



Location de résidence principale

Par **lorenz59**, le 15/01/2014 à 10:09

Bonjour,

Je vous explique ma situation:

Je suis propriétaire de plus de 10ans d'un appartement sur Lille et depuis quelques mois je vie chez ma copine de manière amicale "non déclaré". On test le vie de couple [smile3] Mais on est jamais sur de rien !!

Je souhaiterais louer mon appartement afin de l'auto-financer. (Crédit à rembourser). Malgré tout, je souhaite garder mon appartement comme résidence principale fiscale et recevoir mes factures et courriers chez moi. En cas de "secours" [smile4] En cas de séparation et que je dois retourner chez moi et pas me retrouver à la rue !!

Existe t'il une solution pour être dans cette configuration et être en règle ?

Par exemple louer à un étudiant pour un bail de 9mois ?

L'étudiant va t'il pouvoir déclarer mon habitation pour toucher les aides?

Merci pour votre aide :)

Cordialement

Laurent

Par **cocotte1003**, le 15/01/2014 à 12:55

Bonjour, du moment que vous louez cela ne peut plus être votre résidence principale. L'imposition ne sera pas la même. In bail d'un an pour étudiant par exemple sera un bail meublé, cordialement

Par **Lag0**, le **15/01/2014** à **13:20**

Bonjour,

Votre résidence principale est celle où vous habitez ! Donc si vous habitez chez votre amie, le logement dont vous êtes propriétaire n'est déjà plus votre résidence principale. Raison de plus si vous le mettez en location !

Si vous louez votre logement, vous ne pourrez, de toute façon, plus y retourner habiter n'importe quand. Selon le type de location, il y aura toujours un délai pour donner congé au locataire.

En meublé classique, vous ne pouvez donner congé qu'à l'échéance annuelle du bail avec un préavis de 3 mois, en vide, c'est à l'échéance triennale avec préavis de 6 mois (en sachant bien que si vous louez la date pour donner congé, soit échéance moins préavis, le bail se renouvelle pour une période de 1 an en meublé et 3 ans en vide).

Quant au bail meublé spécial étudiant de 9 mois, vous ne pouvez reprendre votre logement qu'à la fin des 9 mois.

Par **moisse**, le **15/01/2014** à **18:48**

Bonsoir,

En outre le fisc va consolider les 2 occupants (vous et le locataire) comme habitants ensemble pour les droits sociaux et fiscaux (TH, APL...)

Votre locataire va brûler votre courrier.

Par **lorenz59**, le **15/01/2014** à **18:58**

Ok donc il n'existe aucune parade?

Et la location de tourisme du genre airbnb ?

Par **jibi7**, le **15/01/2014** à **19:21**

Bonsoir,

Pour connaître l'accueil d'étudiants notamment étrangers depuis longtemps, je peux vous dire que si vous ne louez qu'une partie de votre logement et gardez un accès ou un usage en faisant préciser que X ou Y habite bien "chez " vous (différent de "avec") vous que le loyer est raisonnable, qu'en meublé c'est vous qui payez les charges y compris tel et internet, que vos accueils sont limités à moins d'un an..et que vous ne dépassez pas un certain revenu annuel vous devriez pouvoir tirer quelques sous et votre "colloc" même percevoir des alloc s'il y a

droit et loge au moins 8 mois . Vous pouvez meme adherer officiellement a des associations qui cherchent a loger des jeunes , des etudiants , des fauches etc..si cela ne vous fait pas peur .Ce n'est pas du gros "business" mais ça peut payer les charges a condition de bien choisir vos hotes.

Par **lorenz59**, le **15/01/2014** à **21:11**

Merci pour la réponse !

Si vous avez d'autres idée, je suis preneur :)

Qu'est-ce que vous appelez loyer "raisonnable" ?

Mon appart est estimé à 650€/mois meublé charges comprise.

En gros, c'est de la coloco se que vous m'expliquez?

Par **jibi7**, le **16/01/2014** à **01:07**

il y a des plafonds par m2 mais je ne sais plus ou retrouver ça (site des impots sans doute) pratiquement si vous avez 3 pieces vous en gardez officiellement une et vous louez les 2 autres 250 chacune par ex.

Dans certaines villes Humanis fait l'intermediaire entre les chercheurs et je crois aide aux contrats

Par **Lag0**, le **16/01/2014** à **07:36**

Tout ceci ne règlera pas votre problème, le logement ne sera pas pour autant votre résidence principale et vous ne pourrez pas "jeter" vos locataires comme bon vous semble !

Par **lorenz59**, le **16/01/2014** à **11:41**

Donc la seule solution reste la location saisonnière aux touristes du genre airbnb, homelidays, sejourning ...

Par **jibi7**, le **16/01/2014** à **11:52**

desole Lag0

S'il conserve en tant que proprio occupant l'usage de son appartement (et n'en revendique pas un autre en même temps ! sauf si c'etait a titre professionnel par ex)

s'il ne fait que de l'hebergement precare (inf. a un an)et partiels et que les delais sont précisés dans les baux meublés, il disposera de son appart a condition de pouvoir attendre un

mois de preavis.

pour cette duree au pire ya l'hotel!

A condition de bien choisir ses hotes !

A titre indicatif, dans les regions universitaires les logements les plus difficiles a trouver sont pour les stagiaires, chercheurs les erasmus etc cherchant moins de 6 mois!

Par **Lag0**, le **16/01/2014** à **13:30**

[citation]s'il ne fait que de l'hebergement precare (inf. a un an)et partiels et que les delais sont precisés dans les baux meublés, il disposera de son appart a condition de pouvoir attendre un mois de preavis. [/citation]

Je ne connais pas de définition de l'hébergement précaire dont vous parlez.

En France, il y a seulement la distinction entre location à titre de résidence principale du locataire ou non.

Lorsque on loue à titre de résidence principale du locataire (et c'est le cas pour les locations étudiantes, la cour de cassation l'a souvent rappelé), le bail est soit un bail meublé classique d'un an, soit un bail étudiant de 9 mois. Dans le premier cas, le bailleur ne peut congédier son locataire qu'à l'échéance annuel du bail, avec préavis de 3 mois et pour une raison reconnue valable (la reprise pour habiter en est bien une). Dans le second cas, le bailleur ne peut pas congédier son locataire en cours de bail.

Je ne vois donc pas comment un bailleur pourrait récupérer son logement à tout moment sous un mois ???

Par **jibi7**, le **16/01/2014** à **17:41**

A moins de trouver des gogos capables de payer 9 mois pour 5 mois de stage,il suffit de faire un bail meublé de 5 mois. Il peut même être tacitement reconductible Des amis ont connu le cas de 6 mois à paris à payer d'avance... heureusement ils n'etaient pas au smic..

Certaines agences immobilières ne se privent de le faire, quitte a fournir des attestations bidons pour qu'ils perçoivent les allocs (dues pour une residence principale d'au moins 8 mois) y compris pour des sejours de 2/3 mois y compris pour des etrangers en visa touristique (si les infos qui figuraient sur le site de l'alliance française et autres sites de grandes ecoles n'ont pas changé)

nb Si la Cour des comptes faisait le calcul des frais engendrés par ces dossiers caf indus et des abus ou carences institutionnels j'imagine que la suppression des prélèvements familiaux annoncée serait en grande partie amortie. A la louche à Strasbourg 10 000 cas a soulever chaque annee..x ???

Par **moisse**, le **16/01/2014** à **19:33**

Bonsoir,

Le bail meublé de 5 mois, cela n'existe pas.

Le maxi en location saisonnière c'est 90 jours.

Alors conclure un bail de 5 mois c'est risquer de le voir requalifié en bail d'un an voire plus si on loue le congé dans la bagarre.

Par **jibi7**, le **16/01/2014** à **21:28**

Alors en effet, il ne faut pas utiliser dans ce cas le terme de bail mais plutôt les termes de contrat, convention d'hébergement ou d'occupation précaire.. en précisant pour quelles raisons cette forme et cette durée sont décidées.

pour requalifier il faudrait prouver que les conditions initiales n'étaient pas réelles, que le logement en question était louable "normalement" pour les deux parties.

Dans ce cas il est prudent que les 2 parties aient un justificatif motivant la courte durée (contrat de stage, salarié en formation, en essai, au chômage etc..) afin qu'il n'y ait pas de confusion possible avec les marchands de sommeil.!

Par **Lag0**, le **17/01/2014** à **06:54**

Bonjour,

Je ne suis pas certain que ce forum soit l'endroit idéal pour conseiller des "manoeuvres" illégales ou destinées à contourner la loi !

Ce n'est pas parce que de telles pratiques existent qu'elles en deviennent légales. On voit tous les jours des automobilistes griller des feux rouges, de là à conseiller à tout le monde de le faire...

Par **moisse**, le **17/01/2014** à **07:54**

Bonjour,

[citation]Alors en effet, il ne faut pas utiliser dans ce cas le terme de bail mais plutôt les termes de contrat, convention d'hébergement ou d'occupation précaire.. en précisant pour quelles raisons cette forme et cette durée sont décidées.

[/citation]

La encore ce n'est pas possible.

En effet le code de procédure civile écarte ce genre de ruse de sioux en son article 12 :

"...Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée."

Une convention de location d'une résidence c'est un bail.

Pour en revenir au sujet sous un angle légal, je ne vois pas comment louer son bien à la petite semaine en le conservant comme résidence principale.