



FORMALITES LOCATION BAIL MEUBLE

Par **CARPEDIEM**, le 13/03/2013 à 14:12

Bonjour,

Je souhaite mettre en location ma résidence secondaire pour des raisons financières.

J'ai un locataire potentiel qui s'est présenté. Je précise que ma résidence de vacances est en bon état général d'entretien et correctement meublée.

Je souhaiterais savoir si je peux établir un bail d'un an renouvelable, et quels sont les papiers que je suis en droit de réclamer afin de vérifier la solvabilité de mon hypothétique locataire.

D'autre part, en cas de litige avec un locataire (non paiement des loyers) les droits en location meublée sont-ils les mêmes que pour une location vide.

Et dernière question, y a-t-il une recommandation que vous pourriez m'apporter ?

Vous remerciant par avance pour votre aide.

Par **Lag0**, le 13/03/2013 à 14:20

Bonjour,

Vous pouvez, tout à fait, louer votre résidence secondaire en bail meublé pour résidence principale du locataire (bail d'un an avec tacite reconduction).

Ce type de location est régie par l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation que voilà :

[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

[/citation]

Il n'existe pas de liste de documents autorisés ou interdits pour le meublé, mais on peut se baser sur ce qui est en vigueur pour les locations vides :

[citation]

Article 22-2 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2010-1249 du 22 octobre 2010 - art. 41

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire les documents suivants :

- photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- carte d'assuré social ;
- copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- attestation d'absence de crédit en cours ;
- autorisation de prélèvement automatique ;
- jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : " Par ces motifs " ;
- attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
- attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- contrat de mariage ;
- certificat de concubinage ;
- chèque de réservation de logement ;
- dossier médical personnel ;
- extrait de casier judiciaire ;
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ;
- production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants ;
- une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.
[/citation]

Par **cocotte1003**, le **13/03/2013** à **14:47**

Bonjour, demandez une personne caution, au moins en cas de non paiement du locataire vous aurez un recours. Faites et vérifiez très précisément le document d'engagement caution, cordialement

Par **CARPEDIEM**, le **13/03/2013** à **15:17**

Bonjour,
Merci à vous tous pour vos réponses.