



## Louer un T2 dans une résidence secondaire

-----  
Par Ether

Bonjour, je possède une résidence secondaire et j'aimerais louer un T2 dans cette dernière. La configuration de la maison s'y prête sans problème.

Je ne peux pas la louer entièrement car il y aurait trop de travaux à faire. Je précise que je n'habiterai pas dans cette maison.

Je me pose plusieurs questions :

- 1) Le locataire peut-il prendre à son compte les compteurs d'eau et d'électricité ?
- 2) Faut-il faire une division administrative de cette maison (sachant que je ne l'occuperai pas) ?
- 3) Pourrai-je quand même me rendre dans la partie non louée pour l'aérer de temps en temps (l'entrée est commune) ?
- 4) Au point de vue fiscal, vais-je devoir payer la taxe d'habitation (s'agissant d'une maison secondaire même si non habitée) ?

Merci d'avance pour vos réponses.

-----  
Par isernon

bonjour,

1) le locataire peut prendre à sa charge tous les travaux que vous voulez, mais je doute qu'il réponde favorablement à vos demandes puisque la création points de livraison électricité et eau sont à la charge du propriétaire, d'ailleurs ce genre de travaux nécessite l'accord du propriétaire.

2) voir ce lien sur les obligations du bailleur : [url=https://www.service-public.fr/]https://www.service-public.fr/[/url]

3) vous pouvez venir dans la partie non louée, mais vous devez une jouissance paisible à votre locataire.

4) avis personnel, vous devez payer la taxe d'habitation pour la partie non louée.

salutations

-----  
Par Ether

Merci pour vos réponses.

Pour préciser mes questions:

- 1) Je parlais non pas de la création de nouveaux compteurs d'eau et d'électricité mais du paiement des factures de ceux existants. Je rappelle que je ne vais jamais habiter dans cette maison et je pensais que le locataire pourrait juste prendre les compteurs à son nom.
- 2) Un intervenant sur un forum m'a dit que je n'avais pas à faire de division.
- 3) Je suis d'accord avec vous.
- 4) C'est là que cela se complique car comment faire pour calculer la TH pour la partie non louée. Je vais demander aux impôts.

-----  
Par isernon

bonjour,

votre locataire doit avoir le choix de son fournisseur d'électricité, ce qui implique que le compteur d'électricité ne doit desservir que son logement, vous devez donc prévoir un compteur pour le logement loué et un compteur pour le reste de la maison.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Soit vous louez l'ensemble, soit vous ne louez qu'une partie.  
Il va falloir choisir car certaines dispositions sont incompatibles.

Si vous louez l'ensemble, le locataire devra être informé de la partie habitable et de la partie non habitable (à noter dans l'état des lieux pour éviter qu'il vous oblige à les rénover) et pourra prendre les abonnements à son nom. Mais dans ce cas vous ne pourrez plus accéder sans son autorisation. Et personne ne payera de taxe d'habitation.

Si vous ne louez qu'une partie, vous devrez clairement définir les lieux loués, mais vous ne pouvez pas espérer que le locataire payera vos consommations d'eau et d'électricité (à moins de louer meublé avec un forfait de charges). Dans ce cas vous devrez déclarer la division et payerez une taxe d'habitation sur la partie non louée, qui restera à votre disposition.

-----  
Par Ether

Merci pour votre longue réponse. Quelques précisions supplémentaires:

1) Sachant que je n'habiterai pas la partie de maison non louée. Donc, que je ne consommerai NI eau NI électricité, je pense que le locataire pourrait prendre à son nom les abonnements d'eau et d'électricité.

Qu'en pensez-vous?

2) De plus au niveau des assurances, pour simplifier la vie du locataire, j'aimerais lui offrir l'assurance MRH. J'ai vu qu'il existait des assurances dites "Pour le compte de qui il appartiendra".

Mais dans ce cas, puis-je assurer toute la maison comme si je la louais entièrement ET ne louer qu'une partie?

Bien à vous

-----  
Par yapasdequoi

1) Sans y habiter, si vous venez, même de temps en temps, vous n'avez pas le droit de consommer l'eau et l'électricité payée par le locataire.  
Faites plutôt une location meublée avec forfait de charges.

2) Non plus. Vous devez souscrire une assurance PNO pour l'ensemble du bâtiment, le locataire doit choisir sa MRH pour la partie louée et faire ses propres déclarations concernant ses biens. Il est en droit de choisir son assureur.

-----  
Par Ether

Merci à vous. Je sens que je vais louer toute la maison même si cela implique plus de travaux à réaliser.  
Par contre, si je loue toute la maison, puis-je condamner deux pièces (ce sont des pièces où sont entreposés des effets personnels)?

-----  
Par yapasdequoi

Il suffit de le préciser dans le bail.  
Mais vous ne pourrez pas exiger d'y avoir accès.

-----  
Par chaber

Bonjour

les pièces que vous vous réservez  
- sont-elles totalement vides: si oui assurance Propriétaire non occupant (PNO) à la superficie extérieure sans oublier les combles et dépendances  
- si vous possédez des meubles dedans: contrat Multirisques habitation

-----  
Par Ether

Merci pour vos réponses.