

Image not found or type unknown



Location meublee et fin de bail

Par **vero1972**, le **21/02/2014** à **07:28**

Bonjour, nous avons loué notre appartement à un ami car nous pensions que la durée de notre mission à l'étranger serait incertaine. En échange d'un loyer modique et sans caution, nous avons établi un contrat indiquant que le locataire nous rendrait notre appartement en cas de retour précipité avec un préavis de 1 mois. Notre ami a signé ce contrat bien volontiers.
Mais maintenant, il ne paie pas ses loyers et refuse de partir en juin 2014 alors que nous lui avons donné 4 mois de préavis.
2 questions: notre contrat est-il légal? avons-nous un recours possible puisque nous serons sans emploi, avec une petite fille, et qu'il s'agit de notre habitation principale?
Merci beaucoup pour vos réponses
Vero1972
[fluo]
Bonjour, j'ai supprimé le renvoi vers un autre forum ! Merci de poursuivre, si vous le souhaitez, ici...
[fluo]

Par **Lag0**, le **21/02/2014** à **08:13**

Bonjour,
Le bail doit répondre à la loi (code de la construction et de l'habitation), toute clause contraire à la loi est réputée non écrite.
Or, la loi impose pour le bail meublé en résidence principale du locataire, une durée d'un an avec tacite reconduction. Le bailleur ne peut donner congé au locataire que pour l'échéance annuelle du bail avec préavis de 3 mois.
Votre clause comme quoi vous pouvez récupérer votre logement n'importe quand avec préavis d'un mois n'a donc aucune valeur et n'est pas opposable au locataire.

Par **jibi7**, le **21/02/2014** à **08:38**

Bonjour Veron
Si la mise a disposition de votre appartement parait "normale" dans le cadre d'un contrat "meuble" , privé, il faut dire que la loi est plus floue et donc difficile a faire respecter en cas de mauvaise foi ..
Des questions "bêtes" se poseront pour prouver qu'il ne paye plus ex= pouvez vous prouver qu'il payait ? par virement, chèque ? combien de mois a t il payé?
n'avait il pris a son nom des contrats a votre adresse : tel, electricité etc...
Si vous etes toujours a l'etranger avez vous quelqu'un sur place pour verifier qu'il utilise bien les lieux conformément a votre accord ? qu'il n'a pas changé la serrure, modifié d'autres elements sans votre accord...(sans faire du roman les cas d'escroqueries avec des relocations sans titres..existent malheureusement)
même si vous avez la loi pour vous ne prenez pas le risque de vous trouver à la rue avec votre enfant et de devoir faire plus de frais que vous n'avez perçu d'argent !
un ex me revient d'amis ayant été privés plus d'un an d'une mansarde "louée " à un pseudo etudiant=squatter
pas 1€ touché, plaintes des voisins (bruit et saleté) huissier et mesures "legales" d'expulsion et remise en etat a leurs frais apres saccage des lieux!amis a qui ils l'avaient recommandé pour job grugés etc..
donc prudence si l'essentiel est pour vous de récupérer un logement en juin, prenez vos precautions
net si vous pouvez faites intervenir d'abord un intermediaire sur place amiablement (avec prise de preuves au cas ou...)ce sera plus sur

Par **vero1972**, le **21/02/2014** à **08:47**

Merci pour votre reponse si rapide!
Puis je vous demander autre chose:
je sais que nul n'est cense ignorer la loi, nous n'avons pas pris le temps de bien nous renseigner avant de signer ce contrat avec cet "ami" qui semblait tout a fait solvable et honnete.
Le fait que nous n'avons pas trompe notre locataire et qu il a signe en connaissance de cause ne peut il pas etre un point en notre faveur?
D'autant qu il ne paye pas tous ses loyers...
Nous ne doutions pas de lui et maintenant nous voila donc, (famille avec enfant) sans domicile jusqu a sa sortie au 1er janvier 2014, s'il veut bien partir, vu que ce sera la treve hivernale! (Et lui, vit seul, sans personne a charge)
Ne trouvez vous pas qu'il y a escroquerie?
Comptant sur votre comprehension, rnrecevez mes salutationsrnvero1972

Par **moisse**, le **21/02/2014** à **09:29**

Bonjour,
Le défaut de paiement du loyer est une cause de résiliation du bail, vide ou meublé.
Donc direction l'huissier le plus proche avec votre contrat.
Cela suffira peut-être à faire dégager cet ami.

Par **jibi7**, le **21/02/2014** à **10:05**

apparemment nos messages se sont recoupés avec Lagornet nos informations ne paraissent pas les memes.
Votre fin de bail a janv .2014 est il une erreur ?
Dans les contrats meublés ou les "hebergements precaires" il est généralement prevu un preavis de 1 mois et non 3.
Et le bail derogatoire de 9 mois est possible pour les etudiants meme en residence principale.
Un bon conseil allez voir avec vos contrats, et vos informations precises concernant le locataire,la duree et le mode de paiement, l'adil locale ou un organisme

juridique(ou trouvez qqn de confiance qui puisse le faire pour vous) Si vous ne lui avez pas adressé le courrier en recommandé faites le en précisant les raisons de la reprise des lieux. puis aussi essayez de trouver une "transaction" un relogement si vous pouvez: cela vous coutera moins cher que l'huissier

Par **vero1972**, le **21/02/2014 à 10:22**

jibi7, rnvous avez raison, le bail prend fin au 1er janvier 2015. rnL'ami n'est pas un étudiant malheureusement. rnPensez vous que notre location puisse tomber dans la catégorie "precaire"? L'ami parlait sans cesse de s'inscrire en mairie pour obtenir un logement social mais sans succès apparemment. Maintenant, nous doutons qu'il l'ait fait réellement.rnrnNous lui avons adressé tous nos courriers en recommandé, vu la tournure que prennent les choses.rnJe vais contacter le conseiller juridique de notre commune afin de trouver une transaction, à l'amiable, les loyers nous importent peu maintenant: nous voulons rentrer chez nous.rnrnmerci pour vos conseils.rnbien cordialementrnveronique

Par **Lag0**, le **21/02/2014 à 10:39**

[citation]Dans les contrats meublés ou les "hebergements précaires" il est généralement prévu un préavis de 1 mois et non 3. [/citation]rnCe qui est faux !rnVous confondez certainement avec le préavis du locataire qui est de 1 mois, pour le bailleur, c'est 3 mois et seulement pour l'échéance du bail.rnEncore une fois, l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation est d'ordre public, on ne peut pas y déroger !rn[citation]Article L632-1rnrn Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69rnrnToute 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.rnrnLorsque 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.rnrnLorsque 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.rnrnLe bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire **[fluo]avec un préavis de trois mois[/fluo]**. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.rnrn**Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire [fluo]en respectant le même préavis[/fluo]** 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.rnrnLorsque 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.rnrnToutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.rnrnLe locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.rnrnA 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.rn[/citation]

Par **Lag0**, le **21/02/2014** à **10:42**

[citation]Le défaut de paiement du loyer est une cause de résiliation du bail, vide ou meublé.rnDonc direction l'huissier le plus proche avec votre contrat. [/citation]rnIl faudra toutefois passer par la case justice pour obtenir cette résiliation puis peut-être ensuite l'expulsion. Ceci prendra du temps et ne comptez pas récupérer votre logement pour juin par cette voie malheureusement...

Par **vero1972**, le **21/02/2014** à **11:14**

Merci a tous pour tous vos avis et precisions.rnje craignais aussi que cet L632-1 ne soit le seul a etre pris en compte malgre notre bonne foi.rnje vais essayer de negocier avec cet "ami", quitte a l'heberger gratuitement jusqu'en juin et lui trouver un logement moi meme. rnJ'espere qu'il se souviendra de notre geste.rnJe n'arrive pas a croire qu'on en arrive a ce stade.rnrnBonne journee a vous