



Location chambre ou meublé lorsque tontine, bail libre

Par **Floche**, le **10/09/2014** à **13:51**

Bonjour ,

J'aurais plusieurs questions touchant à divers domaines de la loi par rapport au projet que nous avons de louer soit une chambre dans notre résidence principale, soit un meublé (dans le cas où nous fermerions le passage ouvert entre les deux appartements présents dans notre maison)

Ayant à faire face à de nouvelles dépenses avec nos filles qui logent à l'extérieur pour leurs études et ayant du coup de l'espace à la maison, nous souhaitons, donc, louer une partie de notre résidence principale, mais nous avons plusieurs questions pour lesquelles nous ne trouvons pas de réponse, ou pas de réponse claire.

Voilà comment se présente la situation et ce qui nous pose question : La maison a été achetée sous clause de tontine, c'est à dire que la maison a été achetée à notre nom (à mon compagnon et à moi même) mais appartient "au dernier vivant". J'aimerais vérifier auprès de vous que nous sommes bien en droit, étant propriétaires sous clause particulière de tontine, de contracter un bail de location sachant que "le propriétaire n'est pas connu". (je précise que nous sommes tous les deux d'accord pour effectuer cette location) Si nous avons le droit de louer, le contrat doit-il se faire à nos deux noms, ou bien peut-il se faire au nom d'un seul de nous deux ? Je demande cela car nous ne sommes ni mariés ni pacsés, mon compagnon est salarié et paie des impôts, de mon côté je ne suis pas salariée et ne paie pas d'impôts et il serait de ce fait plus avantageux fiscalement pour notre couple que le bail soit établi en mon nom, et que les loyers soient déclarés aux impôts comme des revenus me concernant. D'autre part, il se passe encore ceci que la maison, lorsque nous l'avons achetée, était divisée en deux lots (avec donc, dans chacun des appartements une entrée/cuisine/sdb indépendantes) l'existence de deux lots est mentionnée dans le contrat de vente. Sitôt notre arrivée, nous avons oté la cloison qui obturait le passage entre les deux appartements pour pouvoir circuler dans toute la maison. Si nous voulions louer une partie de notre maison sous le statut de location de chambre chez l'habitant, faudrait-il que nous allions quelque part (chez le notaire ? aux impôts ?) déclarer que nos deux lots n'en forment plus qu'un et que notre locataire réside bien dans notre résidence principale et non dans un appartement séparé pour être en règle avec la loi ?

Enfin, je n'arrive pas à savoir si il y a obligation de rédiger un bail ou non dans le cas d'une location de chambre chez le particulier. A vrai dire, ce qui nous soucie, ce n'est pas tant la rédaction d'un bail (bien au contraire) que le fait qu'à la rédaction d'un bail semble être liée l'obligation de tacite reconduction du bail. En effet, nous aimerions pouvoir à la fin de tout bail contracté pouvoir retrouver librement l'utilisation instantanée de notre maison sans pour autant devoir nous justifier comme la loi semble vouloir l'exiger. Quelle démarche légale

devons-nous adopter pour pouvoir légalement rester libre de l'utilisation entière de notre résidence principale à la fin d'un bail ?

Dernières questions qui se posent à nous : y a-t-il des lois qui fixent le calcul des charges (eau/électricité/chauffage) imposées aux locataires ? Peut-on selon notre gré appliquer une facturation au forfait fixe ou selon le système de provision de charges dans le cadre d'un contrat de location de meublé ou dans le cas d'un contrat de location de chambre chez le particulier indistinctement ? Ai-je raison de penser que la seule et unique chose qui différencie le contrat de location de chambre chez l'habitant du contrat de location d'un meublé (mis à part le "contenu" du bien loué, bien sûr), ce sont les avantages fiscaux consentis aux propriétaires de chambre louée, ou bien y-a-t-il d'autres différences et lois dont la connaissance m'ont échappé ?