



Changement bail meuble en non meublé par propriétaire

Par sasarai

Bonjour, je suis locataire d'un appartement et l'agence immobilière de gérance me contacte pour me dire que le propriétaire souhaite modifier mon bail pour le faire passer d'une location MEUBLEE à une location NON MEUBLEE (ce que je trouve étrange car, bien sûr, l'appartement est totalement meublé...), et ils justifient cette modification par le fait qu'ils veulent faire passer le bail d'une durée de 1 an (meublé) à 3 ans (non meublé), afin de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse pour eux. J'y demeure depuis 8 ans. Ils me disent qu'il n'y aurait aucun changement pour moi, qu'ils ne retireraient pas les meubles ou autres (mais si je signe ce nouveau bail, juridiquement ils le pourraient désormais non ?), et que je "gagnerais" cet allongement de durée de bail de 1 an vers 3 ans... Est-ce qu'il y a anguille sous roche ? Dois-je être mis au courant de quelque chose qu'ils ne me disent pas et qui pourrait en fait me léser ? (Je dois donner ma réponse lundi). Merci

Par janus2

Bonjour,
Il n'est pas illégal de conclure un bail "vide" pour un logement meublé (l'inverse, oui !).
Le bail "vide" étant plus protecteur pour le locataire.
En revanche, selon le cas, le locataire, en cas de congé, doit respecter un préavis de 3 mois au lieu d'un mois.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Lire ici les différences :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165[/url]

Le bail vide est plus protecteur pour le locataire et la fiscalité du meublé est en fait plus avantageuse. Il doit y avoir une autre raison...moins avouable ?

Si les meubles vous conviennent, vous pouvez en cours de négociation exiger de les garder, et aussi de refaire l'état des lieux d'entrée.

Si vous êtes prêt à signer un nouveau bail, il faudra bien le relire avant de signer.

Faites vous aider par votre ADIL.

Par sasarai

Re-bonjour, tout d'abord merci pour votre réponse. Je vois grâce à vous qu'une différence entre un bail meublé et non meublé est qu'une caution de 2 mois est demandée pour un bail non meublé, au lieu d'un seul mois. Peuvent-ils m'exiger rétroactivement le mois de caution supplémentaire ? De plus, le loyer d'un meublé est supérieur à un non meublé... donc ai-je le droit d'exiger une révision à la baisse de mon loyer actuel ? Merci.

Par janus2

Je vois grâce à vous qu'une différence entre un bail meublé et non meublé est qu'une caution de 2 mois est demandée pour un bail non meublé, au lieu d'un seul mois.

C'est l'inverse...

Par yapasdequoi

2 mois est demandée pour un bail non meublé, au lieu d'un seul mois
Non c'est l'inverse et ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie.
Vous pouvez demander la restitution de la différence.

le loyer d'un meublé est supérieur à un non meublé.
C'est à négocier. Si le bailleur est motivé, il peut vous consentir un rabais.

Mais il peut aussi mettre fin au bail si vous n'arrivez pas à un accord sur les nouvelles conditions.
cf article 25-8

"Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an."