



Mon propriétaire veut rendre mon bail caduque

Par **maag**, le **03/11/2011** à **15:38**

Bonjour à tous et merci d'avance des réponses que vous m'apporterez car je me trouve vraiment dans l'embarras avec ma propriétaire. Je vais essayer de vous donner tous les éléments afin que vous puissiez juger au mieux de la situation :

J'ai signé avec une amie un bail de location (donc en concubinage puisqu'elle refusait la colocation) le 1er janvier 2010.

Mon bail est donc valable jusqu'au 31 décembre 2012.

Mon amie avec qui j'ai signé le bail est sortie de la location ce 1er septembre 2011.

Mon conjoint est de ce fait venu vivre avec moi dans le logement.

Je paie donc depuis septembre l'intégralité du loyer à ma propriétaire.

Peut-elle donc rendre le bail caduque et me demander de quitter le logement sous prétexte qu'un des locataires a quitté le logement ?

Elle se sert de cet argument, car son but est de récupérer le logement pour y loger la propriétaire des lieux. Je lui ai expliqué par courrier A/R que pour récupérer son logement pour usage personnel, elle était obligée d'attendre la fin du bail. Elle me rétorque donc que le bail n'est plus valable à ses yeux.

Je ne deviens pas automatiquement l'unique locataire du logement ?

Voici le courrier qu'elle m'a envoyé, en réponse au miens que je vous joins également :

Mon courrier :

" J'accuse ce jour réception de votre e-mail en date du 23 septembre, me demandant de quitter mon appartement en location au 31 décembre 2011.

Certains points de votre argumentaire ne me semblent pas respecter les procédures légales et certaines de vos affirmations ne sont pas exactes, à savoir :

- Vous m'informez que vous souhaitez reprendre l'appartement pour usage personnel depuis la date du 30 mai 2011, et m'indiquez qu'à cette date je vous ai remis mon congé pour la dite location. Cela n'est pas vrai, nous avons bien échangé un e-mail où je vous demandais les

modalités pour un éventuel futur congé de ma part. Hors, je ne vous ai jamais fait de courrier recommandé vous informant de la pose de mon préavis. Je vous ai même refais un e-mail vous confirmant que je ne souhaitais pas rendre le logement. Pour preuve, les e-mails ci-joints.

- D'autre part, il s'avère que le bail ayant été signé par une personne physique, sa durée doit être de trois ans minimum. Le bail ayant été conclu en date du 1er janvier 2010, la fin de ce dernier prend fin le 31 décembre 2012. Tout bail signé pour une durée inférieure à ce minimum de 3ans sera réputé conclu pour 3ans.

- La reprise d'un logement par le propriétaire pour son usage personnel est bien

Par **maag**, le **03/11/2011** à **15:39**

est bien un motif légitime de préavis par le propriétaire ; seulement, le propriétaire doit attendre la fin du bail pour récupérer son logement. C'est à dire dans 1ans et demi. En effet, le congé ne peut être donné qu'à chaque échéance du contrat : en cours de bail, il est impossible de donner congé et ce, quel que soit la situation du propriétaire bailleur (perte d'emploi, maladie, séparation).

Vous conviendrez donc que votre souhait de déposer votre préavis de 6 mois n'est pas recevable. De mon côté je suis toujours dans l'attente d'une future mutation, dont je ne connais toujours pas la date, mais je ne manquerai pas de vous en tenir informé.

D'autre part, j'ai constaté la semaine dernière qu'un « grand nettoyage » des parties communes avait été effectué. J'avais entreposé mes éléments de jardin sur la cour de mon étage, derrière ma fenêtre, avec les vélos et différentes affaires des autres locataires et co-propriétaires. Si l'utilisation des parties communes par mes soins s'était avérée gênante, il aurait été de circonstance de m'en avertir afin que je débarrasse moi-même mes affaires. Le fait que je ne sois que locataire de ce logement ne donne en aucun cas droit à mon propriétaire et débarrasser mes affaires s'en m'avoir averti de la gêne. Je vous demande donc, si vous les avez gardé, de me restituer mes affaires, soit : une machine à abdominaux, un bac à sable pour enfant, une piscine gonflable ainsi que des accessoires de plages. Si vous, ou un autre co-propriétaire a pris la décision de jeter ses affaires, je vous prierais de voir avec la copropriété pour mes les rembourser. Je vous fournirais à cet effet une liste plus précise."

sa réponse :

" Mademoiselle,

je reviens vers vous pour prendre des nouvelles, avez vous du nouveau pour votre mutation, l'attendez vous pour les semaines à venir, ou est ce dans un temps indéterminé?

Vous croiserez sûrement vos voisins ce week-end, comme semaine prochaine les deux parents seront là, ils iront à l'hôtel.

Votre lettre amène notre dialogue sur un plan juridique, mais vos arguments peuvent être contrés. Le départ en septembre de Melle Speck qui était signataire du contrat, rend caduc le dit contrat, qui pour retrouver validité doit faire l'objet d'un nouvel accord. Ce qui n'est pas le cas, puisque le troisième signataire du contrat, souhaite mettre fin aux engagements pris à l'origine entre les trois parties. La situation, d'un point de vue juridique n'est pas si claire que vous ne le dites.

Reste que nous comprenons chacun la situation de l'autre, et que des solutions doivent se trouver.

Si votre départ est pour une date lointaine, il faut que les Ngwè s'organisent, car ils ont besoin d'être à Paris à temps plein à partir de janvier.

Que pouvez vous preciser de votre situation?

Dans l'attente de vous lire, recevez mes salutations,
reginedufour

ps: au sujet des objets que vous aviez entreposés sur la petite terrasse, il est regrettable que vous n'ayez pas vu l'affichage quelques jours avant le debarras.

cependant, ces objets entreposés depuis assez longtemps, etaient cassés et abimés, ils sont partis à la decharge (au frais de la copropriete..) "

Que pensez-vous des ces échanges ?

Est-elle dans son droit de vouloir me chasser de chez moi avant la fin du bail ?

Merci énormément de vos retours, j'ai cherché sur internet des réponses à ces questions, mais pour le coup, je n'ai pas trouvé.

Merci !

Par **mimi493**, le **03/11/2011** à **16:29**

C'est du bla bla tout ça, vous avez perdu le cout d'une LRAR. Vous êtes titulaire du bail, peu importe que l'autre locataire soit parti, le bail se continue avec vous, c'est tout. Vous n'avez même pas besoin de lui répondre. Si elle envoie un congé pour reprise, il prendra effet que pour la fin du bail. C'est tout, ne discutez plus avec elle.

Si elle veut vous assigner en justice pour résilier votre bail, chiche, vous en profiterez pour faire une demande reconventionnelle en procédure abusive et vous aurez des dommages et intérêts.

[citation]Le fait que je ne sois que locataire de ce logement ne donne en aucun cas droit à mon propriétaire et débarrasser mes affaires s'en m'avoir averti de la gêne.[/citation] si si. Vous aviez abandonné des affaires dans les parties communes, on peut donc les jeter.