



Modification d'un bail nu en bail meublé

Par **Etacarinae**, le **21/11/2018** à **15:13**

Bonjour,

Avant toute chose je tenais à dire que j'ai déjà lu des éléments de réponse sur ce Forum et sur Google mais rien de très formel.

Je vous explique la situation : Je suis sur le point de faire l'acquisition d'un immeuble de 4 appartements dont 1 grand Duplex loué vide. Le bail est en cours et le locataire compte bien rester dans ce logement, ce qui m'arrange d'ailleurs.

Mon problème est que je souhaite louer l'ensemble des lots en location meublée (LMP/LMNP).

Le locataire serait d'accord pour que je lui rachète ses meubles (correspondants au strict minimum pour être considéré comme meublé), et que je lui revende à - 80% le jour de son départ.

Toutefois, légalement, comment traduire cela de manière écrite ?

- est-il possible de réaliser un avenant au bail pour passer le bien en meublé ?
- Doit-on refaire un nouveau bail : Elle donne son préavis de 3 mois, et on en signe un nouveau (meublé) dans la foulée, qui débute 3 mois après ?
- Y a-t-il un protocole/contrat à rédiger tenant compte justement de ce rachat de meuble puis du fait que je lui revende lorsqu'elle parte
- Puis-je lui offrir plus de garantie au niveau du bail meublé, comme une reconduction tacite impossible à briser de mon initiative sauf dans les 3 cas exceptionnels ?
- Et enfin, c'est un particulier, donc comment justifier ça auprès de la banque qui est prête à financer mon budget qui comprend ce montant de meubles (via un contrat justement ?)

Voilà, c'est un cas intéressant mais qui soulève pas mal d'incertitudes.

Si vous avez des pistes, ou avait connu ce genre de situation, j'apprécierai vos retour et vos avis sur le sujet.

Cordialement,
Eta Carinae

Par **janus2fr**, le **21/11/2018** à **15:42**

Bonjour,

Il est étonnant que votre locataire soit d'accord sur ce principe, le bail meublé étant bien moins protecteur pour le locataire qu'un bail vide !

Je doute qu'il ait bien compris la chose...

Par **Etacarinae**, le **21/11/2018** à **17:00**

Merci de votre réponse, cela dit elle ne répond pas du tout à la question

Le locataire comprend les enjeux et trouve un intérêt (financier) dans ma proposition.
Avez-vous d'autres éléments de réponse à m'apporter ?

Cordialement