



Contestation de bail

Par **Anaya**, le **08/03/2021** à **10:53**

Bonjour,

J'ai fait une résiliation de bail à mon locataire en respectant un préavis de trois mois car c'est une location meublée que celui-ci conteste. J'ai utilisé le motif "reprendre possession pour y habiter."

Hormis le fait que je veux y habiter je souhaite le récupérer car il a deux chats qui ont fait pas mal de dégâts (griffures sur la tête de lit, canapé, tabouret ect...)

Il a également enlevé la hotte de la cuisine sous prétexte qu'elle ne marchait plus sans m'en informer et la soit disant jeté. Le problème c'est que nous avons fait un bail verbal en s'engageant à respecter certaines règles mais sans aucun écrits, je n'ai malheureusement pas fait d'état des lieux donc difficile de prouver qu'il est bien meublé et faire constater les dégâts et je n'ai pas pris de caution car je suis parti sur une confiance totale.

Pouvez-vous m'aider svp, je suis désespérée sans savoir quoi faire.

Merci beaucoup

Par **otrante**, le **08/03/2021** à **17:43**

Bonsoir votre locataire peut arguer le fait que le logement était vide dans ce cas le préavis est de six mois avant l'échéance du bail et pour une raison valable reprise pour habiter ou vendre. Vous n'avez pas signé de bail donc pour prouver la date d'entrée dans les lieux voyait à quelle date le locataire a ouvert ses compteurs (valable aussi si le locataire ne conteste pas que le logement était bien meublé) pour l'état des lieux comme vous n'en avez pas signé le logement est réputé avoir été donné en bon état cordialement

Par **Anaya**, le **08/03/2021** à **18:32**

Merci Otrante, mais il conteste le préavis en pretextant que selon la loi 89.462 art15/10 du 06-07-1969 le contrat de bail est de 3 ans et que je ne peux le résilier sous aucun prétexte.

Cela fait un an et 7mois qu'il est en location avec quittances de loyer.

Avant de lui faire la lettre de résiliation j'ai fait des recherches sur internet qui dit comme quoi je peux résilier le contrat avant la fin du bail pour trois motif: celui de vendre, résider ou pour motif légitime et sérieux. Trois mois de préavis pour un meublé et 6 mois pour un non meublé.

Mais après avoir reçu sa contestation j'ai fait des recherches plus approfondies et effectivement il est dit que je ne peux résilier avant la fin de contrat peu importe le motif.

Donc je ne sais plus. Sur un site c'est possible et sur l'autre pas possible...

Besoin d'éclairage.

Merci

Par **Lag0**, le **08/03/2021** à **20:42**

Bonjour,

Je ne sais pas où vous avez vu qu'il est possible de donner congé à un locataire n'importe quand ? Le bailleur ne peut donner congé à son locataire que pour l'échéance du bail en respectant le préavis légal et en ayant un motif valable (reprise, vente ou motif légitime et sérieux).

Par **Anaya**, le **08/03/2021** à **20:48**

Je n'ai pas dit n'importe quand, j'ai fait une résiliation en respectant un préavis. Mais comment savoir la date d'échéance si c'est un bail verbal ? Est-ce que cela fonctionne comme pour les bails écrits ? Une année pour les meublés et trois ans pour une location vide ?

Par **nihilscio**, le **09/03/2021** à **00:47**

Bonjour,

Il n'y a pas de différence. D'ailleurs un bail est obligatoirement écrit.

Par **Lag0**, le **09/03/2021** à **06:53**

[quote]

Je n'ai pas dit n'importe quand, j'ai fait une résiliation en respectant un préavis.

[/quote]

C'est pourtant ce que vous écriviez plus haut :

[quote]

Avant de lui faire la lettre de résiliation j'ai fait des recherches sur internet qui dit comme quoi je peux résilier le contrat avant la fin du bail

[/quote]

Or, vous ne pouvez pas donner congé à votre locataire en cours de bail, uniquement à chacune de ses échéances.

[quote]

Mais comment savoir la date d'échéance si c'est un bail verbal ? Est-ce que cela fonctionne comme pour les bails écrits ? Une année pour les meublés et trois ans pour une location vide ?

[/quote]

C'est le gros problème des bails non écrits, il est toujours compliqué d'en donner la date d'échéance. Il faut trouver un moyen de dater l'entrée dans les lieux du locataire ce qui peut s'avérer difficile.

De plus, dans votre cas, le locataire pourra sans difficulté contester le bail meublé puisqu'un tel bail suppose un inventaire des meubles, ce qui n'existe pas ici. Mieux vaut donc considérer un bail vide et une périodicité de 3 ans...