



Rupture bail / Loi Pinel

Par Maggie3

Bonjour,
je suis actuellement locataire d'un studio en Loi Pinel depuis Décembre 2022. Il était spécifié sur l'offre que c'était un bail de 2 ans (car je voulais sur 2024 acheter un appartement, ce que je suis en phase de faire)

je découvre récemment que si je résilie le bail avant la fin des 3 ans le propriétaire perdra ses avantages fiscaux et peut se retourner contre moi pour indemniser je cite "en intégralité du préjudice résultant de la perte totale ou partielle qui pourrait se chiffrer a plusieurs dizaines de milliers d'euros".

A aucun moment j'ai été informée de cette condition à la signature ni dans mes échanges avec la gestionnaire en charge de mon dossier. Malheureusement je n'ai pas gardé une version du bail après signature électronique.

Est-ce que le propriétaire est dans son droit ? Quelles solutions ai-je à dispo contre cela?
merci pour votre aide précieuse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Précisez d'abord si votre location en résidence principale est soumise à la loi 89-462, et si c'est une location vide ou meublée.

Pouvez vous recopier exactement la clause de durée du bail limitée à 2 ans?
A priori elle serait illégale, car la durée en location vide est de 3 ans, en meublé de 1 an, et ce n'est pas un bail mobilité (ou bien précisez le)... Et selon la loi 89-462, le bail est tacitement reconduit si aucune des 2 parties ne donne congé.

D'autre part le bailleur ne peut pas séquestrer (!) un locataire ! Lequel peut donner son congé à tout moment, que ce soit en vide ou en meublé.
Pour ne pas perdre son avantage fiscal, le propriétaire doit en cas de congé retrouver un autre locataire pour continuer à louer le logement.

Par Nihilscio

Bonjour,
Les dispositif fiscal dit « Pinel » n'impose aucune obligation au locataire en plus de celles qui résultent de la loi du 6 juillet 1989 ou du code civil. Le locataire est en droit de donner congé à tout moment avec un préavis de trois mois voire moins en certains cas. Le locataire n'a pas à indemniser le bailleur du fait de la perte des avantages fiscaux consécutifs au départ du locataire. D'ailleurs les avantages fiscaux ne sont perdus qu'au bout d'une vacance de plus de douze mois ce qui est bien suffisant pour trouver un nouveau locataire.

S'il est inscrit une clause imposant des pénalités au locataire en raison d'un congé donné par le locataire, cette clause est réputée nulle et non écrite. Vous n'avez pas à vous inquiéter. Il vous faut seulement respecter le délai de préavis minimal qui ne peut excéder trois mois.

Par Henriri

Hello !
Je suis bailleur en régime Pinel... si des locataires donnent leur congé... j'en cherche d'autres... Ce changement de locataires n'a aucune incidence sur la fiscalité Pinel !

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne pouvez pas bénéficier du régime Pinel pour n'importe quel bail ou pour n'importe quel locataire.

Le bail est obligatoirement conclu pour un logement vide qui doit être la résidence principale du locataire et les ressources de ce dernier doivent être lors de la conclusion du bail inférieures à un certain seuil.

En cas de changement de locataire il faut justifier à l'administration fiscale que les ressources du nouveau locataire ne dépassent pas le plafond.

Si vous ne respectez pas ces diverses conditions, vous perdez les avantages fiscaux.

En cas de départ du locataire, le logement peut rester un vacant un certain temps, mais la vacance ne doit pas durer plus de douze mois.

Par Maggie3

Bonjour à vous,

Me voilà rassurée.. merci pour vos retours précis! Ce n'est donc pas normal

Cet appartement est une location vide et est ma résidence principale.

La durée du bail à 2 ans était détaillée sur le site de l'annonceur où apparaissait l'offre de cet appartement, aujourd'hui désactivée. Je n'ai pas pu garder de traces à temps.

Comme demandé voici la clause rédigée sur mon bail:

Destination des locaux : usage d'habitation principale

Le locataire s'engage à occuper les locaux loués à titre de résidence principale durant toute la durée initiale de ce bail ainsi que chaque période supplémentaire résultant de son renouvellement ou de sa reconduction tacite, dès sa date d'effet jusqu'au dernier jour.

Il reconnaît que ce mode d'occupation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Le bailleur et son mandataire attirent l'attention du locataire sur le fait :

? Que le bien loué fait l'objet d'un dispositif de défiscalisation donnant droit à un avantage fiscal,

? Que cet avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions,

? Que l'une de ces conditions consiste à ce que les locataires du bien l'occupent exclusivement et tout au long du bail à titre de résidence principale,

? Qu'en cas de non-respect de cette condition par le locataire, le bailleur risque de perdre tout ou partie de l'avantage fiscal susmentionné,

? Que dans cette hypothèse, il incombera au locataire d'indemniser le bailleur de l'intégralité du préjudice résultant de cette perte totale ou partielle qui pourrait se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Le locataire s'engage à justifier sans délai de l'occupation des locaux loués à titre de résidence principale, à première demande du bailleur ou de son mandataire, par la remise de son dernier avis d'impôt sur le revenu ou avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu.

Par Henriri

Hello !

L'annonce initiale de cette location ne vaut absolument rien face au bail que vous avez signé et que vous honorez depuis votre emménagement. Mais quelle idée de ne pas garder un exemplaire de ce bail !

Dans votre 1er message vous dites "je découvre récemment que si je résilie le bail avant la fin des 3 ans le propriétaire perdra ses avantages fiscaux et peut se retourner contre moi pour l'indemniser..." (cf Pinel).

Mais à la lecture de votre message de cette nuit on voit :

- que votre bail n'est pas limité à 2 ans mais qu'il fait mention de "renouvellement et de reconduction tacite".

- que la prétendue indemnisation serait conditionnée par la non-occupation du logement "exclusivement et tout au long du bail à titre de résidence principale", et non à un éventuel départ anticipé du locataire.

Mais puisque vous ne disposez pas de votre bail :

- comment pouvez-vous en citer des passages ?
- comment découvrez-vous récemment cette histoire d'éventuelle indemnisation ?

C'est peut-être le bailleur qui vous le dit*, mais c'est faux ! Le volet Pinel engage le bailleur (revenus du locataire et montant du loyer plafonnés), pas le locataire**. Par contre oui effectivement si le bailleur ne respecte pas ses obligations Pinel, il perd ses avantages fiscaux et doit rembourser les réductions d'impôts dont il a bénéficié... mais pas sur le dos du locataire !

* Vous a-t-il téléphoné, écrit ? Quelle est son message ? A quelle occasion ?

** Sauf juste à en faire sa résidence principale, ce dont le bailleur peut s'assurer...

PS : si je comprends bien vous voulez quitter le logement, c'est ça ?

SVP expliquez-moi. A+