

A t-on le droit d'heberger quelqu'un?

Par **shamaan**, le **07/12/2012** à **19:09**

Bonjour,

J'héberge quelqu'un chez moi depuis quelques jours et la propriétaire menace de cesser le bail pour cette raison si je ne trouvais pas vite une solution. Je paye mon loyer tous les mois et cela concerne ma vie privée. A-t-elle le droit de faire ça ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **07/12/2012** à **20:28**

bjr,

si cet hébergement est à titre gratuit votre bailleur ne peut rien faire, si c'est une sous location à titre onéreux, il faut l'autorisation de votre bailleur.

vérifier ce que dit votre bail sur ce sujet.

cdt

Par **shamaan**, le **08/12/2012** à **09:59**

Le bail ne stipule rien à ce sujet, mais si elle me fait encore des menaces de cesser le bail, que doit-je faire?

Par **youris**, le **08/12/2012** à **10:08**

vous n'avez pas dit si cet hébergement est gratuit ou titre onéreux.

Par **shamaan**, le **08/12/2012** à **22:50**

J'héberge mon ami à titre gratuit, et n'est pas domicilié chez moi mais il a une adresse postale dans une association.

Par **Jibi7**, le **09/12/2012 à 17:00**

A mon sens vous êtes libre de recevoir qui vous voulez, mais si c'est de l'hébergement régulier et non pas des visites occasionnelles il me semble que vous devriez proposer de payer une part de charges complémentaires : eau , charges communes etc.. en dehors de celles payées à la surface, au volume etc..

Par **janus2fr**, le **09/12/2012 à 17:04**

Bonjour Jibi7,
Les charges n'ont pas à être payées en fonction du nombre d'occupants du logement.
D'ailleurs, un bailleur n'a pas à savoir combien de personnes occupent un logement chaque jour...

Par **shamaan**, le **09/12/2012 à 19:07**

C'est ce qu'il me semblait bien, car c'est ma vie privée et mon ami ne dérange personne, mais je pense que ma propriétaire essaye de retourner la situation, car il y a plein de chose qui ne vont pas dans l'appart ou je suis, comme de la moisissure qui a apparu au bord des fenêtres, les toilettes et la douche qui se bouche tout le temps du à mon avis à un problème d'évacuation, et les plaques électrique qui a chaque fois qu'on l'allume font sauter les fusibles
.....

Par **Jibi7**, le **09/12/2012 à 20:47**

Vous m' étonnez cher membre d'elite...
si vous aviez raison pourquoi faire des decrets (Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 etc...sur legifrance) pour calculer les charges ?
pourquoi y a t il des paramètres sur les taxes d'habitation liés au nombre de personnes occupant un logement (à charge par ex)?
Dans le cas proposé il aurait fallu demander aussi à la titulaire du bail si celui ci est meublé ou non .
Dans le cas du second le locataire a en général des compteurs individuels qui lui permettent de payer sa consommation individuelle d'eau, d'electricité, parfois des compteurs de calories ...
dans le meublé en revanche l'essentiel est globalisé et partagé au nombre d'occupants..
Le bon sens veut qu'on imagine mal qu'un étudiant par ex occupant 1 studio paye la même part de charges que son voisin du dessous ayant 5 enfants à charge
ou un marchand de sommeil abritant 20 personnes se succédant jour et nuit!..
je caricature mais il me semble que le droit, la liberte de chacun s'arrêtent la ou ils empiètent sur ceux du voisin.

Par **youris**, le **10/12/2012 à 00:06**

bjr,

1) Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière
Version consolidée au 01 août 2009

Article 18 : il est abrogé par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 - art. 25 (V) JORF 8 juillet 1989

2) dans une copropriété les charges payées par les copropriétaires et par conséquent les charges récupérables payées par les locataires sont indépendantes du nombre de personnes occupantes. elles sont fixées par le règlement de copropriété.

Par **janus2fr**, le **10/12/2012 à 08:18**

[citation]Vous m' étonnez cher membre d'elite... [/citation]

Bonjour,

J'espère que vous vous en êtes bien remis...

Et je vous confirme que les charges ne peuvent pas être calculées au nombre d'habitants du logement.

D'ailleurs comment feriez-vous si votre locataire recevait chez lui un week-end sa soeur, puis 2 jours dans la semaine sa mère, puis le lundi suivant un cousin de passage, etc. Vous obligeriez votre locataire à tenir un registre ?

Soyons sérieux...

Les charges sont calculées en fonction du logement, un 4 pièces reste un 4 pièces par exemple et ce n'est pas parce qu'il ne serait occupé que par une personne seule que les charges seraient recalculées différemment...

Par **Jibi7**, le **10/12/2012 à 21:19**

bien bien bien..

mais ni vous ni Shaman ne prenez en considération la différence entre le bail classique et le bail meublé ttc...

Il m'étonnerait qu'un proprio autre que philanthrope ou les co- locataires de l'immeuble eux même ne s'intéressent pas au "taux d'occupation " ...des m2 de leurs voisins .

Il est vrai qu'avec la vogue du squatt, du couch surfing etc...l'habitat en "bon père de famille" avec ses responsabilités est devenu un truc exotique ...!

Peut être Shaman pourrait elle préciser ce qui est prévu pour ses décomptes de charges, et dans le règlement de copropriété, si elle en paye l'essentiel grace a des compteurs individuels etc...

ce qui effectivement permettrait de lever les objections surtout si son "invité" ne dérange personne.

Par **shamaan**, le **10/12/2012** à **22:42**

L'électricité est individuel et l'eau et compris dans les charges, mais mon ami prend et lave son linge dans des associations et est même domicilié dans une association, il dort chez moi c'est tout, mais la propriétaire me fait des menaces par rapport à ce que disent les voisins soit disant je fais dormir un couple avec un bébé alors que c'est faux! Il y a juste mon ami qu'elle a déjà vu ... Le seul bébé qu'il y a c'est mon futur bébé donc mon accouchement et prévu pour février! Que puis je faire contre ce que disent les voisins et qui est complètement faux!

Par **janus2fr**, le **11/12/2012** à **07:50**

[citation]mais ni vous ni Shaman ne prenez en considération la différence entre le bail classique et le bail meublé ttc... [/citation]

Et ceci pour la bonne raison que, légalement, il n'y en a aucune !

Les droits du locataire et du bailleur y sont, à peu près, les mêmes.

Le locataire a droit au respect de sa vie privée, qu'il loue un meublé ou une location vide et le bailleur n'a aucun droit de s'en mêler.

De plus, à part les rares cas de charges forfaitaires, que l'on soit en meublé ou en vide, les charges sont au réel, donc régularisées au moins une fois par an (et au départ du locataire).

Et si le logement est en copropriété, c'est le règlement de copropriété qui prévoit la répartition des charges, pas le bailleur.

Par **Jibi7**, le **12/12/2012** à **18:30**

bail classique = durée 3 ans préavis 3 mois..

bail meublé 1 an ou moins préavis 1 mois..

sinon on a ici l'inconvénient du virtuel et du partiel..des questions comme des réponses.

Sans avoir besoin de lire entre les lignes peut être les vraies motivations de vos voisins ou propriétaire sont la crainte d'avoir loué à 1 célibataire et de se retrouver avec 1 couple + enfant .

Par ailleurs vous êtes protégée par la trêve hivernale mais aussi peut être si un contentieux était ouvert officiellement par votre maternité ?

Si votre ami n'est pas en situation illégale par ailleurs et est le père de cet enfant ce serait un argument pour ne pas être viré.

C'est sans doute pourquoi le propriétaire essaie t il de prendre les devants: à vous de le rassurer et de le décourager à la fois.

En tout cas s'il acceptait un supplément de charge proposé au titre d'un occupant supplémentaire il serait coincé ensuite !

Par **janus2fr**, le **12/12/2012 à 19:09**

Bonjour,

[citation]Sans avoir besoin de lire entre les lignes peut être les vraies motivations de vos voisins ou propriétaire sont la crainte d'avoir loué à 1 célibataire et de se retrouver avec 1 couple + enfant . [/citation]

Et alors ? C'est le droit du locataire de trouver un partenaire de coeur et de faire un enfant s'il le souhaite.

Encore une fois, le bailleur n'a aucun droit de regard là dessus !!!

[citation]Par ailleurs vous êtes protégée par la trêve hivernale mais aussi peut être si un contentieux était ouvert officiellement par votre maternité ?

Si votre ami n'est pas en situation illégale par ailleurs et est le père de cet enfant ce serait un argument pour ne pas être viré. [/citation]

Mais de toute façon, il n'est pas question de "virer" un locataire en cours de bail alors qu'il est dans son bon droit.

Tout au plus, le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail à l'échéance (ce qui est beaucoup plus facile à faire en meublé qu'en vide).

[citation]En tout cas s'il acceptait un supplément de charge proposé au titre d'un occupant supplémentaire il serait coincé ensuite ![/citation]

Il faudrait encore savoir s'il s'agit ici de charges forfaitaires ou de provisions suivies de régularisation, car si c'est le second cas, il n'y a pas à modifier pour l'instant les provisions, pas avant la prochaine régularisation...

Par **alves rosas sophie**, le **02/08/2018 à 16:46**

bonjour

je voudrais savoir si il y a une loi qui dit que j'ai le droit ou non de recevoir mon petit ami dans mon logement de fonction svp

car ma patronne veut absolument qu'il parte a défaut de retenir ses jour passez avec moi sur mon salaire

y'aurez t'il un texte ou une loi quelconque que je puisse imprimez svp ? sais urgent merci

Par **Tisuisse**, le **24/10/2018 à 08:24**

Bonjour,

Votre patronne, si elle fait ça, risque bien de se mettre dans un sale pétrin.

Voyez l'ensemble des réponses données dans cette discussion. La réglementation dans ce domaine n'a pas changé depuis 2012.

Par **karine.D**, le **06/11/2018 à 00:41**

Bonjour,

j'ai régulièrement des amis ou de la famille qui viennent lorsque je m'absente quelques jours de mon domicile.

Ma propriétaire m'impose de recevoir ces personnes lorsque je suis chez moi et n'autorise aucunes visites en mon absence sous risque de résilier mon contrat de bail.

A t-elle le droit de m'imposer cela ?

merci pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **06/11/2018** à **05:25**

Bonjour,

La réponse vous a été donnée précédemment, si c'est hébergement se fait à titre gratuit c'est NON à condition que vous ne soyez pas en logement meublé, c'est tout.

Par **janus2fr**, le **06/11/2018** à **06:43**

Bonjour Tisuisse,

Pourquoi dites-vous "à condition que vous ne soyez pas en logement meublé" ?

Il n'y a aucune différence entre meublé et non meublé à ce niveau là !

Par **Tisuisse**, le **06/11/2018** à **07:08**

Parce que tout dépend de ce qui est mentionné au bail de location.

Par **karine.D**, le **06/11/2018** à **11:33**

Bonjour

Merci pour votre réponse et votre réactivité.

C'est un logement non meublé et c'est bien à titre gratuit.

(famille, amis, et aussi du couchsurfing).

Dans le cadre du couchsurfing dans la mesure où il n'y a pas de transaction cela est-il autorisé ou c'est considéré comme de la sous-location vis à vis de la loi ?

Ma propriétaire vient chez moi ce soir pour me parler de ce problème de visite.

J'ose pas lui parler de couchsurfing car j'ai aussi peur qu'elle utilise cet argument pour résilier

mon bail.

Merci pour votre aide.

Par **janus2fr**, le **06/11/2018 à 13:54**

[citation]Parce que tout dépend de ce qui est mentionné au bail de location.
[/citation]

Non, certainement pas !

Le bail ne peut comporter de clauses portant atteinte à la vie privée du locataire, elles seraient réputées non écrites.

Et encore une fois, il n'y a aucune différence à ce niveau entre location meublée et vide.

Ou alors, peut-être voulez-vous parler d'une location de chambre chez l'habitant ? Mais c'est vraiment très particulier comme bail meublé et ce n'est pas le cas général.

Par **janus2fr**, le **06/11/2018 à 13:56**

[citation]J'ose pas lui parler de couchsurfing car j'ai aussi peur qu'elle utilise cet argument pour résilier mon bail.[/citation]

Bonjour,

Qu'est-ce que le "couchsurfing" ?

Par **karine.D**, le **06/11/2018 à 17:42**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

C'est bien une location d'un studio vide, avec un bail classique d'une durée de 3 ans (donc pas une chambre chez l'habitant).

Elle est finalement passée à l'improviste ce matin...alors que notre rendez-vous était prévu pour 18h30.

Bien entendu je l'ai accueillie chez moi.

Elle repasse demain pour vérifier mes comptes bancaires.

Dans la mesure où elle a de la suspicion je vais lui montrer afin de la rassurer même si ça m'enchant pas vraiment.

Elle va aussi faire une enquête sur moi d'après ce qu'elle m'a dit ce matin.

Et ne déroge pas sur le fait d'être obligatoirement chez moi lorsque je reçois des visites, elle va me contrôler via le voisinage.

Elle m'a prise en photo ce matin pour la distribuer aux voisins, qui sont par ailleurs aussi ses amis, en leur spécifiant que si une autre personne que moi rentrait dans le studio, ils devraient l'en informer afin qu'elle puisse passer vérifier que je sois bien présente.

Pour répondre à votre question:

Le couchsurfing est un échange d'appartement, en présence ou non du locataire (ou propriétaire) sans transactions financière via la plateforme dédiée qui met les personnes en relation.

Cela permet de voyager à moindre frais (Hôtel,Airbnb...).

Le fairplay veut que lorsque l'on est hébergé on reçoit aussi chez soi la personne qui vous a accueilli, mais ce n'est pas une obligation.

J'utilise régulièrement ce type d'hébergement pour mes déplacements ou mes voyages de vacances.

J'ai développé un reseau d'amis qui séjournent régulièrement chez moi et chez qui je vais aussi.

Voici le lien du site :

<https://www.couchsurfing.com/>

Merci bien

Par **Tisuisse**, le **06/11/2018 à 18:20**

1ère chose à faire, si ce n'est pas encore fait : changer les serrures ou les barillets des serrures. Ensuite, la recevoir sur le pas de votre porte, dans la cage d'escalier, elle n'a pas à pénétrer chez vous. Ensuite, elle n'a pas à contrôler vos comptes, ce n'est pas de son ressort et c'est une atteinte à votre vie privée. Elle n'a pas à vous prendre en photo puis à la diffuser à vos voisins, encore une atteinte à votre vie privée et c'est en plus un délit passible du tribunal correctionnel. Fermez lui votre porte de façon ferme et définitive, elle ne reviendra dans cet appartement que pour l'état des lieux de sortie lors de votre départ, c'est tout. Si elle veut venir, elle prend rendez-vous, pas à l'improviste.

C'est quoi cette propriétaire ? Je vous conseille d'aller voir votre ADIL et de leur parler de cette attitude, il sauront vous conseiller un avocat qui rédigera une lettre à cette propriétaire pour lui rappeler ses obligations et ses interdictions, le respect de ses locataires.

Par **karine.D**, le **06/11/2018 à 19:07**

Bonjour,

Merci encore pour ces informations.

Je vais prendre rendez-vous avec L'ADIL et leur expliquer la situation.

Il me semblait bien que ce n'était pas normal, elle a aussi pris des photos de tout l'appartement pour vérifier sur internet si je n'étais pas sur un site type Airbnb.

Bref...

Je ne veux juste pas être virée de chez moi, je suis en formation depuis 3 ans et c'est ma dernière année, je ne veux pas de problèmes durant cette période intense d'étude.

Merci infiniment pour votre aide.