



Clause délai de préavis dans un bail

Par ClementD

Bonjour,

Je suis nouvellement propriétaire d'un logement que j'ai mis en location meublée classique (bail d'un an renouvelable) il y a peu de temps.

Mon locataire qui n'est là que depuis 2 semaines vient de m'informer de sa volonté de quitter les lieux et, bien que je respecte sa décision, cela complique les choses par rapport à mon organisation.

Mes 2 questions sont les suivantes :

Afin d'éviter qu'une telle mésaventure se reproduise à l'avenir, est-il autorisé d'insérer une clause dans un contrat de location meublée, qui permettrait de porter le délai de préavis à plusieurs mois au lieu d'1 mois ?

Est-il légal d'insérer une clause qui obligerait le locataire à rester dans les lieux un certain nombre de jours avant de pouvoir déposer un préavis de départ des lieux ?

Je vous remercie de vos retours.

Bien cordialement,

Par CToad

Bonjour

Non dans le cadre des baux vides ou meublés en résidence principale qui sont soumis aux lois de 89 + Alur etc que je vous invite fortement à étudier si vous souhaitez poursuivre votre activité de bailleur avec un minimum de sérieux.

Par contre si vous louez en tant que résidence secondaire, vous pouvez faire un bail civil code civil 1708 et suivants + loi ALUR qui donne beaucoup plus de liberté tant que tout le monde est d'accord sur ses clauses.

Attention : un bail en résidence secondaire veut dire que le locataire vit là moins de huit mois par an et n'y déclare pas sa résidence principale. Cela exclue en principe les étudiants (mes camarades peuvent ils confirmer ?). De plus, la fiscalité est plus lourde pour le bailleur.

Cordialement

Ctoad

Par Isadore

Bonjour,

Si vous louez en meublé bail 1989 il n'y a pas moyen d'empêcher le locataire de bénéficier du préavis d'un mois.

Un bail destiné à la résidence principale du locataire est obligatoirement soumis à la loi de 1989. Vous pouvez louer en vide, le préavis sera de 3 mois sauf si le locataire rentre dans un cas où le préavis est d'un mois.

Si vous faites le choix de louer en meublé, le fait que le locataire puisse donner congé à tout moment et avec un seul mois de préavis fait partie des risques. La location est un investissement où ni le rendement ni le capital ne sont garantis. A vous de choisir des locataires qui semblent partis pour rester, tout comme vous choisissez des candidats qui semblent solvables.

Attention : un bail en résidence secondaire veut dire que le locataire vit là moins de huit mois par an et n'y déclare pas sa résidence principale. Cela exclue en principe les étudiants (mes camarades peuvent ils confirmer ?).

Sur ce point pas tout-à-fait. Un locataire qui loue en résidence principale doit habiter le logement huit mois par an. Un

locataire qui loue en résidence secondaire ne doit pas en faire sa résidence principale autrement dit "son habitation occupée de façon habituelle et à titre principal".

Dans la plupart des cas cela veut dire qu'il va y résider moins de six mois par an. Mais par exemple une personne mariée en déplacement professionnel prolongé peut habiter toute la semaine dans une résidence secondaire sans que cela devienne sa résidence principale. Fiscalement, sa résidence principale restera le domicile conjugal où vivent époux et enfants. Le Bofip développe le sujet avec des exemples :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/110-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TH-20-20-20-20201222]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/110-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TH-20-20-20-20201222[/url]

Le bail civil peut servir à autre chose qu'à de la résidence secondaire. Il peut notamment servir à loger une personne autre que le locataire. Par exemple on peut louer le bien aux parents d'un étudiant pour loger l'étudiant. Ce qui peut rebuter les particuliers c'est la non éligibilité aux aides aux logements.

Mais il y a un marché, notamment les entreprises qui logent leurs employés. Un bailleur de mon immeuble avait conclu un contrat qui a duré dix ans avec l'entreprise qui s'occupe du réseau électrique en France. C'était un bail destiné à fournir un logement de fonction.

La gendarmerie loue aussi des logements dans d'autres immeubles du quartier, il y a un marché "public" pour les militaires et fonctionnaires.

Par ClementD

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos retours très instructifs.
Bien cordialement,