Image not found or type unknown

Demande d'informations en droit immobilier.

Par **BABI**, le **22/01/2009** à **18:43**

Bonsoir,

Mon épouse, mes enfants et moi sommes locataires depuis 8 ans, d'un appartement communal situé dans l'enceinte scolaire d'un petit village de l'Oise (Dept.60).
Lors de la location de ce bien, il m'a été établi un "Engagement de Location", document écrit, daté et signé des deux parties, soit moi et Monsieur le Maire.

Ce document stipule : "Le Conseil Municipal décide de louer sans bail et à titre précaire et révisable à compter du 1er Octobre 2000, le logement communal situé au 1er étage du batiment scolaire situé Rue du X, et le garage situé dans l'enceinte de l'école à Mr et Mrs Y".
Il décrit l'appartement que je loue ainsi que son garage.

Hors depuis le 1er Janvier 2009, tout le parc locatif de la commune, soit environ 5/8 Appartements, a été confié en gestion à une société externe [X].
Celle-ci m'a envoyé par courrier simple, daté du 05/01/2009, + courrier recommandé avec accusé de réception (que je n'ai pas récupéré volontairement), une demande pour récupérer le garage loué pour y stocker du matériel scolaire (Quelques tapis de sol, ballons, cerceaux...), et que je devais libérer celui-ci sous 3 mois.
Egalement ce courrier me stipule qu'un nouveau bail va m'être proposé courant Janvier, sans ce garage, avec de nouvelles conditions, et un loyer révisé à la hausse de + 40% !!!!!

Je me suis donc rendu Mercredi dernier, le 14 Janvier au Tribunal de Senlis pour savoir s'il existait des permanences juridiques pour m'aider dans mes démarches, et un juriste de l'ADAVIJ m'a reçu.
Nous avons pu discuter de ma situation, et je lui ai exposé les faits.
Lundi dernier, sur ses conseils, j'avais rendez-vous à 9h00 avec un représentant de l'ADIL.
Je lui ai fait part à nouveau de ma situation, et cette personne doit normalement me

recontacter dans la semaine pour les suites de cette affaire.
De mon côté, j'ai effectué pas mal de recherches sur Internet pour bien comprendre quelles étaient mes possibilités afin de me défendre dans ce genre de situation.
Jeudi dernier, j'ai également rencontré le 1er Maire Adjoint de la commune qui n'était pas au courant de cette situation, et qui ne l'approuvait pas du tout.
Ce Monsieur n'est autre que le beau-frère du Maire, mais leurs relations sont plutôt tendues, car ils ne sont pas toujours du même avis sur certains sujets, et même dans l'entourage familial.

Je ne sais pas ce que cherche le Maire, mais il m'en veut, je ne sais pour quelle(s) raison(s) ???
Il fait vraiment tout pour nous pousser à déménager, je dirais.....
Mes loyers sont à jour, pour précision.

Actuellement, le Maire joue sur le fait que mon engagement de location est à titre précaire.
A croire que cela lui donne tous les droits ???
Qu'en est-il vraiment ?
Y-a t'il abus de pouvoir de sa part ou rupture abusive du bail par la [société de gestion] ?

La personne de l'ADIL me demandandait si ce bien faisait partie du Domaine public ou privé.
Question à laquelle je n'ai pu répondre.
Point que je dois vérifier de mon côté, car il semblerait que dans ce cas, le Droit immobilier qui s'appliquerait ne soit pas de même nature.(Droit Administratif / Droit Public)
Comment faire pour savoir vraiment ?
Vous pourriez me confirmer ???

Le juriste, de son côté, me disait que "l'engagement de location" tel qu'il est mentionné sur le document qui fait office de bail, était équivalent à un Bail classique 3/6/9 ans, et que l'on ne pouvait pas en modifier tout ou partie.
Concernant l'augmentation de loyer, également.....en cours de Bail, cela ne se fait pas logiquement.

Egalement, le 1er Maire adjoint me disait qu'un Bail précaire devenait un Bail classique 3/6/9 au bout d'un certain temps, mais je n'ai rien trouvé sur ce sujet.

Auriez-vous des infos sur ce point ?

J'ai vu également qu'en cas de désaccord avec cette situation, il y avait la possibilité de saisir une conciliation judiciaire.

Voici mes interrogations et questions :

N'ayant pas réceptionné et signé le courrier recommandé, dois-je faire comme si de rien était pour le moment ???
Et attendre une relance de leur part ???

J'ai lu que normalement mon épouse et moi-même devrions recevoir chacun, à titre individuel, le même courrier en lettre recommandée avec accusé de réception ?
Qu'en est-il vraiment ?

La [Société de gestion] a-t'elle le droit de façon UNILATERALE de remettre en cause mon

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

engagement de location ?
Et d'augmenter mon loyer de 40% ?
Ai-je de véritables recours juridiques ou autres contre cette décision ?

Qu'entend-t'on par Bail précaire, en fait d'un point de vue juridique ?
Est-ce la durée du contrat de location qui est plus courte ?
Est-ce un contrat avec plus de facilités pour le bailleur à résilier avec son locataire ?

Mon ancienne voisine qui a déménagé au 1er Décembre, et qui louait au rez-de-chaussée, m'a dit qu'elle avait un bail classique, et qu'elle m'en ferait une photocopie pour m'aider dans mes démarches.

Concernant le bien immobilier en lui-même, cela change t'il vraiment quelque chose s'il fait partie du Domaine Public ou Privé ?
Je ne saisis pas la différence entre Droit Public et Droit Administratif.
De plus, si ma voisine avait un Bail classique, comme elle le prétend, pourquoi le mien n'était-il pas pareil, puisque nous habitions dans le même batiment ?

je ne sais pas trop comment faire à vrai dire.....

Pour le moment, j'attends les retours de la personne de l'ADIL, mais j'anticipe ma défense si la situation venait à dégénérer.
Lorsque j'ai accepté de louer cet appartement à l'époque, c'était aussi vis à vis du fait qu'il y avait le garage, et le Maire sait très bien que j'en ai besoin.
Celui-ci a t'il tous les droits pour agir ainsi ???

J'ai bien envie de mettre au courant d'autres membres du Conseil Municipal qui ne doivent pas savoir qu'il a agit de la sorte avec moi.
Voir médiatiser toute cette histoire.....

J'espère que vous prendrez le temps de lire attentivement mon message.
S'il y a sur ce site des spécialistes en Droit immobilier Locatif, merci par avance de votre aide.
En vous remerciant pour vos réponses.

Cordialement.

Par **jeetendra**, le **22/01/2009** à **19:05**

bonsoir, votre contrat initial est une convention d'occupation précaire, qui avec le temps (huit ans) tombe sous le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 qui est d'ordre public, le maire et le conseil communal sont bien embêté c'est pour ça, tenez bon

Champ d'application / Convention d'occupation précaire
Cass. Civ. III : 1.7.03

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[fluo]Si la loi du 6 juillet 1989 laisse une place à l'existence de conventions d'occupation précaire, encore faut-il que le choix de ce type de convention soit justifié en raison de circonstances exceptionnelles, pour une durée dont le terme dépend d'évènements extérieurs aux parties et non dans le but de contourner la loi de 1989.[/fluo]

[fluo]A défaut, et conformément aux dispositions du nouveau Code de procédure civile, le juge du fond n'étant pas tenu par la qualification donnée au contrat par les parties, peut être amené à requalifier la convention d'occupation précaire en un contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989.[/fluo]

[fluo]En l'espèce, une convention d'occupation précaire avait été établie pour une durée de six mois, avec clause de tacite reconduction. La raison de la convention d'occupation précaire était fondée sur la nécessité d'une expertise diligentée par le bailleur et concernant le caractère impropre à la destination des locaux donnés à bail.[/fluo]

[fluo]Après 28 mois d'occupation, aucune expertise n'avait eu lieu. Aussi, la Cour de cassation approuve les juges du fond qui ont retenu que le recours à la convention d'occupation précaire n'était pas justifié ; la location relève de la loi du 6 juillet 1989.[/fluo]

Par **BABI**, le **22/01/2009** à **20:20**

Merci pour ce premier élément de réponse.

D'autres avis sur le sujet ???

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés