



Résiliation de contrat régit par l'arrêté du 16 mai 1967.

Par **david71**, le **18/09/2013** à **16:20**

Bonjour à tous,

Voilà j'ai une petite question à vous poser.

Je viens d'arriver dans mon logement dans le var. J'ai signé le contrat avec mon propriétaire, je loue une chambre dans une villa ainsi que 3 autres personnes. A priori je loue juste "une chambre" et les parties communes restent "occupables" par le propriétaire (qui n'habite pas là mais bon...).

Sur mon contrat il est stipulé qu'il est régit par l'arrêté du 16 mai 1967, donc location saisonnière. Ceci étant il va jusqu'au mois de Mars 2014.

Première question: est-ce possible ? les locations saisonnière ne sont-elles pas limitées à 90 jours ?

Il y a une clause notamment qui me stipule que si une tierse personne venait à dormir chez moi, la somme de 50€ devrait être versée au propriétaire !!!

D'ou ma deuxième question: n'est ce pas une clause abusive ? je pense avoir le droit de faire dormir qui je le souhaite chez moi à partir du moment où je paye mon loyer, non ?

Enfin, ai-je le droit de résilier mon contrat avec un préavis, bien évidemment, lorsque je le souhaite. Puisqu'il était convenu que je parte début mars mais mon propriétaire veut me forcer à payer tout le mois de mars.

Merci grandement de vos réponses.

Cordialement,
david

Par **Lag0**, le **18/09/2013** à **17:11**

Bonjour,

Le bail saisonnier est effectivement limité à 90 jours et n'est pas reconductible. Donc ce type de bail ne correspond pas à votre location.

Vous ne précisez pas si cette location est votre résidence principale. Si c'est le cas, votre bail doit répondre à l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation :

[citation]

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]

Pour ce qui est d'héberger un tiers, vous avez raison si c'est bien un bail pour résidence principale, le bailleur ne peut ni vous l'interdire, ni demander un supplément.

En revanche, si le logement n'est pas votre résidence principale, la clause n'est pas abusive.

Par **david71**, le **18/09/2013 à 17:35**

Merci beaucoup de votre réponse.

Je serais tenté de dire que c'est ma résidence principale mais je vous expose ma situation.

Je suis étudiant à l'université de La garde (Toulon var). J'ai 23 ans, mes parents sont en Bourgogne.

C'est ma résidence principale donc.

Merci de votre réponse.

Par **Lag0**, le **19/09/2013 à 07:52**

Oui, la jurisprudence a confirmé que le logement que prend un étudiant pour ses études est sa résidence principale, même s'il rentre chaque week-end chez ses parents.

Par **david71**, le **19/09/2013 à 10:02**

Merci.

J'aurais encore une question.

Sur mon contrat il est marqué que je loue "une chambre dans une villa" et mon propriétaire me dit que si je reçois quelqu'un cela "doit rester dans le cadre d'une location de chambre afin de préserver l'intimité des autres étudiants". Que les parties autres que ma chambre sont communes à tout le monde.

Peut-il m'ennuyer avec ça ?

Par **david71**, le **19/09/2013 à 10:04**

Dans mon contrat il n'est absolument pas question de préavis afin que je puisse partir quand je veux, je dois rester jusqu'aux dates stipulées par le contrat à savoir fin mars. Mais je vais sûrement devoir quitter ma chambre début mars et mon propriétaire veut me faire payer tout le mois de mars.

Si je donne un préavis un mois à l'avance il n'a aucun droit n'est-ce pas ?

Par **Lag0**, le **19/09/2013** à **10:14**

Comme vous avez pu le lire dans l'article que je vous ai cité plus haut :

"Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois."

Par **david71**, le **19/09/2013** à **10:20**

Alors comment je fais pour régler tous ces problèmes si le propriétaire ne veut rien entendre ? Prendre une huissier pour vérifier le contrat ? Trop cher j'imagine.
Un avocat ? Cher aussi.

Par **Lag0**, le **19/09/2013** à **10:50**

Lorsque le moment sera venu, si le bailleur refuse de prendre en compte votre congé, il faudra saisir le tribunal d'instance (cout 35€ et pas besoin d'avocat).

Par **david71**, le **19/09/2013** à **11:04**

La procédure n'est-elle pas très longue ?
Ne vaut-il mieux pas que je discute avec mon propriétaire afin de faire requalifier mon contrat pour qu'il réponde à l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'habitat ?

Par **Lag0**, le **19/09/2013** à **11:20**

Bien sur, les solutions amiables sont souvent les meilleurs. Je vous expliquais la procédure au cas où le bailleur ne voudrait rien savoir comme vous le laissez entendre.