Accord Bailleur/Locataire pour location logement

Par gaetan2812

Bonjour,

De ce que j'ai compris, la location d'un bien, maison en l'occurrence dans mon cas, n'est plus possible si le DPE locatif indique une classe G et > 450 ...

Mais j'aimerai savoir s'il est possible de faire une location avec un document par exemple, même fait devant un notaire, où le bailleur et le locataire sont "d'accord". Je vous explique ma situation :

Je dois changer de département et j'ai trouvé le bien que je veux acheter dans mon nouveau département. Je connais le propriétaire qui est prêt à me réserver le bien. Le problème est que je ne peux pas acheter mon nouveau bien, sans vendre l'ancien. Comme je dois changer de département avant la vente de ma maison actuelle, le propriétaire de la maison que je souhaite acheter est prêt à me le louer le temps que je vende mon bien. Il doit donc faire un DPE locatif sauf qu'il y a de grandes chances que le DPE soit "négatif et que la location soit impossible aux yeux de la loi. J'ai connaissance des travaux à réaliser, et je compte les faire sauf que l'actuel propriétaire ne veut pas se lancer dans ses travaux vu qu'il souhaite vendre le bien.

La solution serait de pouvoir faire la location en connaissance des choses, mais en indiquant l'accord de tout le monde afin que personne n'ait de problème.

Est-ce que c'est réalisable ? Ou vais-je devoir passer à côté de ce bien ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le temps de vendre votre bien, celui-ci reste votre résidence principale.
Pendant ce temps vous souhaitez prendre en location votre futur bien qui ne peut être loué dans le cadre de la loi de 89 vu son mauvais état.
Il suffirait de le louer en bail civil "résidence secondaire" pour lequel les clauses sont libres à condition de respecter le code civil.

Toutefois le vendeur/bailleur prend d'énormes risques en vous faisant confiance car le moment venu vous pourriez vous "incruster" dans un logement devenu résidence principale, faire requalifier le bail en loi de 89, et exiger un relogement à ses frais vu l'état de celui-ci.

A sa place j'hésiterai sérieusement.

Par gaetan2812

Merci pour ce retour,

Donc si je comprends bien, on est uniquement confronté à un cas de confiance entre bailleur/vendeur et locataire ?

J'ai lu également que si le logement est G+, le locataire peut saisir un juge qui obligerait le bailleur à réaliser les travaux. C'est bien de cela que vous parlez ?

Par Isadore

Bonjour,

Il pourrait être possible de signer chez le notaire un avant-contrat prévoyant que vous logeriez dans le bien avant la vente. Vous pourriez convenir d'une indemnité d'occupation, et offrir comme garantie au propriétaire une somme séquestrée chez le notaire.

Sinon, un prêt-relais ?

En effet, sous la loi de 1989, le locataire peut exiger que le bailleur fasse des travaux pour mettre le bien en conformité ou un relogement à ses frais.

Par yapasdequoi

Uniquement si le bail est soumis à la loi de 89.
Donc éviter ce type de bail qui risque de nombreux litiges dans votre cas.
L'occupation anticipée actée par le notaire est aussi une bonne solution, car ce n'est pas un bail.
Mais le vendeur prend toujours un risque...

Par gaetan2812

Bonjour,

Donc la meilleure solution serait celle proposée par Isadore avec un avant-contrat d'occupation des locaux avant la vente du bien. Je ne peux pas déposer de garantie chez le notaire vu que l'argent serait celui de la vente de ma maison actuelle.

Et sinon, impossible de signer quelque chose ou de le mettre dans le contrat qu'eu égard à la loi de 89, le locataire prend le bien en connaissance du DPE, mais aucune action ne sera faite envers le propriétaire avant de réaliser des travaux d'amélioration énergétique permettant d'améliorer le DPE ?

Par yapasdequoi

Mais pourquoi tenez vous tant à entrer dans le cadre de la loi de 89 ?

Par yapasdequoi

Si le vendeur n'est pas stupide, il va refuser.
Votre accord n'aura aucune valeur juridique car la loi est d'ordre public.

Par Isadore

Bonjour,

La loi de 1989 ne s'applique qu'aux baux de résidence principale (vides ou meublés).

Donc si vous ne signez pas un tel bail, cette loi ne s'applique pas et il n'y a pas de raison de la mentionner.

Pour cet achat, prenez votre propre notaire distinct de celui du vendeur (c'est le même prix s'il y a un ou deux notaires). Il pourra vous conseiller.

Par gaetan2812

Et comment faire pour que la maison actuelle soit considérée comme résidence principale alors que j'aurai tous les contrats sur le nouveau bien ?

Par yapasdequoi

Le fisc considère que pendant les quelques mois de la vente, votre maison reste votre résidence principale.

Mais évidemment, le jour où elle est vendue, elle ne l'est plus et vous "pourriez" annuler la vente, saisir le tribunal pour

exiger la requalification du bail en résidence principale, y faire constater l'insalubrité et pourrir la vie du vendeur en exigeant des travaux et un relogement à ses frais.

C'est pour cette raison que si j'étais vendeur je refuserais absolument toute occupation du bien avant la signature de l'acte authentique.

Par janus2

De ce que j'ai compris, la location d'un bien, maison en l'occurrence dans mon cas, n'est plus possible si le DPE locatif indique une classe G et > 450 ...

Bonjour,
Il est encore possible de mettre en location des logements avec un DPE G, l'interdiction générale est pour 2025.
Pour l'instant, peu de logements de classe G sont interdits à la location (G+), ceux qui consomment annuellement plus de 450 kWh par m2 d'énergie finale (EF). Le problème, c'est que ce chiffre n'apparait généralement pas sur le DPE qui, lui, indique l'énergie primaire et non finale...

Par gaetan2812

Oui, je l'ai vu cela également. Mais par contre, je pensais que le DPE afficherait aussi l'énergie finale ... Mais ils n'ont pas changé la "trame" des DPE permettant de voir cette information ?

Sur quoi peut se baser le bailleur pour savoir si son bien est louable ou non alors ?

Par yapasdequoi

Vous achetez ce bien en vue de le mettre en location ?
Les critères sont indiqués dans le décret sur le logement décent :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

Et c'est applicable uniquement pour les locations en résidence principale du locataire (soumis à la loi n°89-462) donc tout autre type de bail n'est pas soumis à ces mêmes règles (il paraitrait que le législateur s'intéresse à cette faille depuis peu ...)

Par gaetan2812

Non je l'achète pour qu'il devienne ma résidence principale. Sauf que n'yant pas les fonds nécessaires à l'achat tout de suite, je souhaite le louer (en tant que locataire)..

Après, il suffit que le DPE soit F et on en parle plus :)

Par yapasdequoi

Normalement vous avez le DPE avec le compromis. L'avez-vous ?

Par gaetan2812

Pas de compromis pour le moment car le but est que je loue le logement en attendant la vente de ma maison.

Le DPE du logement que je vais louer sera fait fin mai.

Je posais des questions pour anticiper un potentiel DPE G.

Par yapasdequoi

Et le vendeur est d'accord pour vous louer entre le compromis et la vente ?
Si il vend sa résidence principale, il perd en louant l'exonération de la taxe sur la plus-value immobilière.

Mais vous avez certainement de bons arguments pour le convaincre...

Par gaetan2812

Ce n'est pas sa résidence principale. C'était un logement qu'il loué et la personne est partie.

Par yapasdequoi

OK.
Mais quel est donc la motivation pour qu'il accepte votre occupation en attente de la signature ?

Par gaetan2812

Car elle a du coeur et connaît la situation.

Merci pour les conseils en tous cas.

Par yapasdequoi

Alors montrez vous digne de sa confiance et oubliez cet accord dont vous parliez au début qui ne servira à rien, ni entre personnes de bonne foi ni entre roublards.