

La gestion Locative

- Les différents baux (ne sont pas traités les baux commerciaux):
 - Les Baux professionnels sont régis par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.
 - Le loyer et le dépôt de garantie sont fixés librement
 - La durée du bail est de 6 ans
 - Le préavis pour congés est de 6 mois avant le terme pour les 2 parties.
 - Aucun motif est nécessaire pour donner congés.
 - Les baux d'habitation sont régis par la loi du 6 juillet 1989 .
 - A défaut c'est le code civil qui s'applique Art.1708 à 1762.
 - La loi fait suite à la loi Mehaignerie du 23 décembre 1986 et la loi Quillot du 22 juin 1982.
 - Sont concernés les locations de locaux d'habitations à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel/habitation), garages, place de stationnement et autres locaux accessoires au local principal signées avec le même bailleur.
 - Sont exclus de son périmètre les locations de locaux meublés, à caractère saisonnier, les locations consenties à des personnes morales, les locations à usage commercial et d'habitation, ruraux et d'habitation, résidence secondaire.

La gestion Locative

- Les différents baux (suite) :
 - Les locations en meublé.
 - Ces locations échappent à la loi du 6 juillet 1989.
 - La durée du bail est de 12 mois reconductible tacitement , 9 mois pour les étudiants sans possibilité de reconduction tacite.
 - Les loyers sont libres et inclus la location des meubles fixée par arrêté ministériel art L442-8-3_1 CCH).
 - Le bailleur peut donner congés ou refuser le renouvellement du bail moyennant un préavis de trois mois avant la fin du bail. Le refus de renouvellement ne peut être valide que pour reprendre le bien ou le vendre.
 - Le locataire peut donner congés moyennant un préavis d' 1 mois à tout moment.

La gestion Locative

- Les différents baux (suite):
 - Les locations saisonnières :
 - Ces locations échappent à la loi du 6 juillet 1989.
 - La durée du bail est de 3 mois maximum en général.
 - Les loyers sont libres .
 - Le dépôt de garantie est libre. Il est estimé généralement à 25% à 30% du loyer.
 - Le locataire verse 6 mois avant l'entrée en location des arrhes.
 - Les arrhes s'imputent sur le prix.
 - Si le propriétaire se désiste, il doit rendre le double des arrhes versés.
 - Si le locataire se désiste, ils sont perdus
 - A ne pas confondre avec un acompte qui est une portion du prix qui est payé. En cas de renonciation du locataire, le propriétaire peut demander le paiement intégral.
 - Les locations saisonnières sont assujetties à une taxe de séjour et à la taxe professionnelle sauf si le bailleur loue une partie de sa RP.
 - La TVA n'est due que pour les locations de résidence de tourisme classée ou avec services.