



Demande d'informations en droit immobilier.

Par **BABI**, le **22/01/2009** à **18:43**

Bonsoir, rnrnMon épouse, mes enfants et moi sommes locataires depuis 8 ans, d'un appartement communal situé dans l'enceinte scolaire d'un petit village de l'Oise (Dept.60).rnrnLors de la location de ce bien, il m'a été établi un "Engagement de Location", document écrit, daté et signé des deux parties, soit moi et Monsieur le Maire.rnrnCe document stipule : "Le Conseil Municipal décide de louer sans bail et à titre précaire et révisable à compter du 1er Octobre 2000, le logement communal situé au 1er étage du bâtiment scolaire situé Rue du X, et le garage situé dans l'enceinte de l'école à Mr et Mrs Y". rnrIl décrit l'appartement que je loue ainsi que son garage.rnrHors depuis le 1er Janvier 2009, tout le parc locatif de la commune, soit environ 5/8 Appartements, a été confié en gestion à une société externe [X].rnrCelle-ci m'a envoyé par courrier simple, daté du 05/01/2009, + courrier recommandé avec accusé de réception (que je n'ai pas récupéré volontairement), une demande pour récupérer le garage loué pour y stocker du matériel scolaire (Quelques tapis de sol, ballons, cerceaux...), et que je devais libérer celui-ci sous 3 mois.rnrEgalement ce courrier me stipule qu'un nouveau bail va m'être proposé courant Janvier, sans ce garage, avec de nouvelles conditions, et un loyer révisé à la hausse de + 40% !!!rnrJe me suis donc rendu Mercredi dernier, le 14 Janvier au Tribunal de Senlis pour savoir s'il existait des permanences juridiques pour m'aider dans mes démarches, et un juriste de l'ADAVIJ m'a reçu.rnrNous avons pu discuter de ma situation, et je lui ai exposé les faits.rnrLundi dernier, sur ses conseils, j'avais rendez-vous à 9h00 avec un représentant de l'ADIL.rnrJe lui ai fait part à nouveau de ma situation, et cette personne doit normalement me recontacter dans la semaine pour les suites de cette affaire.rnrDe mon côté, j'ai effectué pas mal de recherches sur Internet pour bien comprendre quelles étaient mes possibilités afin de me défendre dans ce genre de situation.rnrJeudi dernier, j'ai également rencontré le 1er Maire Adjoint de la commune qui n'était pas au courant de cette situation, et qui ne l'approuvait pas du tout.rnrCe Monsieur n'est autre que le beau-frère du Maire, mais leurs relations sont plutôt tendues, car ils ne sont pas toujours du même avis sur certains sujets, et même dans l'entourage familial. rnrJe ne sais

pas ce que cherche le Maire, mais il m'en veut, je ne sais pour quelle(s) raison(s) ???rnIl fait vraiment tout pour nous pousser à déménager, je dirais..... rnMes loyers sont à jour, pour précision.rnrnActuellement, le Maire joue sur le fait que mon engagement de location est à titre précaire.rnA croire que cela lui donne tous les droits ???rnQu'en est-il vraiment ?rnY-a t'il abus de pouvoir de sa part ou rupture abusive du bail par la [société de gestion] ?rnLa personne de l'ADIL me demandait si ce bien faisait partie du Domaine public ou privé.rnQuestion à laquelle je n'ai pu répondre.rnPoint que je dois vérifier de mon côté, car il semblerait que dans ce cas, le Droit immobilier qui s'appliquerait ne soit pas de même nature.(Droit Administratif / Droit Public)rnComment faire pour savoir vraiment ?rnVous pourriez me confirmer ???rnLe juriste, de son côté, me disait que "l'engagement de location" tel qu'il est mentionné sur le document qui fait office de bail, était équivalent à un Bail classique 3/6/9 ans, et que l'on ne pouvait pas en modifier tout ou partie.rnConcernant l'augmentation de loyer, également.....en cours de Bail, cela ne se fait pas logiquement.rnrnEgalement, le 1er Maire adjoint me disait qu'un Bail précaire devenait un Bail classique 3/6/9 au bout d'un certain temps, mais je n'ai rien trouvé sur ce sujet. rnrnAuriez-vous des infos sur ce point ?rnJ'ai vu également qu'en cas de désaccord avec cette situation, il y avait la possibilité de saisir une conciliation judiciaire.rnrnVoici mes interrogations et questions :rnN'ayant pas réceptionné et signé le courrier recommandé, dois-je faire comme si de rien était pour le moment ??? rnEt attendre une relance de leur part ???rnJ'ai lu que normalement mon épouse et moi-même devrions recevoir chacun, à titre individuel, le même courrier en lettre recommandée avec accusé de réception ?rnQu'en est-il vraiment ?rnLa [Société de gestion] a-t-elle le droit de façon UNILATERALE de remettre en cause mon engagement de location ?rnEt d'augmenter mon loyer de 40% ?rnAi-je de véritables recours juridiques ou autres contre cette décision ? rnQu'entend-t-on par Bail précaire, en fait d'un point de vue juridique ?rnEst-ce la durée du contrat de location qui est plus courte ?rnEst-ce un contrat avec plus de facilités pour le bailleur à résilier avec son locataire ?rnMon ancienne voisine qui a déménagé au 1er Décembre, et qui louait au rez-de-chaussée, m'a dit qu'elle avait un bail classique, et qu'elle m'en ferait une photocopie pour m'aider dans mes démarches.rnrnConcernant le bien immobilier en lui-même, cela change t'il vraiment quelque chose s'il fait partie du Domaine Public ou Privé ?rnJe ne saisis pas la différence entre Droit Public et Droit Administratif. rnDe plus, si ma voisine avait un Bail classique, comme elle le prétend, pourquoi le mien n'était-il pas pareil, puisque nous habitons dans le même bâtiment ?rnJe ne sais pas trop comment faire à vrai dire.....rnPour le moment, j'attends les retours de la personne de l'ADIL, mais j'anticipe ma défense si la situation venait à dégénérer.rnLorsque j'ai accepté de louer cet appartement à l'époque, c'était aussi vis à vis du fait qu'il y avait le garage, et le Maire sait très bien que j'en ai besoin.rnCelui-ci a t'il tous les droits pour agir ainsi ???rnJ'ai bien envie de mettre au courant d'autres membres du Conseil Municipal qui ne doivent pas savoir qu'il a agit de la sorte avec moi.rnVoir médiatiser toute cette histoire.....rnJ'espère que vous prendrez le temps de lire attentivement mon message.rnS'il y a sur ce site des spécialistes en Droit immobilier Locatif, merci par avance de votre aide.rnEn vous remerciant pour vos réponses.rnrnCordialement.

Par **jeetendra**, le **22/01/2009** à **19:05**

bonsoir, votre contrat initial est une convention d'occupation précaire, qui avec le temps (huit ans) tombe sous le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 qui est d'ordre public, le maire et le conseil communal sont bien embêté c'est pour ça, tenez bonrnChamp d'application / Convention d'occupation précairernCass. Civ. III :

1.7.03-----rnrn[fluo]Si la loi du 6 juillet 1989 laisse une place à l'existence de conventions d'occupation précaire, encore faut-il que le choix de ce type de convention soit justifié en raison de circonstances exceptionnelles, pour une durée dont le terme dépend d'évènements extérieurs aux parties et non dans le but de contourner la loi de 1989.[/fluo]rnrn[fluo]A défaut, et conformément aux dispositions du nouveau Code de procédure civile, le juge du fond n'étant pas tenu par la qualification donnée au contrat par les parties, peut être amené à requalifier la convention d'occupation précaire en un contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989.[/fluo]rnrn[fluo]En l'espèce, une convention d'occupation précaire avait été établie pour une durée de six mois, avec clause de tacite reconduction. La raison de la convention d'occupation précaire était fondée sur la nécessité d'une expertise diligentée par le bailleur et concernant le caractère impropre à la destination des locaux donnés à bail.[/fluo]rnrn[fluo]Après 28 mois d'occupation, aucune expertise n'avait eu lieu. Aussi, la Cour de cassation approuve les juges du fond qui ont retenu que le recours à la convention d'occupation précaire n'était pas justifié ; la location relève de la loi du 6 juillet 1989.[/fluo]

Par **BABI**, le **22/01/2009** à **20:20**

Merci pour ce premier élément de réponse.rnrnD'autres avis sur le sujet ???