



Comment devenir bailleur ? Quelles sont les procédures ?

Par **Florentp**, le **21/06/2016 à 14:18**

Bonjour,
Comment un particulier, propriétaire de plusieurs biens, peut-il se lancer dans le locatif ? Quelles sont les procédures à suivre ?
Merci.

Par **amajuris**, le **21/06/2016 à 18:06**

bonjour, rnaucune procédure particulière mais il est conseille d'avoir quelques connaissances en matière de baux d'habitations.rnil existe des associations d'aides aux propriétaires bailleurs.rnvous devez connaître les droits et obligations du bailleur et du locataire, sans oublier la fiscalité.rnsalutations

Par **goofyto8**, le **21/06/2016 à 18:30**

BONJOUR marque de politesse [smile4]
[citation]vous devez connaître les droits et obligations du bailleur et du locataire, sans oublier la fiscalité. rn[/citation]
rnIl faut aussi bien connaître les normes du batiment car le logement loué doit être aux normes.

Par **Lag0**, le **21/06/2016 à 19:27**

Bonjour,
Un logement aux normes, cela ne veut rien dire !
Un logement n'a à répondre qu'aux normes en vigueur au moment de sa construction. Ainsi, un logement construit en 1930 n'aura à répondre qu'aux normes de 1930, bien loin de celles d'aujourd'hui...
En revanche, le logement, s'il n'a pas à répondre aux dernières normes en vigueur, ne doit pas présenter de dangers particuliers.

Par **goofyto8**, le **21/06/2016 à 20:54**

Un logement de 1930 dont, par exemple, l'installation électrique n'a jamais été modifiée (interrupteurs, pas de mise à la terre, pas de disjoncteurs différentiels, fusibles en fil de plomb etc..) , ne peut être loué car le bailleur sera dans l'illégalité.
Et je ne parle même pas de tous les soucis dont doit se préoccuper le bailleur; comme de la présence d'amiante, de plomb dans la peinture de revêtement mural, de non conformité du branchement au gaz etc...
Il est bien plus important de se préoccuper de la mise aux normes du bâtiment quand on veut louer, que de la rédaction de la paperasse car un accident domestique dont le locataire serait victime, vous rendrait hautement responsable.
C'est pourquoi, je répète que les simples conseils d'ordre administratif donnés par Amatjuris sont très très insuffisants, si on veut être bailleur professionnel et non pas "marchand de sommeil" dans l'illégalité.

Par **ASKATASUN**, le **21/06/2016 à 21:36**

Bonsoir,
[citation]Un logement aux normes, cela ne veut rien dire ! Un logement n'a à répondre qu'aux normes en vigueur au moment de sa construction. Ainsi, un logement construit en 1930 n'aura à répondre qu'aux normes de 1930, bien loin de celles d'aujourd'hui...[/citation]
Il y a quand même une réglementation minimale pour les logements vides, loués non meublés et donc soumis à la loi du 6 juillet 1989, qui doivent satisfaire les normes minimales d'habitabilité et de confort exposées par le décret du 6 mars 1987.

Par **Visiteur**, le **21/06/2016 à 23:01**

BONJOUR **marque de politesse** [smile4]
Cette personne ne vous pose pas de question relative à la vétusté...

Par **Lag0**, le **22/06/2016 à 07:00**

[citation]Un logement de 1930 dont, par exemple, l'installation électrique n'a jamais été modifiée (interrupteurs, pas de mise à la terre, pas de disjoncteurs différentiels, fusibles en fil de plomb etc..) , ne peut être loué car le bailleur sera dans l'illégalité. [/citation]
Rien à voir avec les normes ! Vous semblez employer des termes que vous ne maîtrisez pas !
Je suis responsable d'une association de bailleur et combien de fois avons-nous affaire à des locataires (qui peut être vous ont lu) et qui viennent se plaindre que leur logement "n'est pas aux normes". Je le répète, à part un logement neuf, un logement n'a pas à répondre aux

dernières normes et heureusement ! Les normes évoluent chaque année et parfois dans des proportions importantes. Voir la dernière évolution de la NC 15-100 pour l'électricité. Si un logement devait toujours être aux normes, il faudrait tout refaire à chaque fois !!! (*)
En revanche, et si vous m'aviez bien lu vous l'auriez compris, le logement ne doit pas présenter de danger. En matière d'électricité, par exemple, cela nécessite de pratiquer une "mise en sécurité" sur une installation ancienne (amener la terre au moins dans les pièces humides et installer au moins un différentiel 30mA), ainsi le logement sera "conforme" sans être pour autant "aux dernières normes".
(*) un exemple : la norme sur la hauteur à laquelle doit se situer les interrupteurs d'éclairage a évolué plusieurs fois et évoluera encore dans le futur, pensez-vous qu'il faut, à chaque changement, déplacer tous les interrupteurs du logement ?

Par **Lag0**, le **22/06/2016** à **07:03**

[citation]Il y a quand même une réglementation minimale pour les logements vides, loués non meublés et donc soumis à la loi du 6 juillet 1989, qui doivent satisfaire les normes minimales d'habitabilité et de confort exposées par le décret du 6 mars 1987.[/citation]
Certes, mais la encore aucun rapport avec les normes, encore un problème de langage ! Le logement doit répondre aux critères du logement décent édictés par décret, ce n'est pas une norme !

Par **goofyto8**, le **22/06/2016** à **20:25**

[citation]combien de fois avons-nous affaire à des locataires et qui viennent se plaindre que leur logement "n'est pas aux normes".[/citation]
Content de vous l'entendre dire.
Le client est roi et certains bailleurs semblent l'ignorer.

Par **Lag0**, le **23/06/2016** à **07:08**

Je ne l'ai pas précisé, mais nous prenons le temps d'expliquer à ces locataires ce que je tente de vous expliquer depuis un moment, que leur logement n'a pas à être aux dernières normes justement, tant qu'il répond à celles en vigueur au moment de la construction.
D'ailleurs, pour enfoncer le clou, de nombreuses normes ne sont applicable qu'au moment de la construction, vous voudriez donc que l'on démolisse et reconstruise les bâtiments à chaque changement de norme ?

Par **goofyto8**, le **23/06/2016** à **09:18**

Comme je le craignais, avec les explications de Lag0 qui reflètent aussi celles d'associations de bailleurs, les conseils principaux qui sont donnés à de futurs bailleurs consistent à leur apprendre à savoir rédiger un bail et à se mettre juridiquement à l'abri.
Or c'est oublier, l'essentiel; Un bailleur vend un produit qui est un logement, et la plupart des litiges qui naissent entre un locataire et son bailleur sont relatifs à l'état de ce logement mais plus rarement à la rédaction de documents réglementaires.
Donc pour un bailleur et pour lui

éviter les litiges, il lui faudra sans cesse INVESTIR et ne pas se contenter de se réfugier derrière le sempiternel: *"ne suis pas tenu à"*.
En plus, si vous souhaitez passer par l'intermédiaire d'un gestionnaire de biens, pour votre tranquillité de propriétaire. Si votre logement n'est pas conforme à certaines normes et que vous ne souhaitez pas faire les travaux nécessaires, le gestionnaire ne prendra pas votre affaire.

Par **Florentp**, le **27/06/2016 à 09:20**

Bonjour tout le monde. Merci d'avoir pris le temps de me répondre. J'ai bien pris note de vos conseils (normes, baux d'habitations, droits...). Je vais aussi me renseigner auprès des associations d'aides comme tu me l'as proposé Amatjuris. Pour info, j'aide un monsieur (un ami de la famille) à se lancer dans le domaine. Il aimerait prendre sa retraite et vivre de ses rentes.