



bail réduit à 1 mois

Par **francis88**, le **01/08/2019** à **11:29**

bjrs, je ne veux pas revenir sur toute mon histoire mais voila je suis passer au tribunal le 22/04 avec deliberations le 22/06 ,j'ai contacter la greffe pour avoir des renseignements qui m' a dit que le propriétaire me devait l'eau,l'EDFet l'entretien mais que j'étais condanné à payer 2 mois de preavis a mon proprio car je n'avais fait que 1 mois car c'était un meublé, à l'envois de mon preavis je n'ai signé aucun avenant de quoi que le logement passait en vide et qu'il y avait 3 mois je ne comprend plus rien donc un proprio qui a un meublé, au moment du départ il déclare qu'il l'a passé en nu et il y a 3 mois de préavis ,chose qui me parrait pas normal en plus que 8 jours apres le logement était deja repris tout le monde me dit que c'est pas normal mais que pui-je faire maintenant merci de votre aide ,faire appelle ,mais si il me faut un avocat je n'aie plus les moyens

MERCI de votre aide

Par **Lag0**, le **01/08/2019** à **11:33**

Bonjour,

Avez-vous bien un bail pour logement meublé ?

Si oui, le logement était-il réellement suffisamment meublé ?

Si oui à ces 2 questions, votre préavis est bien de un mois...

Edit : Dans un autre sujet :

https://www.experatoo.com/immobilier/bail-reduit-a-1-mois_162979_1.htm

Vous disiez avoir un bail vide et droit au préavis réduit à un mois pour raison de santé ???

Par **francis88**, le **01/08/2019** à **12:54**

C EST MA 2 EME AFFAIRE JAI 2 AFFAIRE EN COURSavecle 1er il n y avait aucun meuble mais il l' aait mit en meublé pour des raisons fiscales mais apres mon départ il adit qu'ill'avait repasser en nu mais moi jen'ai jamais rien vu et le bail est bien mentionné bail logement meublé

personne n'y comprend rien

Par **MarieSete9**, le **01/08/2019** à **13:11**

Bonjour

Si vous avez 2 affaires faites 2 sujets puis exposez pour chacun les pièces et les faits, sinon en effet on n'y comprend rien.

Par **francis88**, le **01/08/2019** à **15:26**

dans l affaire la ,je louais un appart avec bail meublé,le proprio me revendait de l'électricité ,de l'eau,et ne m'a jamais présenté les charges annuelle donc je l'ai quitté avec bail de 1 mois ,nous sommes passés au tribunal le 22/04 et délibération le 22/6 n'ayant pas de nouvelles j'ai demandé au greffe ,elle m'a répondu qu'il devait me rembourser l'électricité et les charges mais me condamnait à lui devoir 2 mois de préavis car soit disant il aurait repasser le bail en nu durant mon préavis mais je n'ai absolument pas eu d'avenant cela était juste marqué sur les conclusions de son avocat ,personne trouve cela normal et en plus le logement était repris de suite ,donc cela va lui faire les 2 loyers des nouveaux locataires +les 2 mois si je dois lui payer ,pour l'instant je n'ai rien reçu du ti

je refuse de payer mais je ne sais quoi faire

Par **MarieSete9**, le **01/08/2019** à **19:48**

Bonsoir.

Vous vous êtes présenté au tribunal à votre demande où celle du bailleur ?

Pour quel désaccord ? Charges ? Préavis ?

Ensuite, le contrat de bail qui vous liait au loueur pour cette audience était il meublé ou non meublé ?

Pour ce qui est du montant des loyers dus pour départ anticipé, c'est à dire avant la fin du préavis, ALORS que le logement est immédiatement repris.. ça c'est un autre sujet qui va créer une discussion.

Par **Lag0**, le **02/08/2019** à **10:32**

[quote]

Ensuite, le contrat de bail qui vous liait au loueur pour cette audience était il meublé ou non meublé ?

[/quote]

Je comprends que le bail signé était un bail meublé, mais qu'en réalité le logement n'était pas meublé. Le bail a donc été revu en bail vide conformément à la loi 89-462 et à la jurisprudence.

En effet, le bail vide étant plus protecteur pour le locataire, les tribunaux acceptent qu'un logement meublé fasse objet d'un bail vide, mais jamais l'inverse.

Par **MarieSete9**, le **02/08/2019** à **11:20**

Bonjour. Oui en effet. Mais la personne n'expose pas suffisamment son problème.

On croit comprendre que le bail a été requalifié et qu'il doit se voir rembourser des charges indues mais aurait dû régler le montant du loyer jusqu'à la fin du préavis, lequel a été lui même corrigé.

Dans certaines situations le préavis peut être réduit à 1 mois comme cela avait été indiqué.

Je voulais profiter de cette discussion pour éclaircir un autre point :

Les loyers jusqu'à fin de préavis sont ils dus même si le logement est repris sans délai par un autre locataire ?

En effet le préavis a pour but de laisser au bailleur le temps de trouver un autre preneur.

On assiste souvent à la situation dans laquelle le sortant propose un nouveau locataire et les parties sont d'accord pour que la durée du préavis soit réduite sans frais pour le sortant.

Mais quid de la situation dans laquelle le bailleur réclamerait 2 loyers au sortant pour départ avant fin de préavis, alors que le logement est repris par un nouveau locataire le lendemain ?

Par **Lag0**, le **02/08/2019** à **14:25**

[quote]

Les loyers jusqu'à fin de préavis sont ils dus même si le logement est repris sans délai par un autre locataire ?

[/quote]

La réponse est dans l'article 15 de la loi 89-462...

[quote]

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, **sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.**

[/quote]

Par **francis88**, le **02/08/2019** à **15:55**

vous avez tout compris, mon bail était marqué meublé mais il n'y avait rien pour dire ,j'y suis resté 5 ans mais quand j'ai vu qu'il me volait sur beaucoup de chose ,j'ai envoyé mon préavis de 1 mois car sur le pepier c'était un meublé,il aurait été nu j'aurais demandé un bail réduit de 1 mois car je suis handicapé et touche de l'AAH,il l'avait laisser en meublé car il m'avait dit que pour lui c'était plus avantageux fiscalement et voila qu'il dit qu'il l'a repasse=é en nu (chose abairente)

mon preavis courait jusque au 30 septembre et j'ai rendu les clés le 26 et le 1er octobre il y avait déjà quelqu'un dedans

j'avais vu sur le net qu'il y avait eu une jurisprudence sur les préavis réduit qui disait que si le proprio trouvait une faille (ex:faux 1er emploi) il avait le mois pour dire qu'il n'acceptait pas mais que passer ce mois il ne pouvait plus rien mais je ne le retrouve plus ,en tout cas je lui devrais 1100 euro hors qu'il a eu les loyers des nouveaux ce qui pour vaut le coup ,j'aimerais expliquer à un juge mais je n'ai pas les moyens

tant pi on c'est passes de vacances et allons serrer la ceinture, elle est belle la justice française

MERCI à tous

Par **MarieSete9**, le **02/08/2019** à **16:26**

Merci LAGO pour cette très utile précision.

Par **Lag0**, le **02/08/2019** à **16:43**

[quote]

et voila qu'il dit qu'il l'a repasse=é en nu (chose abairente)[/quote]

La loi 89-462 est d'ordre public, ce qui signifie que l'on ne peut pas y déroger par convention ou contrat (bail).

Cette loi définit le logement meublé comme :

[quote]

Article 25-4

Créé par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8](#)

Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

[/quote]

Donc si le logement ne répond pas à cet article, ce n'est pas un meublé. De ce fait, le bail est réputé ne pas être un bail meublé mais un bail vide. Rien d'aberrant donc...