



Modèle bail location maison vide

Par Colinne

Bonjour à tous, je sollicite votre aide car je vais louer un maison vide et je ne trouve pas de contrat de bail facile à utiliser. Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le modèle du bail est défini par décret.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920[url]

Par Colinne

Merci je dois donc coché Bail signé depuis le 29 juillet 2023

Par Colinne

c'est pas évident quand on y connait rien

Par yapasdequoi

Dans ce cas, il est recommandé de s'adresser à un professionnel (agent immobilier) qui saura appliquer la loi et vous évitera de faire une grosse boulette et de la regretter trop tard.

Par yapasdequoi

Vous dites que vous avez un locataire ... mais sans avoir signé de bail ? c'est imprudent.
Et une agence peut prendre le relais à tout moment.

Par Colinne

j'ai un futur locataire !! c'est plus exact

Par yapasdequoi

N'oubliez pas de souscrire une GLI ou au moins de prendre un garant.

Par Colinne

Merci pour ces précieux conseils, les parents du locataire se portent garant, en fait je cherche un modèle de contrat location simple.

Par Isadore

Bonjour,

[url= en fait je cherche un modèle de contrat location simple] en fait je cherche un modèle de contrat location simple[/url]
Si c'est un bail soumis à la loi 1989 (bail destiné à la résidence principale du locataire), il n'y a pas de "modèle simple". Il est obligatoire de respecter le modèle officiel du bail.

Cherchez dans un moteur de recherche "modèle de bail gratuit à télécharger conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour un logement vide" vous trouverez votre bonheur.

Remplissez-le à l'aide du lien indiqué par Yapasdequoi.

Vous pouvez aussi copier / coller le texte de cette page et le remplir rubrique par rubrique :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047983753]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047983753[/url]

Être bailleur est un métier à part entière, donc quand on ne s'est pas formé ce n'est en effet pas simple. D'où l'intérêt de faire appel à un professionnel.

Par yapasdequoi

Le contrat type est très simple à remplir.
Il suffit de barrer les mentions inutiles et de remplir les montants et dates.

Par Colinne

je vais remplir celui-ci <https://bailpdf.com/sites/bailpdf.com/files/pdf/contrat-bail-non-meuble.pdf>

Par yapasdequoi

Ce serait mieux d'éviter un formulaire rempli de publicités et vous n'avez pas la certitude qu'il soit totalement conforme au modèle du décret.

Par Colinne

je comprends, avez-vous un formulaire à me proposer, cela m'aiderait bien, merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Le lien a déjà été donné

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047983753]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047983753[/url]

La mise en forme importe peu, il faut compléter les trous, dater et signer.

Par Colinne

Bonsoir, me revoilà avec mes question !! mono propriété ou copropriété ?? dans mon cas ce n'est pas copropriété, mono propriété je ne sais pas ; merci de votre aide.

Par yapasdequoi

C'est une maison dont vous êtes seul propriétaire = monopropriété.

Par Colinne

Bonjour, grâce à vous j'avance petit à petit et je vous en remercie. Voici mon modèle avec quelques interrogations :

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial : (maison pas en zone tendue)

a) Montant du loyer mensuel : 700 ?

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ? Oui ? Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ? Oui ? Non

- montant du loyer de référence : _____ ?/m² - montant du loyer de référence majoré : _____ ?/m²

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] :

(Maison jamais louée)

2° Le cas échéant, Modalités de révision : _____ (maison louée le 01/07/24)

a) Date de révision : 01/07/2025

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL. : ????

B. Charges récupérables

Par yapasdequoi

a) 1er Juillet (ne mettez pas l'année)

b) dernier indice paru : T1 2024 143,46

lire ici :

[url=https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333]https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333[/url]

Avez-vous lu la loi 89-462 ?

Savez-vous comment récupérer les charges locatives ?

Savez-vous faire un état des lieux ?

Vu vos faibles connaissances du fonctionnement d'une location, je vous recommande de confier la gestion à une agence, au moins la première année pour bien comprendre.

Sinon vous allez faire de grosses bourdes, surtout si vous tombez sur un locataire bien informé.

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ai lu ce matin aux aurores le poste de Colinne du 06/06/2024 19:53 et j'ai failli lui conseiller de renoncer à louer en direct.

@yapasdequoi Vu vos faibles connaissances du fonctionnement d'une location, je vous recommande de confier la gestion à une agence, au moins la première année pour bien comprendre.

Sinon vous allez faire de grosses bourdes, surtout si vous tombez sur un locataire bien informé.

Mille pour cent d'accord

Confiez cette location à une agence qui saura rédiger le bail, faire l'état des lieux d'entrée et de sortie, appliquer les révisions de loyer en fonction de l'IRL.

Bien sûr vous percevrez un peu moins en loyers, mais les frais d'agence sont déductibles des revenus fonciers si vous déclarez au réel.

Je fonctionne ainsi depuis 1993, c'est très confortable, jamais eu un coup de fil d'un locataire dont la porte de placard se dégingue, c'est l'agence mandataire qui est le seul interlocuteur.

Par Colinne

Merci de vos réponses !! c'est sûr on gagne en tranquillité, mais je suppose que ceci a un coup ??

Par yapasdequoi

2 à 5 % du loyer.

Ce n'est rien comparé à un locataire très bien informé qui ne paye plus son loyer en prétendant que vous lui avez porté préjudice.

Perso j'ai bataillé 15 ans et usé 3 avocats contre un locataire très informé qui ne payait plus ni loyer ni charges et ayant passé l'âge il était inexpulsable.

C'est un cas extrême mais pensez que si vous faites une erreur, le locataire est mieux protégé par la loi que le bailleur.

Par Colinne

un coût et non un coup (désolée pour les fautes d'orthographe !! oui effectivement cela paraît intéressant, je vais me renseigner. Merci et bonne soirée à vous.

Par yapasdequoi

Autre sujet important : assurance pour loyer impayé (GLI) ou garant ?

Par Colinne

je viens de lire "Hausse des loyers : la limite légale prend fin, voici les augmentations à craindre pour les locataires à partir de juillet" les parents de la future locataire se portent garants

Par yapasdequoi

A savoir :

La caution par les parents peut être à durée limitée (par exemple le bail initial et 1 ou 2 renouvellements)

Dans ce cas, si le locataire n'a pas donné congé, le bail sera renouvelé tacitement, mais sans garantie.

Si elle est prévue à durée indéterminée, les parents peuvent la résilier à tout moment.

Une caution c'est mieux que rien, mais pas aussi efficace ni durable que la GLI.

Par LaChaumerande

2 à 5 % du loyer.

Je paye beaucoup plus en honoraires. Mais pas trop le choix dans une petite ville.

Colinne, téléphonez à plusieurs agences et demandez-leur quel est le pourcentage TTC du loyer pour les honoraires.

Par yapasdequoi

Oui j'ai vu des articles parlant de 6 à 10 %. Dépend sans doute du marché local et de la concurrence.

Par Colinne

Bonjour tout le monde, quel IRL pour révision d'un loyer le 01/07/2025 ? Merci

Par janus2

Mille pour cent d'accord

Confiez cette location à une agence qui saura rédiger le bail, faire l'état des lieux d'entrée et de sortie, appliquer les révisions de loyer en fonction de l'IRL.

Bonjour,

C'est drôle, j'ai fait exactement l'inverse. J'ai commencé à gérer seul mes locations puis je suis passé par agence quand cela a commencé à me prendre trop de temps.

Ce n'est pas sorcier de gérer une ou deux locations seul, la preuve, je l'ai fait durant des années !

Et ne pas oublier qu'il existe des associations de bailleurs qui peuvent aider (j'en ai animé une par le passé).

Je fonctionne ainsi depuis 1993, c'est très confortable, jamais eu un coup de fil d'un locataire dont la porte de placard se dégingue, c'est l'agence mandataire qui est le seul interlocuteur.

Attention à ne pas trop s'en remettre aux agences, c'est parfois une fausse bonne idée. J'en ai fait les frais à une époque où je travaillais avec une agence qui faisait barrage total avec les locataires. J'ai été prévenu de certains problèmes bien trop tard, quand les locataires en ont eu assez de parler à un mur (l'agence) et ont enfin décidé de me contacter en direct. Ainsi, un problème qui aurait pu être facilement réglé et à moindre frais, m'a causé bien des soucis et coûté pas mal quand j'ai repris les choses en main.

Depuis, je préviens mes locataires que si les problèmes ne sont pas vite réglés par l'agence, qu'ils n'hésitent pas à me contacter en direct.

2 à 5 % du loyer.

Jamais trouvé à moins de 10% (en Ile de France) !

Par yapasdequoi

quel IRL pour révision d'un loyer le 01/07/2025 ?

Vous devez mentionner sur le bail le dernier IRL connu soit T1 2024 = 143,46, car celui de T2 est publié en général mi-juillet.

Si vous ne mettez rien, c'est le dernier connu à la date de signature qui s'applique.

Si vous ne prévoyez pas la clause de révision, le loyer ne sera jamais révisé et restera fixe.

Pourquoi votre bail n'est-il pas encore rédigé ? signé ? vous disiez avoir déjà un locataire ?

Par Colinne

Merci de vos réponses ! demain EDL et fin du mois signatures du bail et du contrat de cautionnement (début de la location le01-07-2024)

Par yapasdequoi

L'état des lieux doit se faire le jour de la signature et de la remise des clés.

Sinon le locataire ne peut pas être tenu responsable de dégâts qui surviendraient entre demain et le 1er juillet!

De ce fait il peut refuser de signer l'état des lieux demain.

Par Colinne

je comprends, je prends le risque, je connais la famille qui a une très bonne réputation, la locataire doit prendre une assurance et moi je dois modifier la mienne

Par yapasdequoi

Euh? ce n'est pas vous qui prenez le risque, c'est le locataire. Et il aura raison de refuser.

Vous devez faire l'état des lieux à la remise des clés c'est imposé par la loi :

Article 3-2

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 10

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Franchement vous devriez au moins lire la loi avant de vous embarquer à faire n'importe quoi.