



Location pour un proche

Par **nessrine**, le **23/01/2025** à **14:58**

Bonjour,

Je me permets de faire appel à vos connaissances, au sujet d'une location d'un studio.

Je suis propriétaire d'un appartement que j'occupe. Je voudrais venir en aide à mon frère qui est au chômage et qui a un statut MDPH (30%) et qui a besoin de se loger. Lorsque je recherche un appartement pour lui en me portant garante et en demandant que son nom soit sur le bail, les agences de location refusent.

Est-il possible que je prenne la location à mon nom sans que cela ait des conséquences financières pour moi (étant déjà propriétaire, je ne voudrais pas que ça soit considéré comme un logement secondaire)

De même si le bail est à mon nom, il y aura une taxe d'habitation, est-il possible que la taxe soit au nom de mon frère ?

Ou est-elle forcément au nom du porteur du bail ?

Je précise que c'est mon frère qui paiera son loyer, donc il n'y a pas de don d'argent de ce côté.

Pour nous protéger mutuellement vis-à-vis des impôts, est-il nécessaire de rédiger un document auprès d'un notaire ?

Je fais cette démarche, pour aider mon frère, car ce n'est vraiment pas évident au niveau de la location d'un logement si vous n'avez pas de CDI.

Je vous remercie

Par **Isadore**, le **23/01/2025** à **17:14**

Bonjour,

[quote]

Est-il possible que je prenne la location à mon nom sans que cela ait des conséquences

financières pour moi (étant déjà propriétaire, je ne voudrai pas que ça soit considéré comme un logement secondaire)

[/quote]

Vous devrez payer le loyer à la place de votre frère s'il ne paie pas, pas moyen d'y couper.

[quote]

De même si le bail est à mon nom, il y aura une taxe d'habitation, est-il possible que la taxe soit au nom de mon frère ?

[/quote]

Pas de taxe d'habitation si le logement est la résidence principale de votre frère.

[quote]

Pour nous protéger mutuellement vis-à-vis des impôts, est-il nécessaire des rédiger un document auprès d'un notaire ?

[/quote]

Le bail suffira, mais il peut être utile de faire appel à un notaire pour le rédiger.

Ce que vous voulez faire est possible sur le plan juridique. Ce sera un bail dit "civil" dont l'objet sera d'être la résidence principale de votre frère.

Il y a plusieurs inconvénients. Ce type de bail est très souple et peu encadré par la loi, ce qui prive le locataire ou l'occupant de la protection apportée par la loi de 1989 pour les résidences principales. Il faut donc être très attentif à sa rédaction. Il ne sera pas automatiquement renouvelable et le bailleur peut prévoir des clauses lui permettant de reprendre le logement avec un préavis réduit et sans avoir de motif.

Et au contraire le locataire n'aura pas la faculté de le rompre n'importe quand, sauf si c'est prévu explicitement.

Et votre frère n'aura pas droit aux aides au logement.

Et si votre frère est défaillant, vous devrez payer tous les loyers jusqu'à ce qu'il rende le logement.

Et enfin il n'est pas certain que vous trouviez beaucoup de bailleurs intéressés.

Par **Marck.ESP**, le **23/01/2025 à 21:37**

Bonjour et bienvenue, bonsoir Isadore

La première condition, importante, est d'obtenir l'accord explicite et écrit de votre propriétaire. Cet accord doit idéalement préciser les conditions de la sous-location (durée, montant du loyer, etc.).

Par **Lingénu**, le **23/01/2025** à **23:04**

Bonjour,

Il est compréhensible que les agences refusent dans un cadre qui peut leur sembler boiteux.

Il y a deux choses à distinguer, le titulaire du bail d'une part, la garantie financière d'autre part.

Vous pouvez chercher un appartement pour votre frère, mais au moment de contracter, les agences voudront le voir personnellement ou que vous leur remettiez un mandat signé par votre frère avec une pièce attestant de l'authenticité de sa signature. Le plus simple serait tout de même qu'il se présente en personne.

Si, malgré votre caution, les bailleurs refusent de louer à votre frère, la solution que vous soyez titulaire du bail et que vous le donniez en sous-location à votre frère est parfaitement possible.

Pour la garantie financière il pourrait être rassurant pour le bailleur que votre frère se porte caution solidaire.

Ce bail pourra être conventionnellement soumis à la loi du 6 juillet 1989. En confier la rédaction à un notaire serait rassurant pour toutes les parties.

Il n'y aura pas de taxe d'habitation puisque le logement sera occupé par votre frère sous-locataire à titre de résidence principale.

Je ne vois pas ce qui empêche un sous-locataire de percevoir l'allocation de logement familiale .

Par **janus2fr**, le **24/01/2025** à **06:47**

Bonjour,

Attention à ce que tout soit bien "carré".

En effet, il est parfois tentant de se déclarer comme seul locataire pour ensuite louer quelqu'un d'autre "ni vu, ni connu". Le problème, c'est que la grande majorité des baux est sous la loi 89-462 qui réserve la location à la résidence principale du locataire. Le titulaire du bail est donc censé faire du logement loué sa résidence principale.

Il faut donc, soit trouver un bailleur qui accepte de conclure un bail "civil" (hors loi 89-462) comme le dit Isadore ou bien que le locataire en titre sous-loue son logement dans les règles (donc avec l'accord du bailleur). Dans les 2 cas, la recherche peut être difficile...

Par **Lingénu**, le **24/01/2025** à **14:22**

Le locataire ne faisant pas du logement sa résidence principale, le bail ne sera pas de droit régi par la loi du 6 juillet 1989 mais par les seules dispositions du code civil. Cela n'empêchera nullement, le contrat faisant la loi pour les parties, que le contrat de location puisse être rédigé de telle sorte que :

- le locataire soit autorisé à sous-louer à un sous-locataire nommément désigné dans le bail,
- que le sous-locataire puisse avoir les mêmes droits et obligations à l'occupation du logement que s'il était locataire sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989.

Ce sera en fait un contrat tri-partite entre le bailleur, le locataire et le sous-locataire.

Cela n'imposera aucune contrainte ni risque supplémentaire pour le bailleur. Un notaire saura très bien rédiger ce contrat.

Je ne vois pas en quoi une telle formule ferait obstacle à ce que le sous-locataire ne puisse bénéficier de l'allocation de logement familiale s'il satisfait aux conditions de ressources exigées.

Par **janus2fr**, le **24/01/2025** à **15:52**

[quote]

Le locataire ne faisant pas du logement sa résidence principale, le bail ne sera pas de droit régi par la loi du 6 juillet 1989 mais par les seules dispositions du code civil.

[/quote]

Si le titulaire du bail sous loi 89-462 cache au bailleur qu'il signe ce bail en vue de loger une tierce personne, il y a tout simplement tromperie. Le bailleur voit son consentement vicié. Je ne crois pas que, dans ce cas, le bail puisse être déclaré valable, puisqu'un des signataires n'y a pas valablement consenti.

Par **Lingénu**, le **24/01/2025** à **16:22**

[quote]

Si le titulaire du bail sous loi 89-462 cache au bailleur qu'il signe ce bail en vue de loger une tierce personne ...

[/quote]

Hypothèse exclue puisque je parle d'un contrat tripartite.

Par **Isadore**, le **24/01/2025** à **17:42**

[quote]

Je ne vois pas ce qui empêche un sous-locataire de percevoir l'allocation de logement familiale .

[/quote]

Dans mon message je ne pensais pas à une sous-location mais à un bail civil sans sous-location (le loyer étant directement versé par l'occupant au bailleur).

Effectivement sous conditions un sous-locataire peut toucher des APL, mais de mémoire il y a des conditions restrictives (locataire de moins de trente ans ou situation de handicap avec d'autres conditions). C'est un point à vérifier.