



Bail non reconduit sans raison valable

Par **baudon75**, le **11/07/2013** à **00:56**

bonjour

Mon propriétaire affirme vouloir reprendre l'appart meublé que je loue, soit disant pour y habiter. Pour nombre de raisons, je sais que c'est faux et en fait pour me faire payer le fait d'avoir "fait des histoires" (essayé de négocier) pour payer la caution liée à un précédent bail. Quelles actions puis-je mettre en place avant que mon bail n'arrive à expiration et que je me retrouve à la porte, pour démontrer qu'il n'a aucune intention d'y habiter et donc aucun droit de refuser de renouveler mon bail?

Merci!

Par **aliren27**, le **11/07/2013** à **07:07**

Bonjour,

tant que la reprise n'a pas eu lieu, quelles preuves avez vous ???? si le bailleur vous a adressé congés dans les règles, il vous faudra attendre pour savoir si l'appartement est occupé par lui ou un autre bénéficiaire. La reprise d'un meublé est moins réglementée que celle d'un logement loué vide sous la loi 89.

Cordialement

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **15:57**

j'ai un peu le même problème. Ma propriétaire me demande de quitter l'appartement pour des

raisons qui restent flous. je suis à jour dans mes loyers et mes charges. En 2007 lorsqu'elle m'a loué l'appartement, c'était sans contrat et je devais lui régler tout en liquide, même les charges qu'elles me donnaient sur un papier avec seulement le montant à régler. Aujourd'hui,, elle souhaite que je parte. Sans contrat ai-je les mêmes droits 3 mois de préavis ou pas (c'est un appartement meublé). Merci de votre aide. Je suis perdue et je ne sais pas quoi faire...

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **16:22**

Bonjour,

S'il s'agit de votre résidence principale, le bail écrit est obligatoire.

En son absence, l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation est malgré tout applicable.

C'est lui qui fixe la procédure de reprise par le bailleur. Celui-ci doit s'y conformer.

[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

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]

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **16:33**

Merci beaucoup. j'ai retrouvé un autre appartement mais qu'au 1er novembre au plus tard. Peut-elle me demander de partir avant et dois-je stipuler dans ma lettre recommandée l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation ? merci pour votre aide si précieuse !

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **16:34**

Votre bailleur peut vous donner congé seulement à l'échéance annuelle du bail, avec un préavis de 3 mois et pour une raison valable.

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **16:34**

Et oui il s'agit de ma résidence principale !

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **16:36**

Même sans contrat ? Elle m'envoie des lettres d'injures et me harcèle moralement. Avez-vous une lettre type pour mon cas ?

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **17:03**

Voici la lettre recommandée que je souhaite envoyer à ma propriétaire. Pouvez-vous me dire si cela est bien ou pas :

"Suite à vos courriers me demandant de quitter l'appartement, je viens vous donner congé de celui-ci situé.....

Comme vous le précisez dans votre dernier courrier, prenant en compte l'absence de bail et conformément à la loi en vigueur, article L632-1 du code de la construction et de l'habitation,

les trois mois de préavis restent applicables et je libérerai donc ce logement le 1er novembre au plus tard.

Si l'appartement que je dois prochainement occuper devait m'être attribué avant, je vous réglerai les loyers jusqu'au 30 octobre 2013 inclus.

Je me permettrai de vous contacter ultérieurement afin que je vous remette les clés en ma possession.

Dans cette attente....."

Qu'en pensez-vous ? La phrase des loyers payés jusqu'au 30 octobre est-elle indispensable pour qu'elle me laisse en paix ?

Merci beaucoup pour votre avis !

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **19:28**

Cela ne va pas !

Vous dites que c'est vous qui donnez congé, mais le préavis dans le cas où c'est le locataire qui donne congé n'est que de un mois !

Les 3 mois, c'est si c'est le bailleur qui vous donne congé.

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **19:39**

oui, mais c'est elle qui me demande de partir !!! Alors que dois-je dire ?

Par **sarah**, le **12/08/2013** à **19:48**

Voilà ce que j'ai retapé :

Je fais suite à vos deux courriers me demandant de quitter l'appartement situé.....

Le logement sera donc libre au plus tard le 1er novembre 2013.

C'est mieux ainsi ?

Par **Lag0**, le **13/08/2013** à **07:40**

[citation]oui, mais c'est elle qui me demande de partir !!! Alors que dois-je dire ?[/citation]

Un bailleur ne fait pas ce qu'il veut, il doit se conformer à la loi !

Si il veut vous donner congé, il doit le faire dans les règles. Il vous envoie une lettre recommandée avec accusé de réception (ou fait appel à un huissier) au moins 3 mois avant l'échéance annuelle du bail pour vous signifier qu'il ne reconduit pas le bail pour une nouvelle année en précisant le motif de non reconduction.

Le locataire, lui, n'a alors rien à faire qu'à être parti, au plus tard, à l'échéance du bail.

A noter que le locataire n'a pas à respecter lui-même un préavis s'il part dans la période des 3 mois précédant l'échéance du bail (donc pendant le préavis du bailleur), mais s'il désire partir avant, il doit donner congé et respecter le préavis d'un mois.

Pour l'instant, si vous n'avez pas reçu de congé en bonne et due forme, vous n'avez aucune

obligation de partir.

Si vous le faites, c'est donc vous qui choisissez de le faire et vous donnez alors congé avec préavis d'un mois.

Par **sarah**, le **13/08/2013** à **10:56**

je vous remercie de vos précieux conseils, mais il n'y a pas eu de bail. Je me répète désolée, mais c'est là où je suis complètement perdue, ai-je les mêmes droits que si un bail avait été établi?

Ce qu'elle me demande dans sa lettre écrite à la main et non recommandée c'est la date à laquelle je quitterai l'appartement. Si je lui dit le 1er novembre, peut-elle m'obliger à partir avant car malheureusement je n'aurai un appartement qu'à cette date, il est actuellement occupé ! et je vous réprecise que c'est elle qui veut que je parte et non moi qui veux partir. Mais comme elle me harcèle depuis plusieurs mois avec ces courriers, son but est plutôt clair me pousser à bout.

J'ai eu un cancer du sein très grave et là effectivement je suis à bout de ce que je peux supporter.

Je suis chez moi, ne demandant rien à personne et elle fait tout pour me pousser au pire. je n'en peux vraiment plus.

Encore mille fois merci pour votre aide et votre soutien.

Par **Lag0**, le **13/08/2013** à **11:32**

[citation]je vous remercie de vos précieux conseils, mais il n'y a pas eu de bail. Je me répète désolée, mais c'est là où je suis complètement perdue, ai-je les mêmes droits que si un bail avait été établi? [/citation]

Bon, bah moi aussi je vais me répéter alors...

[citation]S'il s'agit de votre résidence principale, le bail écrit est obligatoire.

En son absence, l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation est malgré tout applicable.

C'est lui qui fixe la procédure de reprise par le bailleur. Celui-ci doit s'y conformer. [/citation]