



Resiliation d'un bail non resiliable d'un an

Par **nathalies45_old**, le **04/12/2007** à **12:26**

Bonjour,

la petite amie de mon fils à loué en aout 2007 dans une résidence un studio meublé avec un bail non résiliable d'un an , à la signature du bail elle etait etudiante, a ce jour elle n'est plus etudiante et recherche du travail.

Ne pouvant plus payer son loyer, nous allons l'herbergé gratuitement , mais nous voudrions savoir si elle a le droit de résilier son bail doit elle donner un préavis?

Elle en a parler à la propriétaire et celle ci lui a dit que si elle partait pour le 31 décembre 2007 elle devait lui payer une pénalité de 360 euros en plus de son loyer de ce mois , son loyer etant de 360 euros .

La proprietaire a t elle le droit de demander cette penalité?

Sinon si elle envoye son preavis comme le mois est commencé à qu'elle date à t'elle le droit de quitter le logement sans pénalité.

Avec tous mes remerciements pour l'aide que vous pourrez nous apporter.

Par **freesonnerie**, le **05/12/2007** à **13:38**

Bonjour

A ma connaissance, un bail non résiliable n'existe pas. C'est une clause abusive. Comme il s'agit d'une location meublée, le délai de préavis est de 1 mois (pas besoin de préavis réduit, ce délai ne peut pas être supérieur).

Donc si vous envoyez une lettre de préavis le 6/12 en recommandé, ils la recevront le 7 voir

le 8. Vous pouvez donc exiger de quitter le logement pour le 8/01.

Votre délai de préavis sera respecté. Ils ne peuvent rien exiger de plus de vous. Aucun paiement de pénalité, même si cela était prévu dans le bail. Ce n'est pas parce qu'une clause figure dans un bail qu'elle n'est pas abusive.

En aucun cas, n'essayez pas de bloquer le loyer. Restez dans votre droit, vous montrerez ainsi toute votre bonne foi en cas de procédure judiciaire.

Bon courage.

Freesonnerie.

Par **Bounty04**, le 15/10/2013 à 11:11

Bonjour,

Je viens de trouver ce petit livre numérique avec une réponse à la page 126 qui dit que:

(dans google j'ai entré "cours d'appel aix en provence bail étudiant loi saisonnière")

<http://books.google.fr/...>

"un arrêt du 10 Janvier 1986 de la cour d'appel d'aix en provence l'a admis a condition que la durée de la location ne dépasse pas celle d'une saison universitaire (de septembre/octobre à juin/juillet). Mais si l'étudiant conserve la jouissance des lieux pendant les vacances universitaires, la location sera automatiquement soumise à la loi du 6 juillet 1989. La durée du bail sera alors de trois ans.

La location saisonnière ne peut constituer que la résidence secondaire du locataire. Si le logement constitue la résidence principale du locataire, le bail sera requalifié en location meublée avec les conséquences que cela comporte. Ainsi, le bail consenti à un étudiant durant la période universitaire ne pourra être considéré comme une location saisonnière"

En gros, si la location est considéré comme résidence principale (qui est en gros l'endroit où on a le plus d'attaches, d'activités et où l'on passe le plus clair de son temps), alors la location doit être considéré comme une location MEUBLEE, ce qui implique de considérer un préavis possible de un mois.

A moins que l'article soit périmé, ce que je dois vérifier dans l'après-midi auprès d'un juriste gratuit (pour confirmer cette jurisprudence mais aussi comment considérer sa résidence comme principale), alors on peut résilier ce bail à priori "non résiliable" si c'est notre logement habituel. (Perso, je vais le justifier sachant que j'ai ma copine avec moi, mon année de cours et le fait que je ne rentre pas tous les week-end. Faut espérer que ça marche ;))

Par **alterego**, le 15/10/2013 à 11:54

Bonjour

Espérons pour *Nathalies45_Old* que depuis 2007 la question ait été résolue.

Cordialement

Par **Lag0**, le **15/10/2013** à **13:49**

Bonjour Bounty04,

Comme le fait remarquer alterego, cette discussion date de 2007, soit 6 ans !!!

Il n'était pas forcément nécessaire d'aller la rechercher au fin fond du forum !

Pour votre information, la jurisprudence a, depuis longtemps, affirmé que la résidence d'un étudiant pour ses études est toujours sa résidence principale, même s'il rentre les week-end et vacances chez ses parents.

Auquel cas, si le logement est loué vide, la location sera bien régie par la loi 89-462 et si c'est un meublé, par l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par **Bounty04**, le **15/10/2013** à **22:56**

Bonjour,

J'ai remarqué pour la date, j'aurais peut-être dû le préciser. Mon message n'avait pour but qu'une mise à jour des réponses, car je fais actuellement face à ce problème auquel mes recherches ne font mine d'aucun résultat véritablement concluant.

Lag0, pourrais-tu exprimer un peu plus clairement la loi et article cité ? Notamment lié au fait qu'un logement avec "bail étudiant" ne peut-être résilié ? Car je ne trouve que de réponses aussi vieilles que ce post.

Par **Lag0**, le **16/10/2013** à **07:36**

Ce que l'on appelle "bail étudiant", c'est un bail meublé réduit à 9 mois et non reconductible. Ce bail est bien prévu par l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce même article donne la possibilité au locataire de donner congé à tout moment sous réserve d'un préavis d'un mois. Une clause du bail interdisant au locataire de donner congé en cours de bail serait donc une clause abusive réputée non écrite. Je rappelle que l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation est d'ordre public, ce qui signifie qu'on ne peut pas y déroger par contrat.

[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.

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

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]

Par **Bounty04**, le **16/10/2013** à **10:33**

Je vois au tout début de l'article parlant de location "meublée": qu'en est-il d'une location considérée non meublée ? Est-ce que ce serait différent ou bien toujours une clause abusive ? (sachant que l'agence maintient que c'est présent dans le contrat et tout à fait légal)

Par **Lag0**, le **16/10/2013** à **11:06**

[citation]Je vois au tout début de l'article parlant de location "meublée"[/citation]
Pour la bonne raison que vous parlez d'un bail spécial étudiant qui n'existe qu'en meublé !

Dans le cas d'une location vide, c'est la loi 89-462 qui s'applique. Elle ne prévoit pas de bail particulier pour un étudiant.

Le locataire peut donc donner congé à tout moment moyennant un préavis de 3 mois. Qu'il soit étudiant ou non n'y change rien.

Par **Bounty04**, le **16/10/2013** à **11:40**

Merci Lag0 !

Je demanderai tout de même confirmation auprès d'un juriste (gratuit à priori pour des conseils) histoire d'avoir les écrits papiers).

En tout cas, je pars déjà pas mal rassuré !

Par **Lag0**, le **16/10/2013** à **12:04**

[citation]Je demanderai tout de même confirmation auprès d'un juriste[/citation]

Petite remarque qui fait toujours plaisir !

Que vous le fassiez, c'est votre droit.

Que vous le mentionnez en réponse montre simplement que je perds mon temps à vous répondre !