



Location faussement saisonnière

Par **Justme**, le **15/07/2013** à **16:52**

Bonjour,
[fluo]bonjour[/fluo]

Je suis actuellement locataire dans un meublé "de vacance". Sauf que j'y suis depuis plusieurs mois. Ca m'arrangeait et ça arrangeait le loueur jusque là ok. Nous faisons donc un contrat d'un mois, chaque mois.

Sauf que là, après avoir tout fait pour que je reste (évidemment un locataire à temps complet alors qu'il le déclare en logement de vacances...), il me donne 15 jours pour partir.

Non content de ça il veut me faire payer des soit disant dégradations (problèmes de fuites, canalisations bouchées, taches sur les murs...) !!!

Sauf que le contrat que nous signons chaque mois précise les meubles qui sont présents dans le logement mais nous n'avons jamais fait d'état des lieux.

A t'il le droit de faire ça ? C'est honteux, il se fout ouvertement de moi chaque jour en plus, semblant très content de lui. Qu'en est il ? Peut il me faire payer quoi que ce soit ?[fluo]
merci[/fluo]

Par **moisse**, le **16/07/2013** à **10:20**

Ma foi je vous vois bien mal parti.

Déjà pour commencer votre aparté sur " le logement de vacances " n'a guère de sens la fiscalité étant la même, c'est le revenu qui est consolidé et non au prorata d'occupation.

Vous pouvez simplement avancer que vous êtes titulaire d'un bail en meublé, d'une durée minimale d'un an, avec des règles de préavis à respecter.

Ceci dit l'absence d'état des lieux signifie que vous avez reçu le bien en parfait état, et que les

éventuelles dégradations constatées à l'issue de la location seront à votre charge.
C'est en ce sens qu'il vaut mieux proposer un arrangement, échanger libération et état des lieux vierge.

Par **Justme**, le **17/07/2013** à **18:34**

Merci pour votre réponse.

Il n'y a pas de bail pour un meublé du coup, le contrat est signé pour un mois, et on en refait un chaque mois.

Bon bref on est dans la mouise jusqu'au cou et on ne peut pas se défendre quoi si je comprend bien...

Par **moisse**, le **17/07/2013** à **21:03**

Déguiser un cadavre n'en fait pas un être vivant.

Le bail meublé est d'un an minimum.

Le bail précaire saisonnier correspond à une location saisonnière.

Contourner la loi ne sert pas à grand chose. Vous êtes titulaire d'un bail meublé d'une durée annuelle, reconductible par tacite reconduction, et dont le congé obéit à des règles de motif, forme et préavis.

Par contre l'absence d'état des lieux d'entrée implique que vous reconnaissez avoir reçu le bien en parfait état.

De sorte que n'importe quelle anomalie pourra vous être imputée sauf à prouver son existence avant votre entrée dans les lieux.

Par **Justme**, le **18/07/2013** à **15:01**

et même si chaque contrat mensuel précise qu'il peut être reconduit mais qu'on ne peut se prévaloir du droit de rester en fin de mois, nous sommes quand même considérés légalement comme titulaires d'un bail meublé d'un an ?

Parce que du coup à la rigueur on pourrait lui dire que s'il ne nous rend pas le chèque de caution on ne part pas et qu'il est dans l'illégalité s'il nous met dehors ? (bon clairement on n'a pas du tout envie de rester, on veut juste récupérer notre caution, on s'est déjà assez fait avoir comme ça dans cette histoire)

Merci de votre aide en tout cas, c'est très difficile de connaître ses droits quand on n'est pas du tout spécialiste.

Par **Justme**, le **22/07/2013** à **12:46**

Rebonjour

Encore une question. On veut vraiment partir de là, ce n'est pas sain du tout comme situation. Mais pour autant on ne veut pas qu'il s'en sorte comme si de rien n'était. On ne peut pas

continuer à se laisser faire car on finit par penser que tout un chacun peut nous nuire impunément et que la loi n'est pas pour nous et ça ce n'est pas rassurant et ça ne permet pas de repartir sur de bonnes bases.

Quelles démarches peut on faire concrètement aujourd'hui ? Peut on faire opposition à notre chèque de caution sachant que le contrat n'est pas très clair ?

Peut on "dénoncer" ce contrat de location meublé déguisé même à posteriori en étant partis ? Et auprès de qui ?

Merci d'avance de votre aide, c'est très important ne serait ce que psychologiquement de faire valoir notre droit.

Par **Lag0**, le **22/07/2013** à **14:40**

Bonjour,

Ce qui est possible légalement, c'est de faire valoir un bail meublé classique d'un an avec tacite reconduction. En effet, le bail saisonnier est limité à une durée de 90 jours et ne peut pas être reconduit. Donc dès le second bail, vous êtes de fait sous le régime légal de la location meublée pour résidence principale.

Dans ce type de bail, le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à la date anniversaire (donc seulement une fois par an) en respectant un préavis de 3 mois et pour des raisons reconnues par la loi.

Vous pouvez donc tout à fait refuser de partir de la façon dont on vous le demande et utiliser ce motif pour négocier...

En aucun cas vous ne pouvez faire opposition à votre chèque de dépôt de garantie, vous seriez pénalement attaquant et la peine est sévère...

Par **Justme**, le **22/07/2013** à **17:13**

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **Justme**, le **22/07/2013** à **19:52**

euh une dernière question svp ?

Sur les contrats il n'est pas mentionné que c'est une location "saisonnière" il est écrit sobrement "contrat de location" et précisé chaque fois qu'on ne peut se prévaloir du droit de rester dans les locaux à l'issue du mois et qu'il peut être reconduit pour un mois.

Ca fonctionne quand même la requalification ? (en même temps un contrat d'un mois ça pourrait être quoi sinon ?)

Par **moisse**, le **23/07/2013** à **07:34**

Vous pouvez tourner à droite et revenir à gauche, sortir par la porte et revenir par la fenêtre, cela ne change rien aux explications déjà données.

Par **Lag0**, le **23/07/2013** à **09:44**

Bonjour,

On va revenir aux fondements, ce que dit l'article l632-1 du code de la construction et de l'habitation qui est d'ordre public, c'est à dire que l'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]

Tout ceci s'applique à votre bail si le logement est votre résidence principale.

Par **Justme**, le **24/07/2013** à **21:42**

OK super.

Désolé d'avoir autant insisté ce n'est pas pour être lourd mais tout ceci est compliqué pour un non initié et on ne veut pas faire d'erreur.

Merci beaucoup pour votre aide précieuse ;-)