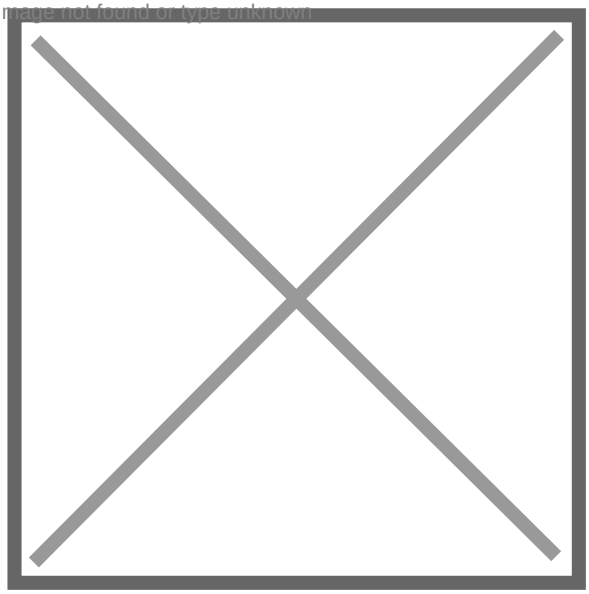
Image not found or type unknown



Location en meublé-modalité

Par **dubois20**, le **12/05/2013** à **23:20**

))))))))))))
Bonjour

je me pose toujours beaucoup de questions sur le contrat et ses modalités
en location meublée , résidence principale (ou éventuelleemnt non principal)

1----DEPART anticipé-obligation de tout payer ?

sur ce site ci dessous je lis “”Dans ce cas, s’il y a rupture de la location avant son terme, le paiement des loyers est dû par le locataire jusqu’au terme prévu.””

http://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/dgccrf/documentation/publications/depliants/ancie

Est-ce exact ? d’ autres sources disent le contraire !!!!

2-----il semble obligatoire d adjoindre un dossier technique
or le studio meublé fait partie de mon habitation principale et c est moi qui fournit le chauffage donc le diagnostic énergie me semble sans objet . Ai-je raison ou tort?

3----Electricite? j ai un sous-compteur . Faire payer en fonction de la consommation réelle semble assimiler à de la revente de l ‘énergie et par suite interdit, mais est-ce bien le cas? et si oui est-ce risqué ? Car en cas d électricité comprise, les gen sont vite fait d ‘abuser

4---Mon candidat locataire , à priori seul m annonce en derniere minute qu’ils seront deux . J avais pense mettre sur le bail “personne seule “, mais cette mention semble illégale
par contre je peux prévoir dans le bail, le supplément pour une personne en plus ? et à peu

pres de combien ?

Sinceres remerciements

Par **Lag0**, le **13/05/2013** à **08:33**

Bonjour,

Il n'est pas possible de vous répondre à la fois pour une location en résidence principale du locataire et pour un autre type de bail. En effet, dans le premier cas (résidence principale), le bail est régit par le code de la construction et de l'habitation qui est d'ordre public et vous ne pouvez pas y déroger. Dans les autres cas, le bail est régit uniquement par le contrat signé, vous pouvez donc y mettre toutes les clauses voulues.

Mes réponses seront donc uniquement dans le cas de la résidence principale du locataire.

- Le bail meublé est d'une durée d'un an avec tacite reconduction, mais le locataire peut donner congé à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Il ne doit loyer et charges que jusqu'au terme du préavis (sauf si le logement est reloué avant). Seul le bailleur est engagé par la durée d'un an (il ne peut donner congé au locataire qu'à chaque échéance annuelle), pas le locataire.
Le document que vous mettez en lien est totalement faux, je n'ai pas trouvé de date dessus, mais on peut penser qu'il est ancien. Je vous invite à lire l'article 632-1 du code de la construction et de l'habitation qui régit les baux meublés pour résidence principale
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020466041&cidTexte=LEGIT

- Le diagnostic énergétique est bien obligatoire pour une location meublée. S'agissant d'un studio, vous devez le faire réaliser (ce n'est pas une chambre meublée chez l'habitant). Le fait qu'il n'y ait qu'un chauffage collectif ne change rien, c'est le cas aussi dans certains grands immeubles et pourtant le DPE y est aussi obligatoire. Voir
http://www.pap.fr/conseils/location/les-diagnostics-immobiliers-obligatoires-en-location/a2513

- Pour l'électricité, soit le logement à louer a son propre compteur et le locataire prend son propre abonnement chez le fournisseur de son choix (le bailleur ne peut pas imposer un fournisseur), soit le locataire n'a pas d'abonnement et le bailleur ne peut pas lui facturer sa consommation. Seule possibilité dans ce cas là, les charges forfaitaires englobant donc une certaine quantité d'électricité mais ne pouvant pas être ajustée en fonction des consommations.
Vous demandez si c'est risqué de passer outre, le premier risque est qu'un locataire au courant de ses droits refuse de vous payer toute facture d'électricité comme c'est son plus grand droit !

- Vous ne pouvez pas vous mêler de la vie privée du locataire. Il reçoit et héberge qui il veut chez lui. Vous ne pouvez pas prévoir de supplément s'il reçoit quelqu'un, d'ailleurs vous n'êtes même pas censé être au courant !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **dubois20**, le **13/05/2013** à **09:45**

bonjour et question additive
merci
reponses
extrememment claires et argumentées et sourcées MERCI

Concernant la chambre meublée chez l'habitant quelle serait la législation ?

La seule solution pour etre tranquille serait donc de ne signer que des baux à usage d habitation non principale ?

Bonne journée

Je loue une chambre meublée, parfois deux
dans mon domicile et le fait effectivement que les personnes pourraient fumer et m'enfumer(! légalement) ouvrir les fenetres en hiver alors que je calfeutre pour faire des économies,puis brancher un chauffage electrique pour récupérer la température tombée, en me faisant payer la facture

laisser lumieres allumées partout, viennent avec plusieurs personnes et usent et abusent de la douche pourraient s'avérer rapidement infernal

semble un comportement quasi légal, et en tout cas bien difficile à contrer dans la pratique, ce que j ai deja expérimenté
(on ne peut entrer, voir qui est la etc)

merci encore
BONNE JOURNEE

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés