



Divers questions avant achat immobilier RP + locatifs

Par **Hervé 47**, le **08/04/2021** à **11:31**

Bonjour,

Nous allons faire l'acquisition d'une maison pour notre résidence principale attendant à la maison il y a deux studios (35 m² chacun) en location, le premier loué en non meublé (même locataire depuis 8 ans) le second en meublé (bail d'un an), sur les baux de locations une place de parking est réservée pour chaque locataire et ils sont donc situés à la même adresse que la maison principale.

Le compromis n'a pas encore été rédigé et nous souhaitons, en amont, avoir le maximum d'informations pour avoir des éléments à faire noter dans le compromis si besoin.

J'ai plusieurs interrogations concernant les deux locatifs :

Les trois biens soient à la même adresse, peut-on les dissocier ? BIS et TER ? il y a-t-il un intérêt ?

N'y a qu'une taxe foncière pour l'ensemble, et l'agent immo ne sait pas pour la taxe d'habitation, il doit se renseigner auprès du vendeur, car mon interrogation se porte sur la taxe audio-visuelle qui doit être normalement payée par le locataire présent au 1er Janvier, sur une seule taxe d'habitation peut-il figurer 3 taxes (RP + 2 locatifs) audio-visuelle payé dans les charges par les locataires ? Il y a une antenne sur la RP et une sur chaque locatif.

De même, il n'y a qu'une seule poubelle pour l'ensemble, donc taxes ordures en attente de la réponse de l'agent immo.

Aujourd'hui il y a des sous compteurs pour l'eau et l'électricité et le gaz est géré par les locataires pour la table de cuisson via des bouteilles de gaz. J'ai vu sur le forum que c'est toléré pour les meublés mais pas pour les non meublés.

On attend d'avoir des infos de la banque concernant une simulation pour faire les estimations (frais de dossier, de garanties, coût d'assurances, les cout des travaux pour la partie locative, et.). Pour les impôts, entre frais réels ou non et meublé ou non, les baux se terminent début 2022 et éventuellement, avoir des infos dans la partie fiscalité du forum.

Concernant les baux, sont-ils à résigner ou faire un avenant avec les nouveaux propriétaires et comment se déroule le dépôt de garantie ? restituer au nouveau propriétaire ?

Merci d'avance pour votre aide.

Avez-vous des questions à me soumettre auxquelles je n'aurais pas pensé ?

Par **Tisuisse**, le **09/04/2021** à **08:31**

Bonjour,

Un fait certain : les sous-compteurs d'électricité sont interdits. Chaque logement doit avoir son compteur individuel personnel car chaque locataire a le droit de choisir librement son fournisseur d'énergie. Donc, supprimer les sous-compteurs d'électricité et faites poser des compteurs individuels, c'est obligatoire.

Pour la répartition des impôts fonciers, vous choisissez soit la répartition à la surface occupée, soit au nombre de personnes habitant chaque logement. La première solution est idéale car elle évite des calculs alambiqués à chaque déménagement des locataires. Ainsi, si la maison principale fait 100 m² et chaque studio fait 35 m², le total fera 170 m². Chaque studio payera alors 35/170 la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, seule taxe incluse dans l'impôt foncier qui est récupérable auprès des locataires. Pour la taxe sur l'audiovisuel, est dans la taxe d'habitation donc chaque locataire devra payer sa taxe, elle ne passe pas par le propriétaire. C'est pourquoi je dis que le personnel de votre agence immobilière est nul.