



Problème de contact de location avec propriétaire

Par Tamang NEEMA

Bonjour,

j'ai un problème avec propriétaire. Le problème est que je suis dans ce studio depuis 1 an 4 mois. j'ai fait un contrat de location avec un premier propriétaire pendant 1 an, donc il a vendu ce studio à nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire m'a fait 6 mois de contrat qui finira à la fin de ce décembre 2011. maintenant il reste 1 mois et une semaine pour finir le contrat de location avec nouveau propriétaire et il a encore vendu ce studio à autre personne, donc encore nouveau propriétaire me dit que il vivra dans le même studio et moi je dois partir dans ce studio du 1^{er} jan 2012; j'ai un contrat avec présent propriétaire que le congé est 1 month avant fini le contrat. Il n'avais pas encore me envoyé préavis par courriel.

j'ai dit à présent propriétaire que si j'ai pas trouver un autre studio jusqu'à la fin de décembre, est-ce que je fais ? il m'a répondu que tu dois partir à la fin de décembre, après décembre tu ne va pas avoir le contrat de location, tu es comme illégale pour rester dans mon studio et dois être payer 10% de montant qui coûte de studio comme pénalité,

donc, je suis peur de cela, est-ce que c'est vrai? est-ce que il y a droit de locataire pour rester même studio ou non? , pouvez vous me conseiller ou aider svp!
merci d'avance

Par corimaa

C'est une location vide ou meublée ?

Par Tamang NEEMA

c'est une location meublée.

Par corimaa

il faudrait savoir la date de votre bail

Un bail meublé est d'un an renouvelable

Le propriétaire doit vous prévenir de la reprise de l'appartement 3 mois avant la fin du bail

Donc calculez quand vous devez partir

S'il ne l'a pas fait 3 mois avant la fin du bail, le bail repart pour un an

Si vous n'avez pas compris, dites moi la date de votre 1^{er} bail

Par Tamang NEEMA

ok, date de la fin du bail avec premier propriétaire est 31 juillet 2011 et le nouveau propriétaire m'a fait contrat de 6 mois, jusqu'à la fin de décembre 2011. donc le date de la fin du bail avec présent propriétaire est 31 dec 2011. ce présent propriétaire ma prévenir une semaine avant que je dois partir après 31 dec 2011; il rest 1 mois et il a prévenir orlement 1 mois avant. il m'a aussi dit que il ne me donnera pas nouveau contrat de location, parceque il a vendu ce studio et nouveau propriétaire ma vivra dans le même studio.
cordialement

Par mimi493

un contrat de bail meublé est minimum d'un an (9 mois pour étudiant mais ça doit être noté sur le bail). Donc vous dites à votre bailleur que le bail court jusqu'au 31 juillet 2012

Par Tamang NEEMA

merci beaucoup ! j'ai une question, si le propriétaire me ne donnera pas le contrat de location du 1 jan 2012, estceque j'ai un droit à rester le meme studio jusqu'un fin de juillet 2012 ? mais payé loyer par mois.
le propriétaire me fais peur que je dois payer pénalité si je reste sans contart de location après 1 er jan 2012.
cordialement

Par corimaa

lisez ce lien, il vous expliquera tout sur la location meublée et vos droits, ensuite faites une lettre avec accusé reception à votre proprietaire actuel
<http://www.lesiteimmobilier.com/info-logement/location-meublee.aspx?panel=1-13>

Par Tamang NEEMA

ok, merci beaucoup!

Par petitfuret

Bonjour,

Je suis le propriétaire en question. Je voulais préciser toute la situation pour que les experts et les avocats puissent se prononcer en ayant tous les éléments. Car la situation décrite ne reflète pas fidèlement la réalité, notamment en termes de dates de bail et de nature de logement (meublé touristique et non meublé).

J'aimerais d'emblée qu'on ne me caricature pas comme le vilain propriétaire face à la gentille locataire, car ce n'est pas le cas. Je suis quelqu'un d'humain et il est hors de question que ma locataire n'ait pas de solution viable de relogement. D'autre part, j'ai toujours été clair avec elle. De plus, j'apprécie ma locataire. Et j'espère que nous trouverons une solution viable pour chacun.

A / Situation actuelle

J'ai prévenu ma locataire depuis début juillet que l'appartement était en vente et que je ne voulais pas la mettre dans une situation difficile.

Par ailleurs, elle n'a pas signé un bail de six mois comme elle l'a dit mais de trois mois allant du 01/07/2011 et se terminant le 30/09/2011 dans un meublé touristique et déclaré comme tel. Il n'y a pas de bail depuis mais une situation claire au départ et devenue confuse par la suite.

En effet, entre temps avait été signé un compromis de vente début septembre. La future propriétaire voulait garder la locataire. Donc la situation était parfaite, on était d'accord sur la vente et la future propriétaire s'entendait avec la locataire sur le contrat de location.

Mi novembre, la future propriétaire s'est rétractée de son engagement qui n'était qu'oral mais fait devant témoins (agence) de trouver un accord avec la locataire.

C'est de là que viennent les complications. Je me retrouve dans une situation où la future propriétaire s'est déliée de son engagement oral d'un côté, et de l'autre côté avec une locataire qui, en écoutant les conseils de ce site internet, ne veut plus quitter le logement et entend s'y maintenir sans titre d'occupation.

En toute transparence, par rapport à ma locataire, aux experts du site (qui l'ont grandement influencée) et aux lecteurs, je voudrais faire deux précisions et poser deux questions.

Précisions :

1/ Offres de relogement :

Je préfère et je ne le répèterai jamais assez que tout se passe bien et que l'on arrive à résoudre cette situation sans problème. C'est pourquoi je lui ai proposé des biens de qualité égale ou supérieure pour des loyers comparables.

Hier, nous avons visité un bien de 9 mètres carrés dans le 17ème arrondissement de Paris. Ce bien a été refait et comporte un coin cuisine, un coin douche, des WC, une prise télé, un canapé-lit, deux commodes et une étagère.

Donc pour 200 euros nets (CAF déduite), son dossier est accepté pour une studette habitable dans le beau 17ème avec cuisine, douche, W-C et internet. C'est disponible dans l'état amélioré pour le week-end du 10 décembre.

Je m'engage à faire encore dans les semaines à venir deux propositions de logement comparables dans les arrondissements du nord de Paris comme on se l'était dit.

Donc, je remplis pleinement mon rôle en te proposant des offres viables et comparables de relogement.

2/ En cas de non-conciliation

L'expulsion est possible si une solution de relogement est trouvée, conformément à la loi Boutin. Y compris pendant la trêve hivernale qui ne s'applique pas en l'espèce, car c'est un meublé de tourisme déclaré comme tel auprès de la mairie. Je souligne que je ne souhaite pas à en arriver à des extrémités pareilles. Je ne suis pas le vilain dans cette histoire, car j'ai toujours été correct et je n'ai rien contre la locataire.

Questions pour les experts :

A/ Les experts ont ils effectué le distingo entre meublé et meublé de tourisme dans la réponse apportée à la locataire ? Car ce ne sont pas les mêmes contraintes, notamment en termes de durée de bail et de résiliation.

B/ Combien d'offres de relogement une locataire peut-elle refuser ?

Enfin, comme la situation est déjà très difficile humainement, je demande aux différentes personnes de ne se prononcer que si elles sont sûres des différents points de droit pour ne pas compliquer les choses.

Merci d'avance.

Par corimaa

Bonjour,

je suis dans ce studio depuis 1 ans 4 mois

Ce qui ne peut donc pas etre considéré comme un meublé touristique.

En application de la Réponse ministérielle du 26 décembre 1983, la saison renvoie à "une durée qui n'excède pas celle d'une saison d'été ou d'hiver, c'est-à-dire 3 mois".

Cependant, la Cour de Cassation se montre plus souple en estimant qu'une location d'une durée de 6 mois peut revêtir un caractère saisonnier, aussi bien pendant la saison estivale que pendant la saison hivernale

j'ai fait un contrat de location avec un premier propriétaire pendent 1 ans

Le précédent propriétaire avait-il envoyé le préavis de fin de bail 3 mois avant la fin du bail pour vente ?

- si oui, à la fin de ce preavis, vous avez donc proposé à cette locataire un nouveau bail qui a ete modifié en meublé touristique pour une duree de 3 mois

- si non, le bail etait tacitement renouvelé pour un an avec le nouveau propriétaire, donc vous.

Par petitfuret

Bonjour Corimaa,

Merci de votre réponse rapide.

Cette déclaration en meublé touristique a été effectuée après le propriétaire précédent qui lui avait signé un contrat jusqu'au 30/06/2011. La période avec le précédent propriétaire n'engage pas ma responsabilité. Je reste bien dans le cadre des trois mois en ce qui concerne le bail signé.

Je voudrais que vous éclaircisiez un point juridique, car je ne suis pas sur de vous suivre sur le reste. Vous parlez de reconduction tacite. Mais la locataire a signé un bail touristique meublé de trois mois. L'unique qu'elle ait signé avec moi. Je ne vois pas comment je pourrais être lié par le bail signé par l'ancien propriétaire et pas par celui que ma locataire a signé avec moi, à l'expiration du dernier. La nature du bien ayant changé.

Dans ces conditions le bail touristique signé par elle à l'expiration du bail meublé est-il valable ? Si le bail touristique est valable comme je le pense, quelles sont les conséquences pour cette situation alambiquée ? Peut-elle se maintenir sans titre d'occupation ? Combien d'offres de relogement peut-elle refuser ?

Merci de toutes les bonnes volontés. Le but n'est pas d'aller vers un conflit mais de trouver une solution viable pour chacun.

Par corimaa

La période avec le précédent propriétaire n'engage pas ma responsabilité

Bien sur que si, vous avez acheté un appartement occupé, cad avec le locataire et le bail en cours. C'est donc le 1er bail qui est valide si le propriétaire précédent n'avait pas envoyé un preavis de fin de bail au moins 3 mois avant la fin de celui ci par lettre RAR uniquement ou par huissier. Et quand bien même il l'aurait fait par exemple et qu'il avait un retard de 2 jours, le bail était tacitement reconduit pour 1 an.

Votre locataire ne parle pas de ce preavis de fin de bail avec le précédent propriétaire, il faudrait savoir si elle l'a eu, et si oui, dans ce cas votre bail est valide, sinon, son bail court jusqu'au 30 juin 2012 et la prochaine proprio devra le supporter

Par petitfuret

Non, j'ai acheté un appartement libre dans l'acte de vente. Donc, c'est pour cela que je ne comprends pas la première partie de votre raisonnement. Le précédent propriétaire ne la déclarait pas contrairement à moi. Je ne sais pas ce qu'il a fait par rapport au congé du bail. Je suppose qu'il a donc été mis fin à ce bail par l'acte de vente, puisqu'il l'a vendu libre. Est-ce le bon raisonnement ?

Je me suis entendu avec la locataire sur un nouveau bail en meublé touristique à partir d'une situation où j'avais acheté un appartement vide.

Est-ce que cela change quelque chose que l'appartement ait été acheté vide ou pas ?

Par ailleurs, je ne sais pas si vous avez pu regarder ces questions : si le bail touristique est valable comme je le pense, quelles sont les conséquences pour cette situation alambiquée ? Peut-elle se maintenir sans titre d'occupation ? Combien d'offres de relogement peut-elle refuser ?

Enfin et surtout, vous êtes bien avocate ? Car je vous fais confiance mais je ne sais pas à qui je parle.

Merci en tout cas de votre réactivité, cela fait du bien d'avoir des réponses car cette situation me pèse. Et j'espère vraiment qu'elle va s'éclaircir.

Si d'autres professionnels du droit ont une opinion qu'ils n'hésitent pas à nous les faire parvenir.

Enfin, je consulte un avocat cet après-midi pour démêler cette situation. Cela permettra également d'avoir un avis qualifié de plus.

Par corimaa

Non, j'ai acheté un appartement libre dans l'acte de vente

Et bien demandez à votre locataire de vous montrer son préavis de fin de bail.

Le précédent propriétaire ne la déclarait pas contrairement à moi

Je vois, un propriétaire très sérieux...

Est-ce que cela change quelque chose que l'appartement ait été acheté vide ou pas ?

Bien sur, le prix d'achat n'est pas le même, si l'appartement est vendu occupé, c'est environ 20% de moins que vide. Sans compter que vous vous retrouvez avec un locataire et les problèmes qui peuvent éventuellement aller avec (par exemple un locataire qui ne paie pas son loyer)

Je suppose qu'il a donc été mis fin à ce bail par l'acte de vente, puisqu'il l'a vendu libre

Non, un non renouvellement de bail se fait par préavis de fin de bail 3 mois avant la fin du bail pour un meublé et 6 mois pour un vide, et par LRAR ou huissier

si le bail touristique est valable comme je le pense, quelles sont les conséquences pour cette situation alambiquée ? Peut-elle se maintenir sans titre d'occupation ? Combien d'offres de relogement peut-elle refuser ?

Non aux deux questions

Enfin, je consulte un avocat cet après-midi pour démêler cette situation. Cela permettra également d'avoir un avis qualifié de plus.

Aucun forum ne saurait remplacer le recours aux services d'un professionnel du conseil juridique ;)

Peut-elle se maintenir sans titre d'occupation ?

Malheureusement, oui, surtout pendant la treve hivernale. Vous seriez obligé de faire une procédure d'expulsion dans les règles, et il suffirait qu'elle puisse prouver que l'ancien propriétaire ne lui ait pas signifié le préavis de fin de bail pour que vous soyez débouté jusqu'au 30 juin 2012. En admettant que nous n'ayez pas oublié de lui signifier vous aussi dans les temps

Rare sont les propriétaires qui recherchent une solution de remplacement, donc autant qu'elle l'accepte car sinon, le 30 juin prochain, il faudra qu'elle se débrouille toute seule à en trouver un autre

Voyez avec votre avocat si vous ne pouvez pas poursuivre le vendeur pour vous avoir vendu un appartement soit disant vide de locataire alors qu'il n'avait pas fait le nécessaire pour qu'il le soit