Image not found or type unknown

Colocation meublee et regime fiscal

Par **mimi107**, le **04/12/2010** à **09:50**

bonjour,

Je possède un appartement de type F4, dont j ai deux chambres libres.

Pour des raisons financières, petites retraites(300,00 euros), je voudrais mettre en route un système de colocation meublée.

Quel bail choisir sachant que je ferai des contrats maximum d un an ?

Quel sera le régime fiscal le plus avantageux pour moi ?

Est-ce une clause abusive, si je dis que le logement n est pas la residence principale du colocataire ?

Par **Domil**, le **04/12/2010** à **12:05**

La colocation réelle c'est un bail par locataire en définissant dans le bail les parties communes (sanitaire, cuisine, éventuellement, pièce de vie) et les parties privées sans pouvoir invoquer la responsabilité collective des locataires pour les dégradations dans les parties communes. ça demande donc une gestion rapprochée (faut s'en occuper mais vous êtes retraité vous avez le temps pour ça)

Seules les locations saisonnières ne sont pas des résidences principales, ce n'est pas une clause du bail.
En dehors des locations saisonnières, le bail d'un meublé est minimum d'un an et reconduit tacitement tous les ans avec reprise possible par le bailleur tous les ans si motif légitime. Le bail est donc imposé.

Faites attention, une location meublée impose des frais : remplacement/réparation des équipements en panne (appareil de cuisson, frigo, au minimum + aspirateur s'il y a de la moquette) ou usés (matelas, lit, balais, serpillère si carrelage), exige de meubler suffisamment sous peine de voir requalifier le bail en location vide de 3 ans.

Par **mimi107**, le **04/12/2010** à **14:09**

L’article 115 de la Loi de Cohésion sociale du 18 janvier 2005 vient modifier l’article L632-1, puis-je utiliser un bail qui relate ce texte de loi ou pas ?

Merci pour tous vos conseils

Par **Domil**, le **04/12/2010** à **14:16**

C'est même le seul bail que vous pouvez faire : bail d'un an avec tacite reconduction (sauf pour des étudiants, de 9 mois sans reconduction mais là vous êtes obligé de louer à un étudiant)

Par **mimi107**, le **04/12/2010** à **15:05**

Pour la caution, si je demande deux mois, suis-je dans le faux, afin de protéger mes meubles.

merci encore

Par **Domil**, le **05/12/2010** à **02:47**

la caution est une personne qui s'engage à pallier au locataire défaillant.

Par **mimi107**, le **05/12/2010** à **10:31**

bonjour,

merci pour ton éclaircissement,

Quand, je parlais de caution, je parlais de garantie.

bonne fin de semaine.

Par **Domil**, le **05/12/2010** à **14:48**

S'il s'agit du dépot de garantie, il est libre pour les locations meublées, l'usage est de 2 mois.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pensez à faire un inventaire annexé au bail, les diagnostics et des EDL précis tant sur les meubles que sur le logement

Par **mimi107**, le **05/12/2010** à **16:58**

Merci, votre explication est concise.

je ferme le sujet

Par **mimi107**, le **23/12/2010** à **12:57**

bonjour,

Sachant que j habite mon logement, afin d améliorer mes conditions matérielles, je vais prendre 2 colocataires femmes, Puis-je exiger qu elle ne reçoivent pas (disons rester dormir la nuit) de petits amis chez moi ? car je crains que mon logement deviennent un hôtel.

bonne journee,

Par **Domil**, le **23/12/2010** à **14:25**

non, elles seront chez elle, tout comme vous, au même titre que vous. Leur bail mentionnera une partie privative (chambre) et les parties communes aux locataires (salle de bains, cuisine, WC et éventuellement, pièce à vivre)

[citation]car je crains que mon logement deviennent un hôtel.[/citation]
oui, ce sont les risques inhérents à ce que vous voulez faire. Elles peuvent aussi vivre avec quelqu'un si elles le veulent, avoir un enfant etc.

Par **mimi107**, le **23/12/2010** à **14:33**

Ah bon, merci de m avoir eclairer, leur chambre c est leur privee, mais pour la salle de bain, la cuisine peuvent elles etre utiliser par leurs invites ? Je fais bien de poser toutes les questions avant de me mettre dans des conflits.

merci

Par **Domil**, le **23/12/2010** à **17:21**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le bail mentionne que le locataire a l'usage des parties communes, donc oui, leurs invités aussi (c'est comme si vous disiez que les invités d'une personne habitant dans un immeuble n'ont pas le droit de prendre l'ascenseur)

Soyons clairs, la colocation c'est l'embrouille à terme si on ne s'entend pas très bien avec les colocataires, que ce sont des amis (donc amis communs) et même comme ça, ça finit souvent mal.

N'oubliez pas non plus, que vous allez devoir déclarer les loyers en revenus (donc augmentation des impots forcément), que vous devrez faire un forfait de charges (et si l'une décide de prendre un bain deux fois par jour, met à fond son radiateur électrique dans sa chambre tout en ouvrant les fenêtres, met des éclairages de forte puissance en les laissant allumés même en son absence etc, vous ne pourrez pas lui en faire supporter le surcout)

Par **mimi107**, le **23/12/2010** à **20:08**

c est très sympa de me souligner tous les problèmes que je pourrais éventuellement rencontrer et que l on ne voit pas aux premiers abords. Pour les charges ceux sont des charges de copropriétés, donc la pas de problèmes. Ce sera surtout pour ma tranquillité. Puis-je demander une quotte part pour les charges récupérables.

Merci

Par **Domil**, le **23/12/2010** à **20:14**

[citation]Pour les charges ceux sont des charges de copropriétés, donc la pas de problèmes. Ce sera surtout pour ma tranquillité. Puis-je demander une quotte part pour les charges récupérables. [/citation]
Votre facture d'électricité est une charge de copro ?
Votre facture d'eau ne dépend pas de la consommation ?

Vous avez deux choix
- un loyer avec forfait de charges. Vous les établissez à votre guise. Il n'y a pas de régularisation possible
- une avance mensuelle sur charges donnant lieu à régularisation tous les ans et vous devrez justifier de la somme demandée. Donc le bail doit mentionner ce point.
Par exemple : un tiers des charges locatives (récupérables) + un tiers de la TEOM + un tiers de la facture d'eau/électricité/gaz (selon)

Attention aussi au téléphone (pas de téléphone commun, retirez la prise de la pièce de vie, ne gardez qu'une prise dans votre chambre)

Par **mimi107**, le **23/12/2010** à **21:12**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

merci cela me parait bien complique, je crois que si je me decide, je ne demanderais qu un loyer TTC, un point c tout.

merci encore

Par **Domil**, le **23/12/2010** à **22:59**

Donc vous prenez le risque que les locataires consomment plus que vous ne leur faites payer, c'est un choix.
Vous devrez bien indiquer dans le bail que les charges sont au forfait et dans le loyer.

Par **mimi107**, le **24/12/2010** à **15:05**

après réflexion, pour mon tel ce sera dans ma chambre, pour l électricité, je bénéficie du tarif bleu ciel de 10 euros pas beaucoup, pour le chauffage, l eau chaude et le gaz c est du ressort des charges de la copropriété.

bonnes fêtes,

Par **Domil**, le **24/12/2010** à **15:19**

L'eau chaude est payée à la consommation dans la majorité des cas donc vous allez voir vos charges augmenter

Par **mimi107**, le **24/12/2010** à **16:25**

non pas du tout dans ma résidence c est la même chose pour tout le monde que l on soit une, deux,ou dix personnes par logement, ya pas de compteur individuel.

merci

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés