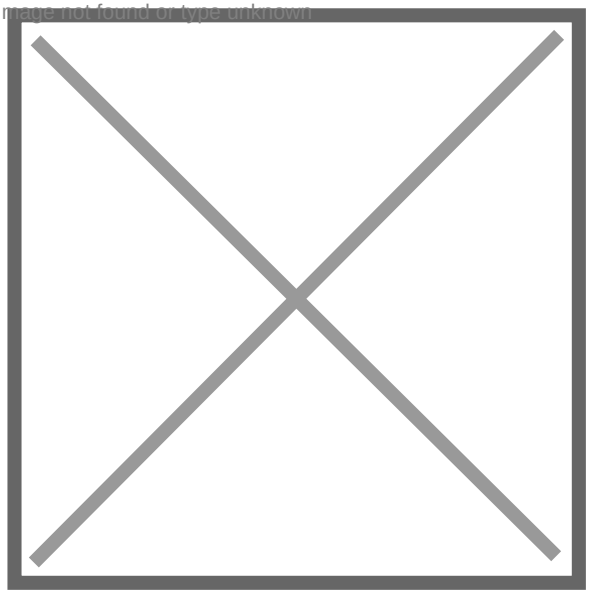
Image not found or type unknown



Résiliation location meublée avant terme

Par **moramora**, le **13/09/2010** à **16:52**

Bonjour,
Une location meublée peut être résiliée avec 1 mois de préavis ?

Mon fils a loué un studio meublé (depuis 8 mois) et nous sommes caution. Devant résilier avant terme, la clause 2 du contrat signé (ci-dessous) nous paraît abusive :

"Sauf dénonciation par l'une ou autre des parties, adressée par LR A/R, deux mois avant la date d'expiration, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction d'année en année pour pareille période de 12 mois dans les mêmes conditions du présent bail, les parties aux présentes convenant expressément que le renouvellement du présent contrat aura une durée déterminée de 12 mois.
"Le PRENEUR" demeurera dans les lieux loués pendant toute la durée du bail, sans possibilité de résiliation avant l'échéance du contrat en cours. Dans le cas où le "PRENEUR" décide de quitter les lieux loués avant l'expiration du bail initial ou renouvelé d'une durée de12 mois, sa caution sera retenue par le "BAILLEUR" à titre d'indemnité et devra régler en plus tous les termes de loyers et les charges correspondantes qui resteraient à courir jusqu'à la date de l'expiration de la période de location en cours, ainsi que le montant des dégradations qui pourraient être constatées et ce sans préjudice des loyers restant dus jusqu'au terme convenu du présent contrat."
MERCI DE VOTRE RÉPONSE

Par **mimi493**, le **13/09/2010** à **17:17**

C'est un vieux bail. Depuis, la loi a évolué avec des dispositions d'ordre public (on ne peut y

déroger par contrat)
Le locataire d'un meublé peut donner congé avec un mois de préavis, dès qu'il le veut.

Article L632-1 du code de construction
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.

Par **moramora**, le **13/09/2010** à **18:53**

Je vous remercie de votre réponse, car malgré la nouvelle réglementation, nous pensions que nous y étions obligés, ayant signé le contrat, à accepter les termes...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci de votre éclairage, qui nous conforte.
Moramora

Par **mimi493**, le **13/09/2010** à **19:41**

Quand une clause déroge à la loi obligatoire, on peut signer un contrat la contenant, sans être obligé de la respecter (comme on peut mentir à un employeur vous demandant si vous êtes enceinte, votre religion, vos opinions politiques etc.)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés