



Résiliation bail étudiant

Par **alex2802**, le **30/05/2013** à **21:06**

Bonjour,

Je suis étudiant et futur locataire d'un appartement en collocation.

Je m'apprête à signer le bail pour une durée allant de septembre à juin prochain (ce qui est stipulé sur le contrat de location).

Dans ce contrat de location, il y a un chapitre intitulé "Clause particulière" dans lequel on peut trouver l'élément suivant: "Alexandre a assuré qu'il n'avait pas de stage en vue(le co-locataire non plus) et s'est engagé oralement à ne pas quitter le logement avant juin"

Ma question est la suivante: S'il s'avère à la rentrée prochaine que nous apprenons que nous avons un stage lors des deux ou trois derniers mois avant la fin du bail (avant fin juin), est-il possible, malgré cette "clause particulière", de résilier le bail et de quitter le logement ? (en faisant évidemment le préavis 3 mois à l'avance)

En vous remerciant de vos informations.

Alexandre

Par **Lag0**, le **31/05/2013** à **07:09**

Bonjour,

Un bail spécial étudiant, c'est un bail de 9 mois.

Ici, septembre à juin, cela fait 10 mois. Vous ne pouvez donc pas avoir un bail étudiant, c'est donc un bail classique meublé d'un an reconductible tacitement. Première erreur...

Ensuite, que ce soit un bail étudiant ou un bail classique, le locataire d'un logement meublé peut donner congé à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Cette disposition du code de la construction et de l'habitation est d'ordre public donc toute clause contraire au bail est réputée non écrite.

[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.

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

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 **alex2802**, le **31/05/2013** à **07:38**

Merci pour cette réponse.

C'est bien ce qu'il me semblait.

Le problème étant qu'il y a un risque (en juin) que le bailleur ne nous rende pas la caution (de 1000€), même s'il n'est pas dans ses droits étant donné qu'on lui fait "un sale coup" ou que soit disant c'était stipulé dans le contrat.

Dans ce cas, pour 1000€, ça m'étonnerai que nous les loueurs allons engager des poursuites judiciaires qui prendrons un certain temps et engendrons des coups... C'est un risque à prendre !

Par **Lag0**, le **31/05/2013** à **07:42**

La saisine du juge de proximité pour non rendu du dépôt de garantie (et non pas caution), ne coûte qu'un timbre fiscal à 35€...