



Contrat de location problème avec mon propriaitaire

Par **floazerty**, le **27/05/2014** à **14:09**

Bonjour, rnrnJ'ai un contrat de location meublé qui stipule que je dois rester dans le logement 1 ans de août à août, mais comme je suis étudiante que mon année scolaire se termine fin Mai, je voudrais quitter mon logement en juin. rnrnPROBLÈME!! Mon propriétaire (particulier) me demande de payer jusqu'à août, alors que j'ai déjà donné mon préavis de un mois. Sur le contrat il est écrit noir sur blanc que nous locataire doit payer jusqu'à la fin de l'année nous avons signé, avec un acte de caution solidaire et que nous avons signer aussi je site: rn" je me porte caution solidaire jusqu'à août 2014 dans la limite de (X montant annuel) euros cumulés, pour le paiement du loyer mensuel s'élevant à (X) euros, révisable chaque année ainsi que des dégradation et réparation locatives et éventuels frais de procédure ces obligation résultant de location dont j'ai reçu un exemplaire. Je confirme avoir pleinement enregistré la nature et l'étendue des obligations ainsi contracté". mais je doit partir. rnrnLes questions sont: a-t-il le droit de faire ça? Est-ce que je suis dans l'obligation de payer ses 3 mois? rnrnMerci par avance :)

Par **Lag0**, le **27/05/2014** à **15:02**

Bonjour, rnSi vous avez un bail classique meublé, vous donnez congé quand vous le souhaitez avec préavis d'un mois. L'exigeance de votre bailleur est illégale ! rnEn revanche, si vous logez dans une résidence para-hotelière, c'est le contrat qui s'applique...

Par **floazerty**, le 27/05/2014 à 15:14

merci pour votre réponse, qui je pourrais voir pour éviter ce problème?

Par **Lag0**, le 27/05/2014 à 15:28

Si votre bailleur ne veut pas entendre raison, il faudra malheureusement passer par le tribunal d'instance.

Ci joint l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation applicable à votre bail signé en aout 2013 :

[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

[fluo]Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. [/fluo]

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

[/citation]