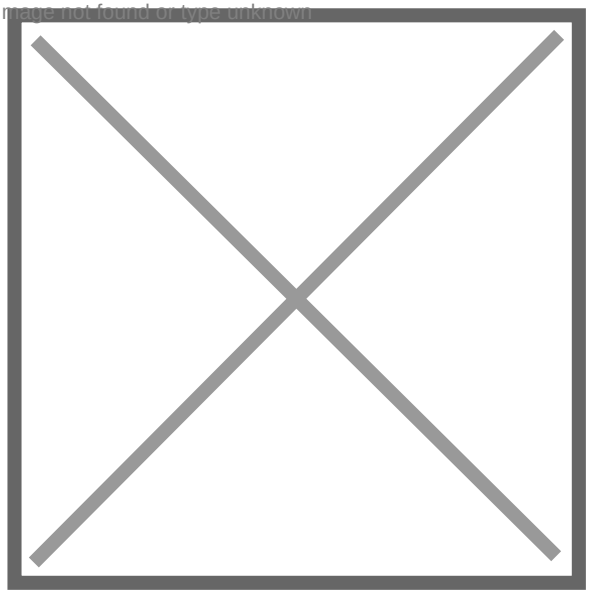
Image not found or type unknown



Bail non résiliable???????

Par **boris_pommeret_old**, le **11/12/2007** à **22:40**

Bonjour,
Je suis étudiant et je suis locataire d'un petit appartement meublé dans une résidence dans le sud de la France. J'aimerais résilier mon contrat de location pour privilégier une collocation afin de réduire mes frais d'hébergement, mais il me faut déménager et mon contrat de location stipule que [fluo]"le preneur renonce à tout recours en cas de départ anticipé et s'oblige à régler l'intégralité du loyer jusqu'à la fin du présent contrat de location",[/fluo] c'est à dire jusqu'à mai. Or j'aimerais le résilier, donc je me demandais si cette clause n'était pas abusive voir illégale, et dans ce cas que puis je faire? quelle durée de préavis convient si j'y suis autorisé? voila merci pour vos réponses
cordialement

Par **freesonnerie**, le **15/12/2007** à **14:11**

Bonjour. C'est bien une clause abusive. Le délai de préavis légal pour une location meublée est de 1 mois.

Tenez lui tête et bon courage.

Par **belloy_old**, le **16/12/2007** à **17:23**

Oui, Fressonerie, à condition que le logement meublé soit affecté à la résidence principale de

l'étudiant... voir si le bail ne contient pas une clause prouvant le contraire..

dans ce cas, il peut donner congé moyennat le respect d'un préavis de 1 seul mois

References ci dessous :
Article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui impose lorsque la location constitue la résidence principale du locataire :
? une durée minimale du bail de 1 an tacitement reconductible, ou 9 mois non reconductible lorsque le locataire est étudiant.
? d'une durée minimum du préavis de 3 mois en cas de congé donné par le bailleur ou en cas de modifications des conditions du bail renouvelé.
Quant au locataire, il peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.

Par **Bounty04**, le **15/10/2013** à **11:14**

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 **Lag0**, le **15/10/2013** à **13:58**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour Bounty04,
Cela fait 2 discussions de 2007 que vous remontez.
Merci de faire attention aux dates et de ne pas remonter inutilement de très anciennes discussions...

Par **bonbom3**, le **09/12/2013** à **15:08**

bonjour je suis étudiante et dans le même cas que vous. j'habite un appartement non meublé de 13m carré pour 396euros par mois. cela me revient beaucoup trop cher et je souhaiterais déménager car j'ai trouvé un autre appartement, seulement mon bail saisonnier est dit "irésiliable" , ils veulent me forcer à payer jusqu'à juillet, que dois-je faire?

Par **Lag0**, le **09/12/2013** à **15:14**

Bonjour,
Un bail saisonnier en non meublé, cela n'existe pas !

Par **bonbom3**, le **09/12/2013** à **16:19**

ha bon? mais justement je me demandais, quelles sont les conditions pour appeler son appartement meublé ou non? parce que personnellement je n'avais aucun meuble en emménageant... je ne m'y connais pas du tout désolée

Par **Lag0**, le **09/12/2013** à **16:31**

Pour être qualifié de meublé, le logement doit permettre au locataire d'y vivre en apportant seulement sa valise. Il doit donc être équipé suffisamment en mobilier, électroménager, vaisselle, ...

Par **bonbom3**, le **09/12/2013** à **16:36**

ah non ben moi j'avais rien du tout. je suis arriver la pièce était vide il y avait rien a part des rideaux quoi, puis dans la salle de bain pareil, juste le wc, le lavabo et la baignoire. aucun meuble, aucune vaisselle, rien du tout si j'étais venue juste avec ma valise j'aurais rien pu faire ;) et je vous jure qu'il s'agit d'un bail saisonnier.

Par **Lag0**, le **09/12/2013** à **16:41**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je vous rappelle qu'en plus un bail saisonnier est limité à 90 jours et est non reconductible !

Par **bonbom3**, le **09/12/2013** à **16:50**

90 jours?!! comment ça? je ne comprend pas. il m'ont fait signer pour 11mois et je suis jeune je n'ai que 18 ans je n'ai pas pensé à lire ce bail en entier il m'a juste semblé que c'était de la paperasse sans importance, l'ennui c'est que j'ai peur de mettre mes garants dans le pétrin.. mais si leurs méthodes ne sont pas légales je peux peut-être faire quelque chose?

Par **Lag0**, le **09/12/2013** à **16:56**

Un bail de 11 mois, cela n'existe pas...
Soit votre logement est meublé et votre bail doit répondre à l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation (durée 1 an avec tacite reconduction ou 9 mois si bail spécial étudiant, préavis du locataire 1 mois), mais vous dites que le logement n'est pas meublé.
Donc votre bail devrait répondre à la loi 89-462, durée 3 ans reconductible, préavis du locataire 3 mois.
En aucun cas, votre bail ne peut être un bail saisonnier...

Par **bonbom3**, le **09/12/2013** à **17:05**

et pourtant c'est écrit noir sur blanc... "le contrat à une durée de 11 moi (onze mois)", "le preneur certifie avoir la qualité d'étudiant, que le logement sera occupé occasionnelement pour le besoin de ses études, et qu'il ne s'agit en aucun cas de sa résidence principale" ... sauf que je vis là-bas tous les jours et que je paye pour un mois complet (396euros) tous les mois. "habitation bourgeoise personnelle du preneurpendant la saison universitaire" "le présent contrat à pour objet la location saisonnière, durant la dupériode universitaire"

Par **Lag0**, le **09/12/2013** à **17:07**

La jurisprudence a confirmé depuis longtemps que le logement qu'un étudiant loue pour ses études est sa résidence principale, même s'il rentre tous les week-end et vacances chez ses parents.
Votre bail est totalement illégal...

Par **bonbom3**, le **09/12/2013** à **17:09**

merci de m'éclaircir c'est bien ce que je me disais cela semblait très étrange... je vais envoyer mon préavis et s'ils me le refuse je pense que je les poursuivrais en justice! merci pour vos

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

conseils

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés