



Location en meublé temporaire

Par **Maryma**, le **16/10/2015** à **11:35**

Bonjour, j'ai un meublé de 20 m² aménagé en studio / j'ai eu des locataires successifs qui ne sont pas restés plus de 3 mois. Le dernier m'avait demandé de faire marcher la caf, ce que j'ai accepté. Il doit en revanche couvrir le reste du loyer et les charges.

Le contrat signé est intitulé contrat de location meublé temporaire. Il stipule que la location est consentie pour une durée de 3 mois éventuellement reconductible à courir janvier. Depuis comme la caf avait tardé ds les papiers pour mettre en oeuvre, le locataire ne posant pas plus de problème à cette époque, je n'ai pas arrêté ce contrat. Je ne l'ai pas retouché concrètement par écrit.

Sur le contrat signé il est écrit

- D'une part : " le contrat se terminera ... en Mars ou se renouvellera si les 2 parties le désirent"

- d'autres parts : La mention " location temporaire renouvelée " sera inscrite à l'issu des 3 mois et mentionnera les dates.

Cela n'a pas été fait ... erreur de ... confiance .

Donc je n'ai actuellement que la date de janvier via Mars.

Au bout de 9 mois, la situation commence à se dégrader. Juste je ne souhaite pas attendre d'avoir des problèmes graves pour arrêter avec cette personne.

Un état des lieux avait été fait à l'entrée. Comme nous sommes à 3 x 3 mois, je lui ai gentiment stipulé que je souhaitait faire un état des lieux à l'issu de la fin du contrat et éventuellement reconduire. De vive voix gentiment demandé , puis par lettre remise... et finalement un rdvous au jour qui lui convenait.

Il ne s'est pas présenté aujourd'hui et je crains qu'il fasse le mort. Il est déjà parti subitement sans vouloir discuter quand je lui ai demandé pour l'état des lieux. Quand je lui ai dit qu'il avait signé la location meublée temporaire et qu'il le savait. Il fuit.

Du coup je ne sais pas comment faire pour ne pas envenimer les choses et arriver à ce qu'il parte.

Merci de m'éclairer.

Par **Lag0**, le **16/10/2015** à **11:42**

Bonjour,

Il y a de grandes chances que vous soyez dans l'illégalité !

Si le logement est la résidence principale du locataire (ce que l'appel à la CAF laisse entendre), vous ne pouviez pas faire un bail pour meublé de tourisme (3 mois).

Vous deviez faire un bail meublé classique (sous loi 89-462) d'une durée d'un an avec tacite reconduction.

De fait, aujourd'hui, c'est bien un bail de ce type que peut revendiquer votre locataire !

Par **Maryma**, le **16/10/2015** à **12:02**

Merci de votre réponse rapide. Si je veux rester ds la notion de logement temporaire, il faut donc que je n'accepte pas la caf ? Pourtant la location temporaire a été mise en place comme son nom l'indique , et cela est légal (sauf si je me trompe)pour permettre à des personnes de faire face à des situations d'urgence ou temporaires (divorce, étudiants, stages etc...)

Comment puis je au mieux régler cette affaire ... Refuser la Caf et donner le délai noté sur le contrat soit 2 mois pour mois ?

Par contre dans l'état actuel , le contrat est terminé. Quelles sont les procédures ds l'ordre ?
Merci

Par **Maryma**, le **16/10/2015** à **12:15**

Dans mes recherches, voilà ce que je lis :

MEUBLE - COURT SEJOUR ou RESIDENCE SECONDAIRE :

" Il n'y a pas de règles spécifiques et obligatoires.

Seules les dispositions du Code civil (articles

1708 et suivants) sont applicables. Le bail peut être verbal ou écrit et la plus grande liberté est laissée aux parties (durée, condition de préavis, droits et obligations, conditions au paiement du loyer et des charges, dépôt de garantie...).

Toutefois, le diagnostic technique doit être annexé au bail, dans les conditions du droit commun. Il comprend l'état des risques naturels et technologiques et le risque d'exposition au

plomb pour les immeubles construits avant 1949 et le diagnostic de performance énergétique.

Quant au dépôt de garantie, le bailleur est en droit d'en demander le versement. Dans ce cas, le contrat devra en préciser le montant, le mode et le délai de restitution, puisque aucune disposition spécifique ne réglemente le montant du dépôt de garantie pour le meublé.

En revanche, parmi les locations de courte durée, les locations saisonnières constituent un secteur mieux réglementé. Si le bail reste soumis au Code civil (art. 1708 et suivants), il est

encadré également par des dispositions issues du Code du tourisme (art. L.324-2 et suivants).

Par **Lag0**, le **16/10/2015** à **13:15**

Comme je vous le disais plus haut, ce type de location n'est pas prévu pour la résidence principale du locataire.

Dès que le logement est la résidence principale du locataire, vous devez faire un bail sous loi 89-462 !

Ce que dit cette loi, qui est d'ordre public :
[citation]Article 25-3

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 [fluo]dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire[/fluo] au sens de l'article 2.

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.
[/citation]

Par **jibi7**, le **16/10/2015** à **13:27**

Hello Maryma,

malheureusement la caf elle même prete le flan a ces abus puisque dans l'attestation remplie par le propriétaire la durée prévue n'est pas mentionnée

le fait que ce soit la résidence principale largement "oublié" notamment pour les étudiants qui ont droit a une dérogation de bail meublé à 9 mois avec un mois de préavis

A strasbourg les "détournements " de fonds de la caf au profit de résidences réservées souvent a des universitaires étrangers..font couler beaucoup d'encre!

(au moins 25% du "cheptel " universitaire strasbourgeois vient de l'étranger européen ou non sans aucun controle des ressources etc..

et les grandes ecoles etc..participent largement de ce que j'appelle du détournement de fonds
"http://www.rue89strasbourg.com/index.php/2015/09/22/societe/mui-locataires-paient-cher/

un petit conseil si comme vous dites vous faites "marcher la caf" vous n'etes pas obligé de percevoir vous meme..

si vos locataires sont étudiants ou assimilés gardez trace de leur statut..

Par **Lag0**, le **16/10/2015 à 15:04**

Bonjour jibi7,

La jurisprudence a, depuis bien longtemps, affirmé que la résidence qu'occupe un étudiant pour ses études est bien sa résidence principale, même s'il rentre chez ses parents le week-end et les vacances.

Un bail étudiant est donc bien un bail pour résidence principale.

Par **jibi7**, le **16/10/2015 à 15:36**

bien sûr l'ago

mais pas n'importe qui et n'importe quoi..

cf les clients de l'Alaince française avec visa touristique de moins de 3 mois qui prétendaient avoir droit à la caf même pr 2 mois, idem erasmus d'un semestre de 4 mois ou stagiaire ..

"Résidence principale (droit immobilier) Définition mise à jour le 26.03.2014

Logement occupé au moins 8 mois par an par le locataire ou son conjoint ou une personne à charge, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure

Références Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 2 "

le nomadisme infernal généré par ces contrats adaptés (a priori pour de bonnes raisons) et l'intérêt des agences qui n'ont pas intérêt à alerter ou prêter attention à ça ..une fois le bail signé ..donnant lieu à des abus

est souvent la principale hausse des loyers dans les villes universitaires les "propriétaires" étant obligés de compter avec 4 ou 5 mois de vide..

Par **Maryma**, le **17/10/2015 à 09:47**

Merci beaucoup pour votre réactivité et vos réponses.

Je suis allée voir ds vos références et lit sur le document officiel:

".....

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

2° Aux logements meublés, régis par le titre Ier bis ;

3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.

1- Il s'agit d'un meublé

2- ce meublé me sert aussi pour loger des personnes issus de mes formations quand j'en fait en résidentiel. Je n'en fait pas toute l'année mais doit pouvoir utiliser cette anexe à ma maison.

Ayant lancé mon activité de formation stages depuis peu la question ne s'était pas posée, c'est pourquoi j'avais pensé à louer pour rentabiliser un peu. Par contre je ne veux pas bloquer ce studio l'année.

Donc ce texte prend il effet pour moi ?

Par **moisse**, le **17/10/2015** à **09:55**

Bonjour,

Je confirme les propos de @Lag0 déjà exposés et ceux à venir.

Vous pouvez tourner et retourner, vos contrats de location sont tout à fait irréguliers. Le législateur a bordé ce domaine pour faire la chasse aux locations précarisées, aux marchands de sommeil et autres tenanciers de bouge, aux hébergements d'étrangers en situation irrégulière...

Par **Maryma**, le **17/10/2015** à **10:12**

ataraxique ?

Bonjour Moisse, restons cool raoul... Merci au demeurant pour la réponse. je cherche juste à comprendre et à être dans la légalité. Il y a 2 ans pour faire face à une situation perso difficile j'ai dû louer ce studio n'en connaissant pas toutes les législations. A ce jour je m'aperçois de cela et cherche juste à rentrer ds mes clous en restant ds la légalité. Les réponses m'éclairent mais en l'occurrence vous ne répondez pas au dernier texte sur les 2 exclusions (meublés ? et location loués pour exercice d'une fonction?)

Dans tous les cas, si ce n'est pas mon cas, j'ai besoin de conseils pour pouvoir légalement revenir à la situation initiale soit location apparemment appelée hybride 9 mois 3 mois et ne sais pas comme etc..t et ds quel ordre faire les choses (délai de préavis-) ; Savez vous cela ? Merci

Par **jibi7**, le **17/10/2015** à **10:35**

Maryma,

n'hesitez pas a consulter les dossiers speciaux sur le sujet faits dans les revues speciales pour les contribuables (plafonds pour déclarer etc..) mais aussi la revue leparticulier qui produit des dossiers a jour en fonction des nouvelles lois et cie ..

"Risques :

Rotation importante des locataires et risque accru de vacance

Frais de remise en état

Autorisation administrative parfois nécessaire
Restriction possible du règlement de copropriété

Résumé de l'article

La location meublée attire les propriétaires qui y voient la possibilité de proposer des loyers plus élevés qu'en louant vide et une plus grande souplesse juridique.

La location meublée est une alternative intéressante à la location vide sous réserve du respect de certaines précautions :

investir à Paris et dans le centre des grandes métropoles régionales,
bien équiper le logement et le maintenir en parfait état d'entretien,
optimiser sa rentabilité en louant à la semaine,
se renseigner sur les éventuelles contraintes administratives en cas de changement d'usage,
lire le règlement de copropriété,
rédiger soigneusement le bail,
choisir la fiscalité la mieux adaptée (micro-BIC ou réel, loueur en meublé professionnel (LMP) ou non (LMNP)).

http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1335699/comment-reussir-sa-location-meublee".....

Par **Lag0**, le **17/10/2015** à **10:40**

[citation]Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

2° Aux logements meublés, régis par le titre 1er bis ;
[/citation]

Vous n'avez pas assez lu...

Le titre 1er de la loi concerne les locations vides. L'article que vous citez vous indique que pour les meublés, il faut descendre de quelques articles pour trouver le titre 1er bis.

Ce titre explique qu'un certain nombre d'articles du titre 1er s'applique à la location meublée et liste les articles propres à ce type de location.

Le titre 1er bis commence à l'article 25-3...

[citation]Article 25-3

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du I, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.
[/citation]

Par **Maryma**, le **17/10/2015 à 10:55**

Au fur et à mesure de mes lectures sur les sites officiels, peut être est-il utile de préciser que ce studio se trouve chez moi, sur le terrain où j'habite à l'année. Abri de jardin aménagé à l'époque pour ma fille étudiante et destiné comme expliqué par la suite à recevoir des stagiaires.

Par **jibi7**, le **17/10/2015 à 10:56**

Chère Maryma,
je crois vraiment qu'un coup de fil pour vous faire envoyer contre 6.50 le guide 2015 impôts sur la déclaration des revenus qui comporte tout un chapitre sur les meublés exonérés ou pas etc..
il y a les règles et lois qui s'appliquent au bien et à la situation du locataire mais aussi celles qui s'appliquent selon la situation du loueur surtout si ce studio fait partie de votre résidence principale..
sur leparticulier.fr ou par tel 0155567111

je crois aussi que la loi a modifié les règles (composition équipement des meublés etc...) à suivre...
le point de vue de Moisse et l'ago sont tout à fait justifiés mais s'appliquent je pense à des quasi professionnels de la location, ce qu'on est pas qd on loue une partie de son chez soi etc..

Par **Lag0**, le **17/10/2015 à 11:06**

[citation]peut être est-il utile de préciser que ce studio se trouve chez moi, sur le terrain où j'habite à l'année. Abri de jardin aménagé à l'époque pour ma fille étudiante et destiné comme expliqué par la suite à recevoir des stagiaires.
[/citation]

[citation]Le point de vue de Moisse et l'ago sont tout à fait justifiés mais s'appliquent je pense à des quasi professionnels de la location, ce qu'on est pas qd on loue une partie de son chez soi etc..[/citation]

Merci jibi7 de ne pas embrouiller davantage la situation de Maryma.

Celle-ci ne loue pas une chambre chez l'habitant mais un studio indépendant. Ce ne sont pas tout à fait les mêmes règles qui s'appliquent dans les 2 cas, du moins fiscalement.

Mais de toute façon, la question première était sur la légalité du bail, et que ce soit une chambre chez l'habitant ou un logement indépendant, les règles sont les mêmes au niveau du bail. La seule chose qui importe, c'est [s]si la chambre ou le logement constitue la résidence

principale du locataire[/s]. Si non, vous faites à peu près ce que vous voulez, vous pouvez mettre toutes les clauses tordues que vous voulez dans le bail, mais si oui, vous êtes tenus par la loi 89-462.

Par **jibi7**, le **17/10/2015 à 11:19**

"Celle-ci ne loue pas une chambre chez l'habitant mais un studio indépendant."!!!!

si l'accès à ce studio dépend de l'accès principal à la résidence de Maryma je ne vois pas que vous puissiez dire qu'il est indépendant ..

et pour avoir une expérience à peu près similaire..et les avatars qui ont transformé un lieu aménagé pour un enfant en m2 officiellement inhabitable depuis que le secteur est devenu inondable, qu'ils sont hors normes etc..je vois mal comment les impôts calculeraient par ex une taxe d'habitation spécifique pour une annexe destinée à la famille etc..(% de l'habitation principale à calculer par ailleurs)!

quant à embrouiller avec des textes à torts et à travers -spécialité française-..je vous laisse la responsabilité de vos déclarations que d'aucuns pourraient qualifier d'irresponsables si Maryma s'y fait sans contrôle

Par **Lag0**, le **17/10/2015 à 11:34**

[citation]si l'accès à ce studio dépend de l'accès principal à la résidence de Maryma je ne vois pas que vous puissiez dire qu'il est indépendant .. [/citation]

Il est dit que c'est un abri de jardin transformé en studio situé sur son terrain, vous ne semblez pas tout lire...

Par **moisse**, le **17/10/2015 à 11:46**

En outre à l'époque un abri de jardin de cette taille impliquait DP ou permis de construire. Ceci pour dire qu'on peut être ataraxique, rester cool, mais mettre le doigt où parfois cela peut faire mal..

Par **Maryma**, le **17/10/2015 à 12:17**

Merci à tous et pour rester ataraxique comme Moisse, je précise que non, jusqu'à 20 m² pas besoin de permis de construire en 2007 ou alors mal renseigné ?

Ceci étant, je n'ai pas mal en tous cas pas encore et justement c'est pour le rester que je questionne.

Merci à tous et toutes qui prenez la peine de répondre.

J'ai depuis le début intégré que j'avais fait une bavure sans toutefois le vouloir puisque je ne

connaissais pas la législation et que là j'apprends. J'avais tranquillement recherché des baux officiels dont je m'étais inspiré. Le cas de la location annuelle ne répondant pas à mon besoin, puisque c'est ce même locataire qui a glissé doucement et pour lequel j'avais bien spécifié que cela répondait à quelque chose de ponctuel. Sans besoin à ce moment, et non inquiète pensant être protégée par mon bail de location précaire et temporaire qui spécifiait que je lui devais un préavis de 2 mois et lui 1 mois. cela était supérieur à l'obligation des contrats temporaires. Du coup l'idée est de sortir de cette situation le plus légalement possible. Je ne suis ni à Paris, mais perdue dans une campagne de la verte France.

Merci de comprendre que trop de textes, tue la compréhension et je serai preneuse de conseils concrets.

J'ai intégré que je me trouve ds une situation illégale, ce que je ne souhaite pas, que j'ai 3 mois mini pour donner préavis et que les conditions sont totalement castratrices pour le propriétaire. J'ai besoin de savoir comment je peux revenir à mon objectif premier à savoir : pouvoir bénéficier de cette partie extérieure et indépendante de mon habitation y loger des stagiaires quand j'ai mes dates de formation et le reste du temps des gens que je pourrai dépanner de façon temporaire. Je ne crois pas que tout cela soit répréhensible sachant que les précédents locataires ont toujours appréciés ce local en campagne.

Merci

Par **Maryma**, le **17/10/2015 à 12:35**

Je lis sur le site officiel de la location française que pour dénoncer le bail et donner congé, il y a 3 conditions :

Si le bail a été signé à partir du 27 mars 2014, le congé doit être motivé par les mêmes raisons.

Toutefois, en cas de congé pour reprise, le bénéficiaire de la reprise ne peut être que :

- le bailleur lui-même,
- son conjoint, partenaire de Pacs ou concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé,
- ses parents,
- ses enfants (ou ceux de son conjoint, partenaire de Pacs ou concubin notoire).

Qu'est ce que veut dire le bailleur lui même. Est ce que le fait de le récupérer pour ma profession rentre ds ce cadre là ou non ?

Sinon, suis je tenue pieds et poings liés à garder à vie ce Mr s'il le souhaite ?????

Pour rester zen , le propriétaire est-il si mal protégé que cela ?

Par **Lag0**, le **18/10/2015 à 09:45**

[citation]Qu'est ce que veut dire le bailleur lui même. Est ce que le fait de le récupérer pour ma profession rentre ds ce cadre là ou non ? [/citation]

Non, la reprise doit se faire à titre de résidence principale par le repreneur. Il faudrait donc que vous habitiez à la place de votre locataire...

Par **Lag0**, le **18/10/2015** à **09:48**

[citation]En outre à l'époque un abri de jardin de cette taille impliquait DP ou permis de construire. [/citation]

[citation]comme Moisse, je précise que non, jusqu'à 20 m² ps besoin de permis de construire en 2007 ou alors mal renseigné ? [/citation]

Moisse écrit "DP ou permis de construire".

Si cet abri fait moins de 20m² (entre 5 et 20), pas de permis, certes, mais une DP (déclaration préalable de travaux).

Par **Maryma**, le **18/10/2015** à **14:25**

Ok merci.

Toujours pas réponse sur la marche à suivre pour ... ne pas rester à vie avec mon locataire, puisque à vous lire je ne suis que dans l'illégalité et lui apparemment a tous les droits et notamment de ne pas respecter ce qu'il a signé ds le contrat. Je ne peux me résoudre à croire à cela. Donc merci de m'aider dans ce cas de figure, comment passer d'un contrat de location (non consentie pour ma part) annuelle à un retour à un contrat saisonnier de 3 mois max non renouvelable. Et merci de ne pas m'assimiler à tous ces cas de figures désastreux de propriétaires qui ne respectent pas les gens, ce que je ne suis pas étant pour ma part , trop bon ... trop con....

Par **Lag0**, le **18/10/2015** à **16:59**

[citation]Donc merci de m'aider dans ce cas de figure, comment passer d'un contrat de location (non consentie pour ma part) annuelle à un retour à un contrat saisonnier de 3 mois max non renouvelable. [/citation]

Ce n'est, dans les conditions actuelles, pas possible. Du moins, pas si votre locataire n'est pas d'accord.

Il pourra, sans problème, faire requalifier son bail en bail meublé classique, par le tribunal d'instance.