

Image not found or type unknown



Bail de location non meublé

Par **beauchene**, le **23/08/2013 à 16:19**

bonjour,
mon propriétaire a perdu son exemplaire de notre bail.il me met en demeure,par le biais de son avocat,de lui fournir une photocopie.suis je dans l'obligation de lui fournir?
cordialement

Par **aliren27**, le **23/08/2013 à 17:59**

Bonjour,
et pourquoi le lui refuser ??? je ne vois aucune raison de ne pas le faire; Si c'était l'inverse que penseriez vous de son refus.....

Cordialement

Par **Lag0**, le **24/08/2013 à 10:26**

Bonjour,
Aliren27, il y a pourtant un grand intérêt pour le locataire à ce que le bailleur ne dispose plus de son exemplaire du bail.
Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus faire valoir les clauses particulières du bail (telle la clause d'indexation, les clauses de visite, etc.).
Le bail est alors censé être conclu "à minima" donc avec les seules clauses obligatoires de la loi 89-462.

Le locataire peut répondre à l'avocat qu'il a aussi égaré son exemplaire...

Par **aliren27**, le **24/08/2013 à 11:29**

Bonjour lag0

je le sais, mais je pensais inutile de le dire, car je trouve cela particulièrement injuste (pour ne pas dire d..... e) pour le bailleur.....

je souhaite simplement que ce dernier retrouve son exemplaire ou qu'il fasse des recherches auprès d'organismes auprès desquels le locataire aurait du fournir un copie du bail.... Comme la CAF par exemple car pour faire la demande d'APL ou de loca pass Il faut le bail, car pas encore de quittances....

Cordialement

Par **beauchene**, le **24/08/2013 à 11:41**

merci pour ces réponses.mais ma question est:suis je juridiquement obliger de lui donner une copie?car ce que veut savoir la proprio c'est la date d'echéance du bail pour pouvoir me virer.

Par **Lag0**, le **24/08/2013 à 17:16**

[citation]ma question est:suis je juridiquement obliger de lui donner une copie?[/citation]
La réponse est catégoriquement non !

Par **cprevost**, le **25/08/2013 à 06:49**

C'est curieux de passer par un avocat pour un simple document. Il doit y avoir quelque chose derrière tout ça !. Il doit chercher une information dont il n'est pas sûr ou pour laquelle il n'a aucune preuve. (la date de fin du bail est un prétexte, il cherche autre chose) : Laissez le chercher un peu dans des papiers. vous pouvez lui dire la même chose et, comme par hasard, retrouver le papier quelques mois après [smile3].

Par **moisse**, le **25/08/2013 à 08:47**

Bonjour,

Je serai un peu moins catégorique sur le "juridiquement non".

En effet, en cas d'instance judiciaire, le bailleur pourra obtenir copie du bail sur la foi du code de procédure civile art.11

Pour le reste je conteste l'intérêt pour le locataire de la perte du document par le bailleur, dans la mesure où une controverse obligerait le locataire à exhiber son exemplaire.

Par contre effectivement on peut s'interroger sur le sens de la démarche évoquée en l'espèce recourir à un avocat pour une démarche qui pourrait être amiable dans un premier temps.

Par **Lag0**, le **25/08/2013 à 10:01**

[citation]Je serai un peu moins catégorique sur le "juridiquement non". [/citation]

Et pourquoi ?

Le bailleur pourrait donc perdre son exemplaire mais pas le locataire ????

Désolé, mais je ne vois pas ce qui, juridiquement, peut empêcher le locataire de déclarer avoir aussi perdu son exemplaire.

Les parties seront alors dans le même cas qu'avec un bail verbal, soit application uniquement des clauses obligatoires de la loi 89-462.

Pour la date d'échéance et le congé, le bailleur devra s'appuyer sur tout ce qui peut lui permettre de fixer cette date (paiement du dépôt de garantie, du premier loyer, attestations d'assurances, contrats EDF, etc.)

Si le locataire conteste cette date, lui aussi pourra produire des documents prouvant une autre date d'effet du bail (ou produire le bail lui-même).

Par **aliren27**, le **25/08/2013 à 10:14**

Bonjour,

le bailleur passe peut être par son avocat car toutes les démarches amiables ont échouées..... Ceci dit je reste sur ma position de trouver particulièrement D..... l'attitude de beauchene et je ne suis pas bailleur.....

Bonne journée

Par **moisse**, le **25/08/2013 à 11:38**

Bonjour Lag0,[citation]Désolé, mais je ne vois pas ce qui, juridiquement, peut empêcher le locataire de déclarer avoir aussi perdu son exemplaire. [/citation]

Rien effectivement, mais répondre ainsi à la demande du juge c'est s'exposer à ne plus pouvoir se référer à une clause précise du bail déclaré au juge perdu.

Comme Aliren27 je m'interroge sur l'intérêt pour le preneur de refuser communication du document.

Bien sur on ne connaît pas le contexte ni l'état des relations entre bailleur et locataire et on pourrait bien discourir dans le vide un bon moment.

Attendons-donc des précisions éventuelles.

Par **Lag0**, le **25/08/2013 à 14:12**

Si j'ai bien compris, le bailleur veut donner congé à son locataire mais il ne sait pas

exactement à quelle date il doit le donner puisqu'il ne sait pas la date d'échéance du bail.

Par **moisse**, le **26/08/2013 à 08:39**

Hello Lag0

Soit il me manque un message, soit vous supputez une probable résiliation à l'échéance, que le bailleur entend déterminer avec précision.

C'est possible en effet, mais dans un tel cas il serait plus prudent de dénoncer le bail avec un motif régulier, en évoquant son échéance, quitte à demander ultérieurement la production des documents si une controverse survient sur la date exacte d'effet.

Par **Lag0**, le **26/08/2013 à 08:41**

Vous avez effectivement du rater ce message :

[citation]merci pour ces réponses.mais ma question est:suis je juridiquement obliger de lui donner une copie?**car ce que veut savoir la proprio c'est la date d'echéance du bail pour pouvoir me virer.**[/citation]

Par **aliren27**, le **26/08/2013 à 10:54**

bah, au vu de la mentalité de beauchêne il a peut être des raisons le bailleur.....Et bien une chose est certaine..... l'avocat saura le conseiller et SI le bailleur lui donne congé a une date qui n'est pas la bonne..... soit le locataire devra partir soit contester et ressortir son bail..... Donc, bien mal acquis ne profite jamais.

Par **Lag0**, le **26/08/2013 à 13:12**

Le locataire peut, au mieux, tout de même gagner 3 ans dans les lieux (si le congé est donné avec un préavis insuffisant), ce qui est peut-être le but recherché.

Par **aliren27**, le **26/08/2013 à 13:19**

Bonjour Lag0,

je suis ok avec vous, mais pour le prouver..... il lui faudra le fournir ce bail non ????

Par **Lag0**, le **26/08/2013 à 13:40**

Oui, mais trop tard pour que le congé soit refait...

(ceci-dit, on est en pleines suppositions et je ne pense pas qu'il faille continuer à spéculer sur les intentions des uns et des autres. Les réponses juridiques ont plus ou moins été données, maintenant à eux de s'arranger...)

Par **beauchene**, le **11/09/2013 à 11:29**

bonjour me voila de retour pour expliquer mon cas.en préambule,je voudrais vous dire que des personnes comme lag0 répondent clairement et sans juger alors que d'autres se permettent de me juger alors qu'ils ne connaissent absolument pas ma situation puisque je n'ais fait que poser une question.ces personnes n'apportent rien au forum,à bonne entendeur...

Par **beauchene**, le **11/09/2013 à 11:58**

j'habite ce logement depuis 9 ans d'abord avec l'ancien propriétaire à qui je payais un loyer au noir.puis il a vendu.après négociations avec les nouveaux proprios qui sont en sci et qui ont achetés ce bien comme résidence secondaire et locations saisonnières(maison sur 2 niveaux,j'occupe le bas)nous avons conclu un bail écrit d'occupant à titre gratuit,point.verbalement en échange de la gratuité,il a été convenu que j'étais gardien,jardinier(4000m2 arboré,fleuri,...)et en échange de la taxe d'habitation,je gérais les locataires à la semaine.à savoir,je paie l'électricité de toute la maison car il n'y a qu'un compteur et qu'un chauffe eau.depuis 2 ans environ,une personne est sortie de la sci puis une autre est entrée(c'est une sci familiale)et la les ennuis commencent.précision encore,je demande verbalement depuis 7ans des travaux car je suis régulièrement inondé à cause de malfaçons,je repeins tous les ans ma chambre et la salle de bains car moisissures(j'ai du changer il y a peu mon matelas de 4 ans car moisi et poncer les lattes du sommier),j'ai un mur dans une piece qui est une porte de garage,je demande donc un vrai mur et il n'y a pas de chauffage!!!réponse,toujours la même,pas de probleme,l'année prochaine.à ce jour,rien a été fait!!!alors,certains diront,déménagement...sauf que je gagne le smic et ici(extreme sud de la corse)les loyers sont au niveau de paris quand on trouve.
bon je vais bosser et vous raconte la suite plus tard.
cordialement

Par **moisse**, le **11/09/2013 à 15:20**

Bonjour,
Ces précisions sont le bienvenu.
Mais hélas je crains que ce bail s'apparente à celui d'un logement de fonction, auquel cas la loi de 1989 ne s'applique pas.
D'un autre coté aucune charge sociale n'est payée sur l'avantage en nature, en absence d'écrit le salarié est considéré en CDI à temps plein...
Bref un bel embrouillamini juridique et dans un contexte de désaccord je comprends que le

bailleur ait fait appel à un avocat.

Par **beauchene**, le **11/09/2013 à 15:45**

de retour pour finir. encore des précisions, n'ayant jamais eu de jardin, j'ai dû au fil du temps acheter tout l'outillage à main mais aussi tondeuse, débroussailluse, tronçonneuse et même tout le système d'arrosage car ils ne voulaient pas mettre un euro... et oui j'ai mal négocié! au fil du temps, toujours, des services m'ont été demandés, comme installation complète d'une machine à laver, changement d'un lave vaisselle dans une cuisine intégrée, changer des robinets et refaire des évacuations, réparer volets électriques, etc... tout ça pour l'étage des proprios et le tout gracieusement, je devais même avancer l'achat du matériel et être remboursé l'année suivante (ils viennent une fois par an). et oui trop bon, trop con. et remerciement, l'année dernière, il m'a été demandé de payer la taxe d'habitation et de continuer à gérer les locations estivales. là, j'ai dit non, stop. donc nos relations ont commencé à sérieusement se dégrader, je n'étais plus qu'un bon à rien!!! et au mois de mai de cette année, je reçois un rappel de taxe d'habitation pour 2012. je vais donc au trésor public pour des explications... là o surprise, on m'indique que c'est la taxe pour toute la maison car le rez de chaussée où je vis est officiellement... un garage!!! donc en fait, je me suis occupé pendant 7 ans de leurs locations en échange d'une taxe qu'ils ne payaient. et comme, bien sûr, je les appelais illico, mes proprios ont généreusement daigné en payer la moitié et pour que je ne fasse pas d'histoire, ils viennent de déclarer le garage en habitation. vous comprenez pourquoi ces gens n'étaient pas pressés de faire un mur à la place de la porte de garage (3mx2m quand même).

et pas plus tard qu'hier soir, la mère et la fille sont venues me voir (elles sont donc là en ce moment) en me disant que je devais dégager le plus vite possible car madame veut venir habiter à ma place et, le comble, il faut que le logement soit vide pour qu'ils fassent tous les travaux que je demande depuis des lustres!!!!

entre temps, j'avais bien sûr été voir un conseiller de l'adil avec mon bail qui m'a dit qu'il était tout à fait légal. là je rejoins mon premier post, comme ils ont perdu leur exemplaire de bail, suis obligé juridiquement de leur transmettre un double?

j'ai 47 ans, je bosse depuis l'âge de 17 ans, je pense être quelqu'un de droit, je n'ai jamais entamé de procédure contre quiconque mais là, je craque et je vais donc entamer une procédure de mise en demeure pour tous les travaux cités plus haut ainsi que demander des compteurs électriques séparés, idem pour le chauffe eau et, cerise sur le gâteau, savoir ce qu'il en est exactement de l'alimentation en eau de la maison car c'est un forage non déclaré qui sert pour le jardin mais qui alimente aussi les 2 appartements. et jamais aucune analyse n'a été effectuée.

voilà c'était un peu long mais nécessaire pour comprendre. mes détracteurs... à bonne entendeur.

si vous pouvez m'aider pour la mise en demeure, je suis, bien sûr, preneur.

cordialement

Par **beauchene**, le **14/09/2013 à 08:00**

bon pas de conseil à me donner???

Par **moisse**, le **14/09/2013** à **08:18**

Bonjour,

Hélas pas trop de conseils, sauf un : pour l'eau il vaudrait mieux vous abstenir car en l'absence de potabilité vous pourriez être contraints de vous priver d'eau ou surtout de quitter les lieux.