Image not found or type unknown

Questions d'un futur bailleur

Par **emmanuel74**, le **20/04/2025** à **10:56**

Bonjour,

J’ai signé il y a quelques jours un compromis de vente pour l’achat d’un appartement destiné à lalocation meublée.

Je possède déjà 2 biens en régions parisienne, en résidence étudiante, sous bail commercial.

Pour celui-ci, qui est proche de mon domicile, je souhaite gérer personnellement la location, et considérant le “turnover” important que je devrais avoir en raison de la proximité de la frontière Genevoise (les frontaliers, soit viennent travailler quelques mois et abandonnent, soit après quelques temps ont les capacités d’emprunter pour acheter) il s’agit de simplifier au maximum les démarches des locataires.

Pour cela, j’ai dans l’idée, mais j’ignore si cela est correct au niveau comptabilité, de souscrire en mon nom à une offre internet ainsi qu’un abonnement électrique et idéalement le facturer dans les charges locatives (le chauffage, eau chaude et froide sont déjà comprise) en fonction de leur consommation (electrique bien sûr, mais aussi VOD sur le contrat internet par exemple)

Ce dispositif est-il légal au niveau comptable? Il ne s’agit pas que ces “revenus” générés par le remboursement par le locataire de l'abonnement internet et factures d’électricité rentre dans le calcul des revenus foncier. Il m’est malheureusement impossible dans l’immédiat de rentrer en contact avec l’organisme qui se charge de la comptabilité de mes 2 biens parisiens et prochainement de cet appartement pour les questionner sur ce point, en période de déclaration d’impôts, je n’arrive pas à les joindre - Sans compter que je préfère une réponse de juristes à celle d’un comptable.

Par ailleurs, il est bien possible que de nombreux potentiels locataires ne souhaitent pas s’engager pour un bail meublé d’un an. Est-il possible pour eux, par exemple si ils souhaitent le logement que pour 2 mois, donner leur préavis un mois après leur entrée dans les lieux? Sur le papier, cela semble tout à fait légal, mais si cela se reproduit de manière régulière, ne pourrait-on pas considérer une manière pour le bailleur d’échapper aux règles régissant le meublé de courte durée?

Merci d’avance

Emmanuel

Par **Isadore**, le **20/04/2025** à **16:32**

Bonjour,

Vous ne pouvez pas refacturer l'électricité des parties privatives ou Internet à vos locataires sauf dans le cadre de charges au forfait en location meublée (et avec le risque que le locataire surconsomme). Ce ne sont pas des charges récupérables.

Il faut laisser les locataires souscrire leur propres abonnements.

Sous un bail loi 1989 (résidence principale du locataire), le locataire est libre de donner congé n'importe quand.

Il n'y a aucune raison de soupçonner bailleur de quoi que ce soit parce que le locataire décide de donner congé avant terme. Le bailleur n'a aucun moyen d'empêcher le locataire d'exercer ce droit.

Par **emmanuel74**, le **20/04/2025** à **16:57**

Bonjour Isadore,

Merci beaucoup pour ces réponses précises.

L'electricité étant un abonnement très simple à mettre en place, je laisserai cela à la charge du locataire.

Je suis un peu plus ennuyé avec internet, l'appartement est raccordé à la fibre, mais j'ai entendu auprès de connaissances qu'il faut toujours attendre plusieurs semaines avant qu'un technicien passe pour brancher la box dans le cadre d'un nouvel abonnement.

Je ne suis pas très au fait des aspects techniques, peut-être est-il possible de souscrire à un abonnement sans téléphone ni télévision, le locataire pourra faire son affaire avec netflix ou autre. Je vais me renseigner

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés