



Besoin de conseil très très urgent

Par **sandmiss**, le **09/07/2010** à **19:52**

Bonjour,

Ma situation est un très compliqué !!!

J'occupe un appartement depuis juin 2009, sauf que je ne suis pas en possession du bail et que celui ci n'est pas signé par le propriétaire. La rédaction du bail ainsi que l'état des lieux a été rédigé par un agent immobilier qui a un mandat sur l'appartement.

Depuis cette date je n'ai jamais eu de contact avec le propriétaire pour lui payer la location malgré de nombreuses relances auprès de l'agent immo.

Aujourd'hui je souhaite quitter cet appartement pour mutation et en retournant vers l'agent immobilier, je lui apprends que je n'ai jamais pu payer le loyer, le propriétaire ne s'étant jamais manifesté.

En regardant le dossier, il apparait que le bail ainsi que l'état des lieux n'a jamais été contre signé par le propriétaire.

Je souhaite savoir si ces documents ont une valeur juridique et m'oblige à régler les loyers.

L'agent immobilier m'a expliqué que comme j'avais mis les contrats d'eau et d'électricité à mon nom, cela faisait office de bail !!

Pouvez vous me répondre rapidement car j'ai rdv avec l'agent immobilier ce lundi pour en discuter.

Par **jeetendra**, le **11/07/2010** à **11:22**

Je loue un appartement non meublé depuis plusieurs années sans que mon propriétaire ne m'ait établi de bail. Aujourd'hui mon propriétaire m'impose de signer un contrat de location.

Est-ce légal ? Peut-il dans ce contrat m'imposer une clause de révision du loyer ?

[fluo]Dans le cadre d'un logement loué non meublé, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 impose la rédaction d'un bail écrit. La jurisprudence reconnaît cependant la validité d'un bail verbal (Cour de cassation, 29 avril 2002).[/fluo]

[fluo]En ce qui concerne la révision du loyer, si le bail est verbal, le bailleur ne pourra pas le réviser [/fluo]dans la mesure où l'article 17-d de la loi du 6 juillet 1989 soumet la possibilité d'une telle révision à l'existence d'une clause expresse dans le contrat de location. Ce qui, par définition, n'est pas le cas dans l'hypothèse d'un bail verbal.

[fluo]Cependant, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que le bailleur, comme le locataire, peut exiger, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article.

L'autre partie ne peut s'y opposer.[/fluo] La date de prise d'effet du bail écrit doit être fixée à la date à laquelle le bailleur a clairement manifesté sa volonté d'établir un bail écrit. C'est en ce sens qu'a statué la Cour d'Appel de Metz dans un arrêt en date du 5 janvier 2006.

[fluo]En ce qui concerne la clause de révision du loyer, le bailleur peut l'imposer à son locataire lors de l'établissement de ce bail écrit.[/fluo] En effet, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise le contenu du bail et notamment indique que le bail doit mentionner " le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ".

Le locataire, bien que titulaire d'un bail verbal, ne peut s'opposer à l'insertion d'une clause de révision du loyer dans le bail écrit puisqu'une telle clause est conforme à cet article 3 (CA Metz, 4ème ch., 5 janvier 2006).

[fluo]Réponse rédigée par l'ADIL,[/fluo]

parue dans La Provence - 2007

Bonjour, oui il y a bail, oui vous êtes tenu au règlement des loyers depuis votre entrée dans les lieux, avantage comme il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée (faute du bailleur, ou de son représentant) à votre départ vous ne serez pas tenu en principe du mauvais état des lieux, pas de dépôt de garantie à récupérer, vous n'en avez pas versé, ni de préavis de départ à respecter entre autre, bien que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui sont d'ordre public s'appliquent à votre cas, contactez l'Association ADIL, bon dimanche à vous.