



Bail civil "logement contre service"

Par Apocau

Bonjour à tous,

Nouvellement propriétaire de 4 appartements sur le même palier, je souhaite en mettre 3 en Airbnb et le 4ème en longue-durée. Le locataire de ce 4ème bien en longue-durée serait le concierge locatif des 3 autres biens.

A ce titre, il serait responsable des entrées / sorties (en physique ou autonomie via boîte à clefs) et des ménages entre les séjours. Je souhaite le rémunérer par séjour et déduire ce montant de son loyer dans le cadre d'un bail "logement contre services".

Seulement dans les explications que je trouve de ce type de bail, il est conseillé de préciser un nombre d'heures hebdomadaire et une rémunération horaire. Le dernier point n'est pas un problème, il suffit de dire que la gestion d'un séjour = 1 prestation = 1 heure.

En revanche la quantité de prestations donc d'heures travaillées chaque mois va varier.

De plus, je n'ai jamais vu de modèle où les prestations viennent en déduction du loyer, il s'agit toujours d'un montant fixe déduit du loyer contre services.

Quelqu'un a-t-il des connaissances sur le sujet ?

Par morobar

Bonjour,

EN voila une belle promesse d'ennuis de toutes sortes.

Et pourquoi ne pas inviter ce locataire a fonder une autoentreprise de conciergerie qui vous facturera des prestations.

* ménages

* états des lieux

** remise de clefs

* ...

Déductibles à 50% de vos impôts en sus.

Par chaber

bonjour

vérifiez si le règlement de la copropriété accepte les locations de courte durée

Par Isadore

Bonjour,

La pratique de ce que l'on appelle "logement contre services" est peu encadrée par la loi. Cela consiste à faire payer au locataire une partie de son loyer sous forme de travail sans tomber sans équivoque dans le contrat de travail salarié.

Le bailleur doit donc absolument éviter toutes les clauses qui transformeraient de fait le bail en CDI. La Cour de cassation a bien rappelé dans une affaire similaire que : "l'existence d'une relation de travail ne dépend ni de la volonté exprimée par les parties ni de la dénomination qu'elles ont donnée à leur convention mais des conditions de fait dans

lesquelles est exercée l'activité des travailleurs".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038708859/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038708859/[/url]

Et ce qui fait le contrat de travail salarié, c'est le lien de subordination entre le salarié et l'employeur, grand classique qui permet de distinguer le prestataire de service du salarié.

Pour qu'il ne soit pas évident que le bail est en fait un contrat de travail, il faut donc que le locataire ne soit pas à la disposition du bailleur et puisse librement décider de son organisation.

C'est viable quand il s'agit de faire des courses dans la semaine, quelques heures de ménage et de jardinage dans le mois, activités qui peuvent être faites à des moments variés.

Pour un travail de conciergerie dans la location saisonnière, cela me semble difficilement envisageable. Le locataire serait contraint d'organiser sa vie personnelle en fonction de vos locations.

Il me semble aussi abusif de donner un caractère aléatoire au paiement du loyer "en nature". Il faut impérativement un volume horaire fixe que le locataire sache à quoi s'attendre.

Au moindre problème, notamment un accident du locataire lors de son travail, vous risquez d'être accusé de travail dissimulé, et franchement un locataire qui fait le concierge pour des locations saisonnières avec des horaires variables, l'URSSAF va détester.

Bref, je ne suis déjà pas très partisane du "logement contre services" qui joue avec les limites du travail dissimulé. Mais je vous déconseille formellement de vous lancer dans votre projet. Embauche un salarié ou faites appel à un prestataire.

Par Apocau

Merci beaucoup pour votre retour, c'est très clair et cela me semble en effet une mauvaise idée.

Je vais distinguer les deux activités.