occupation. Généralement les AST sont établis pour une durée déterminée de six mois. À la fin de la période fixée, locataire et propriétaire ont la possibilité, soit d'établir un nouvel AST, soit de mettre fin à la location et le locataire doit alors quitter les lieux. Si rien n'est fait à la fin d'un AST ou si les deux parties sont d'accord, la location se transforme en un bail à statut renouvelable qui permet la poursuite de la location jusqu'à ce que l'une ou l'autre des parties notifie la résiliation du bail, avec un préavis d'un mois pour le locataire, ou de deux mois pour le bailleur.

■ Le propriétaire peut demander un dépôt de garantie. Il n'y a aucune restriction sur son montant, bien que les dépôts de plus de deux mois de loyer se transforment en « primes » qui donnent des droits supplémentaires aux locataires et rend la reprise des locaux plus difficile pour les propriétaires. Cependant, dans les 14 jours de réception par le propriétaire, tout dépôt de garantie doit être couvert par l'un des trois organismes agréés par le Gouvernement pour l'assurance des dépôts de garantie des locataires. Tout défaut d'assurance du

dépôt de garantie est sanctionné par sa restitution complète, plus une pénalité supplémentaire qui équivaut à trois fois la valeur du dépôt. Par exemple, un dépôt non garanti de £ 500 entraînerait la restitution au locataire de £ 2 000 (£ 500 de dépôt plus une pénalité de £ 1 500). En outre, si un dépôt n'est pas assuré, le bailleur ne peut pas entamer une procédure d'expulsion en vertu de l'article 21 de la loi de 1988 sur le logement (voir ci-après). Les praticiens recommandent actuellement des dépôts d'une valeur équivalente à un ou deux mois de loyer.

■ Les bailleurs peuvent réviser le loyer une fois par an ou à la fin d'un AST. Il n'y a aucune restriction sur le niveau de cette révision, le bailleur pouvant augmenter ou diminuer le loyer comme il l'entend.

■ En général, les bailleurs sont libres d'inclure ou non dans le loyer les factures liées à l'utilisation des services publics, la taxe d'habitation et, dans les immeubles, les dépenses de service communs et les rentes foncières (*Ground rents*)¹; la plupart des propriétaires incluent les charges et rentes foncières dans le loyer global.

■ Les bailleurs sont tenus de remettre aux locataires un certificat de performance énergétique (CPE, *Energy performance certificate*), un certificat de sécurité des installations de gaz (*Gas safety certificate*), un certificat d'assurance du dépôt de garantie (*Tenancy deposit protection certificate*), ainsi que des documents annexes sur la façon de résoudre un différend relatif à sa restitution. Dans certaines circonstances, un certificat de sécurité des installations électriques

¹ En Angleterre, les terrains et les immeubles bâtis appartiennent souvent à deux propriétaires différents. La rente foncière désigne le loyer que le bailleur, propriétaire de l'immeuble, paie au propriétaire du terrain.



(*Electrical safety certificate*) est également requis.

Il existe d'autres types de contrats de location: locations assurées, locations protégées et locations agricoles. Ils sont en dehors du champ d'application de la loi sur le logement de 1988 et des règles légèrement différentes s'appliquent, mais ces baux sont très rares.

Au-delà de la réglementation applicable aux conventions entre particuliers, des règles spéciales s'appliquent aux immeubles d'habitation qui présentent certaines caractéristiques.

Les immeubles en occupation multiple (HMO, *Houses in Multiple Occupation*)

Des règles spéciales s'appliquent selon la taille et l'occupation d'immeubles locatifs.

En vertu d'une loi sur le logement de 2004, tous les propriétaires de grands immeubles à occupation multiple (trois étages ou plus; loués à cinq personnes ou plus sans lien de parenté entre elles, formant deux ménages ou plus, et partageant des installations communes) doivent obtenir une autorisation préalablement à la mise à disposition du bien. On parle de « HMO à autorisation obligatoire ».

Tout HMO mis à disposition de sept

Les personnes qui louent une partie de leur habitation principale ne sont pas considérées en Angleterre comme des bailleurs.

personnes ou plus sans parenté requiert une autorisation des services de l'urbanisme avant de pouvoir être légalement mis à disposition.

Depuis avril 2010, les autorités locales ont la possibilité d'élargir le champ d'application de l'autorisation (seront par exemple concernés les immeubles de deux étages, mis à disposition de trois ou plusieurs personnes non apparentées, formant deux ou plusieurs ménages partageant des équipements communs) ou de procéder à des autorisations sélectives (tous les biens locatifs dans une zone géographique donnée).

Enfin, depuis octobre 2010, les autorités locales ont le pouvoir d'exiger un permis de construire pour tous les nouveaux petits HMO (propriétés louées à entre trois et six personnes non apparentées, formant deux ou plusieurs ménages avec des équipements communs) dans une zone géographique donnée.

Les bailleurs de HMO agréés doivent obtenir un certificat de sécurité des installations électriques préalablement à la location du bien, mais ils ne sont pas tenus de le produire, ainsi qu'un certificat de performance énergétique. Lorsque les HMO sont loués par le biais d'AST multiples (par exemple, studios) le bailleur est tenu d'acquitter la taxe d'habitation et les factures de services

dans les parties communes (couloirs, escaliers, cuisines et salles de séjour partagées, etc.).

Location meublée (*Furnished rental*)

En Angleterre, les locations meublées sont très fréquentes. Elles ne sont pas soumises à des règles particulières, mais les meubles fournis doivent être aux normes de sécurité-incendie applicables à l'ameublement.

Lorsqu'un logement est loué en meublé, le bailleur peut prétendre à une déduction fiscale pour dépréciation à hauteur de 10 %, déductible de l'impôt sur le revenu de la propriété. Il peut également déduire de l'impôt sur le revenu foncier les dépenses réelles encourues pour l'achat ou la réparation des équipements.

Location chez l'habitant (*Live-In Landlord*)

Les personnes qui louent une partie de leur habitation principale ne sont pas considérées en Angleterre comme des bailleurs. Ce sont des titulaires de patentes (logeurs). Les personnes logées n'ont pas de bail, mais des licences et très peu de droits légaux. Les propriétaires de ce type de logement ne payent l'impôt sur le produit des locations chez l'habitant qu'au-dessus de £ 4 250 de revenus. ►►

►► **Bail commercial et professionnel (Commercial and business rent)**

Les baux commerciaux et professionnels ne sont pas concernés par la loi sur le logement de 1988. Ils sont dits baux de « droit commun » et des règles différentes leur sont appliquées. Dans une location de « droit commun », les dépôts de garantie n'ont pas besoin d'être protégés. Le propriétaire est en droit de reprendre possession de son bien à la fin de la durée déterminée dans le bail, sans être tenu de signifier la fin du bail. En outre, pendant la durée du bail, le bailleur peut mettre fin au bail dès qu'il y a eu une violation de l'une des conditions précisées dans la convention de location.

Le locataire « de droit commun » a néanmoins une certaine protection légale en ce sens qu'il ne peut pas être expulsé contre son gré à moins que le propriétaire obtienne une ordonnance du tribunal (loi de 1977 sur la protection contre l'expulsion). Les locataires « de droit commun » sont également protégés par les règlements de 1999 sur les clauses abusives des contrats et par certaines autres dispositions légales, telle l'obligation de réparation à charge du propriétaire en vertu de la loi Bailleurs et Locataires (*Landlord and Tenant Act*) de 1985.

I **Expulsions**

Il existe deux grands axes juridiques pour expulser des locataires d'AST, qui sont prévus par la loi sur le logement de 1988. Tous deux nécessitent une procédure judiciaire et une ordonnance de la Cour autorisant la reprise de possession.

I **L'article 21 (de la loi de 1988)**: il s'agit de la voie la plus simple, connue sous le nom de « reprise de possession sans faute ». Cette procédure est applicable pour tout motif de cessation de bail (par exemple, si le bailleur ne souhaite pas poursuivre le bail après les six premiers mois de location), sauf impayés de loyer. En vertu de l'article 21, le propriétaire a droit à une ordonnance de reprise de possession de plein droit. Par conséquent, sauf s'il y a eu une violation de la procédure légale en vertu de l'article 21, le locataire n'a pas

de recours. Un avis de résiliation de location est signifié au locataire. Un préavis d'au moins deux mois doit être respecté et son échéance est fixée à la date de fin de l'AST ou après. L'article 21 ne peut pas être utilisé pour réclamer des arriérés de loyer. Si le locataire ne quitte pas les lieux, il y a alors deux voies légales pour recouvrer la possession des lieux:

- **une procédure accélérée**: cette méthode est plus rapide parce que la preuve est donnée par voie de déclarations écrites et il n'y a pas d'audience. Dès que le préavis a expiré et si le locataire n'a pas déménagé, il faut environ six semaines pour obtenir une ordonnance de reprise possession;

- **la procédure normale**: si le locataire conteste le bien-fondé de la demande du bailleur, une audience de la Cour s'impose et les deux parties devront y assister et défendre devant le juge leurs prétentions. Il faut compter généralement environ 12 semaines pour obtenir une ordonnance de reprise de possession.

I **L'article 8**: Il y a, aux termes de la section VIII de la loi de 1988, 17 raisons valables pour justifier une reprise de possession. Les principaux motifs cités sont l'existence d'arriérés de loyer et la reprise du logement par le propriétaire pour l'habiter. Les mêmes procédures que celles prévues par l'article 21 s'imposent, mais le processus est généralement plus long si la Cour doit également traiter la question des loyers arriérés. La procédure accélérée de reprise de possession ne peut cependant pas être utilisée pour une réclamation au titre de la section 8. Une fois obtenue l'ordonnance d'expulsion du tribunal, le locataire dispose de 14 jours pour quitter les lieux. Si le locataire ne s'exécute pas, le bailleur doit retourner devant la Cour afin d'obtenir un mandat. Cela prend généralement 14 jours, puis les notifications par huissiers de justice et l'expulsion du locataire, parfois avec l'aide de la police, prennent généralement de 14 à 21 jours. Au final, pour obtenir la pleine reprise de possession du logement, il faut compter environ six mois à compter de la délivrance d'une ordonnance.



I **Des règles spéciales s'appliquent aux HMO selon la taille et l'occupation de ces « immeubles à occupation multiple ».**

I **Le propriétaire et l'impôt**

I **Impôt sur les revenus provenant de la location (Taxation of revenues from the rent)**

Les revenus provenant de la location de tout bien immobilier résidentiel sont imposés au titre des « revenus non salariés ». Ajoutés aux autres revenus du propriétaire, ils sont imposés aux taux standard d'impôt sur le revenu. Cependant, beaucoup de dépenses peuvent être déduites du revenu locatif fiscal. Il s'agit notamment de l'intérêt payé sur les prêts hypothécaires (hors remboursements de capital), des frais de publicité et d'annonces, des frais de réparations, des frais d'assurance et des honoraires d'agence de location ou gestion.

I **Imposition des plus-values réalisées par les particuliers dans le cadre de la vente de biens immobiliers (Taxation of capital gains realized by individuals in connection with the sale of real estate)**

L'impôt sur les plus-values n'est dû que sur la vente d'une résidence secondaire ou d'une propriété locative. La rési-



© ANTON SOKOLOV - FOTOLIA.COM

dence principale d'un individu est donc exonérée. L'imposition des plus-values en capital est basée sur la tranche d'impôt sur le revenu du vendeur. Par conséquent, un propriétaire imposé dans la tranche inférieure d'impôt sur le revenu (£ 37 400 et au-dessous) paie 18 % d'impôt sur les plus-values, alors qu'un propriétaire imposé dans la tranche la plus élevée (au-dessus de £ 37 400) paie 28 %. Toutefois, les propriétaires bénéficient d'une exonération annuelle sur les premières £ 10 000 de gains en capital.

Les autres taxes

- Droit de timbre sur les propriétés (Stamp duty land tax)

Ce droit est prélevé sur la valeur de la propriété chaque fois qu'elle change de mains. Il s'applique sur la valeur totale du bien. Contrairement à l'impôt sur le revenu, il n'est pas « différencié », de sorte que le taux s'applique à la valeur totale de la transaction d'achat, et non pas seulement au montant qui dépasse un certain seuil. Jusqu'à une valeur de propriété de £ 125 000 il n'y a pas de droit, puis il est de 1 % sur les propriétés entre £ 125 001

et £ 250 000, de 3 % sur les propriétés entre £ 250 001 et £ 500 000, et de 5 % sur les propriétés de plus de £ 500 000. Lorsque plusieurs propriétés sont achetées, le droit de timbre est calculé sur la valeur totale de la transaction (par exemple trois propriétés achetées pour £ 250 000 chacune: cela fait £ 750 000 au total, soit un droit de timbre de 5 %).

- Taxe d'habitation (Council tax)

La taxe d'habitation est un impôt local qui finance les services locaux, comme la collecte des ordures et la police. La taxe d'habitation s'applique à toutes les habitations, y compris les bungalows, maisonnettes, mobile-home et caravanes flottantes, qu'elles soient louées ou non. Toutes les propriétés sont évaluées et classées par « tranche d'évaluation » entre A et G. En Angleterre, ces tranches sont basées sur des valeurs au 1^{er} avril 1991 et non sur des valeurs actuelles. La valeur des biens et le taux de la commune déterminent respectivement la tranche d'évaluation et le montant de la taxe d'habitation à payer, chaque commune fixant ses propres taux d'imposition. Les taux de taxes d'habitation sont réduits

de 25 % lorsqu'un seul adulte vit dans la propriété ou lorsque tous les résidents sauf un sont étudiants à plein-temps. Les propriétés louées entièrement aux étudiants sont exemptées de taxe d'habitation.

Urbanisme

Les documents de planification

Un permis d'urbanisme est requis par les autorités locales pour la construction ou l'extension de tout immeuble. Les grandes lignes directrices des lois de planification sont adoptées par le Parlement et l'orientation politique d'aménagement est délivrée aux autorités locales par le ministère des Communes et les Gouvernements locaux.

Jusqu'en 2010, les Stratégies régionales de l'espace (une « région » étant l'aire géographique de l'une des douze circonscriptions parlementaires de l'UE au Royaume-Uni) fixaient les objectifs pour la construction de logements et l'utilisation des terres. Cependant, après les élections générales de l'année dernière, le gouvernement de coalition a dissous les bureaux régionaux pour donner plus de pouvoir aux autorités locales.

Aujourd'hui, chaque autorité locale (il y en a 436 au Royaume-Uni) prépare sa politique de planification propre en se conformant aux lignes directrices du gouvernement. Comme mentionné précédemment, les autorités locales ont aussi, depuis octobre 2010, le pouvoir d'exiger des permis de construire pour la création de tout nouvel HMO. À ce jour, environ 25 collectivités locales ont décidé d'utiliser le système de planification de cette manière. L'Association nationale des propriétaires (NLA), très préoccupée par cette situation, dénonce d'ailleurs les dangers et l'inefficacité de cette mesure.

Expropriation et le droit de préemption

L'expropriation et l'exercice du droit de préemption sont très rares.

David Cox, National Landlords Association (traduit par France Bauvin, vice-présidente de l'UIPI)