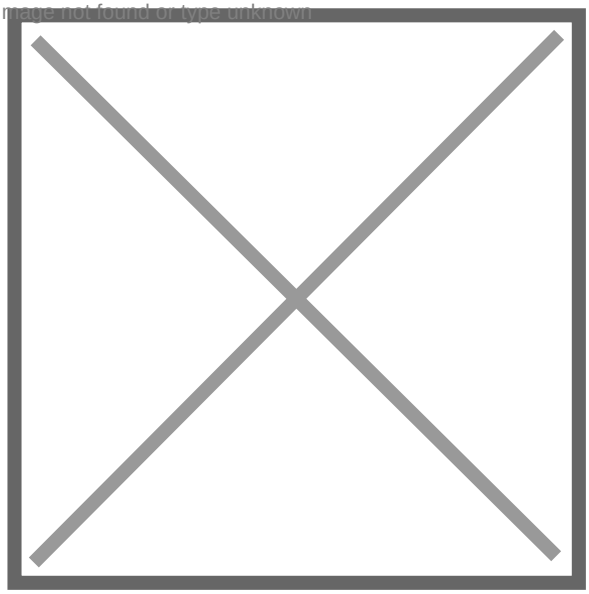
Image not found or type unknown



Rétroactivité de la loi - résiliation bail meublé

Par **Vincent**, le **28/12/2010** à **12:09**

Bonjour,

L'article L.632-1 du CCH énonce que le délai de préavis pour résilier un bail meublé (congé du locataire) est de 1 mois. Cette règle est d'ordre public (art. L.632-3 dudit code).

Cette règle découlant d'une loi de janvier 2005, ma question est de savoir si le délai d'un mois s'impose aux baux conclus avant 2005 ou si ces baux demeurent régis par la loi antérieure ?

Sur la forme de la résiliation, en matière de location vide, l'article 15 de la loi de 89 impose que le congé soit notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Cette condition de forme est-elle la même en matière de baux meublés ? Quel est le texte qui le précise ?

Merci d'avance de votre réponse,

Vincent

Par **corima**, le **28/12/2010** à **13:41**

[citation]Sur la forme de la résiliation, en matière de location vide, l'article 15 de la loi de 89 impose que le congé soit notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Cette condition de forme est-elle la même en matière de baux meublés ? Quel est le texte qui le précise ? [/citation]

C'est la seule solution à part la remise en main propre signée avec annotation "remis en main propre le " sur les 2 exemplaires qui pourront prouver que le proprietaire a bien ete averti du depot de préavis par le locataire

Par **mimi493**, le **28/12/2010** à **19:49**

Le CCH ne donne aucun formalisme pour la délivrance du congé. Il faut simplement prouver que l'autre partie a, effectivement, reçu ce congé. La LRAR reste la solution reine.

Pour qu'une loi soit rétroactive et donc qu'elle s'applique aux contrats en cours, il faut qu'elle le stipule explicitement. Je ne vois rien ni dans la LOI n° 2005-32 du 18 janvier 2005 ni dans le CCH qui aillent dans ce sens. Donc a priori, les changements ne sont pas applicables aux baux en cours.

Mais
- avant 2005, il y avait déjà un préavis d'un mois pour le locataire, si le bailleur louait plus de 4 meublés.
- il est possible (à vérifier) que la nouvelle loi s'applique aux renouvelements du bail (pas sure du tout)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés