



Droits et recours locataire sans bail

Par **grenadin**, le 17/11/2012 à 14:56

Bonjour,

mon amie loue depuis plusieurs années un studio à Paris sans bail ni quittances de loyer. Des preuves de virement du montant du loyer sur le compte de la propriétaire ainsi que des retraits d'espèces correspondant au montant du loyer, attestent du paiement de ces derniers.

Il y a 15 jours, sa propriétaire lui a demandé soudainement par téléphone de quitter son logement à la fin du mois pour le récupérer.

N'ayant aucune solution de relogement, mon amie souhaite continuer à louer ce studio.

Il me semble que la meilleure solution pour protéger mon amie consisterait à envoyer à la propriétaire une lettre en RAR exigeant d'établir un contrat de bail écrit ainsi que le stipule l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Sachant que la propriétaire souhaite au plus vite le départ de mon amie, c'est évidemment délicat...

D'avance, merci pour vos conseils et suggestions.

Cordialement.

Par **edith1034**, le 17/11/2012 à 18:38

bonjour,

pas de soucis, votre amie a un bail oral dans les mêmes conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 que vous connaissez

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbbs.net/contratlocationvide.htm>

elle ne peut partir que dans les règles de la loi

il faut qu'elle paie uniquement par virement ou chèque pour avoir des traces bancaires de ses paiements

Par **herve38940**, le **20/11/2012** à **00:57**

Bonsoir sachant que votre amie n a pas de contrat elle n a aucune obligation de payer les sommes que la propriétaire lui demande de payer.

définition du contrat = ensemble de droits et d obligations

Cependant pour mettre une personne hors de sa propriété elle doit s en remettre à la justice (Tribunal d'instance) on ne peut pas expulser sans une décision de justice c est illégal et ceci constitue une violation de domicile

Cordialement.

Par **Lag0**, le **20/11/2012** à **08:16**

Bonjour Hervé38940, vous ne semblez pas bien connaître le droit immobilier.

En l'absence de bail écrit, puisqu'il y a versement d'un loyer, le locataire dispose d'un bail verbal. Il y a donc bien un contrat.

Le bail verbal donne au locataire les mêmes droits et devoirs qu'un bail écrit reprenant uniquement les clauses obligatoires de la loi 89-462.

Donc ici, le propriétaire devra donner congé dans les règles à son locataire.

Par **herve38940**, le **20/11/2012** à **08:23**

Bonjour dans mon cursus universitaire je ne fais pas encore du droit immobilier

Je fais du droit civil , commercial , constitutionnel , administratif , penal

J ai sans doute répondu un peu vite mais l erreur est humaine

Cordialement

Par **grenadin**, le **20/11/2012** à **13:22**

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses, j'aimerais éclaircir quelques points: mon amie (je ne l'ai appris qu'hier) a une dette de 3 loyers impayés correspondant à la période où elle a perdu son travail avant de retrouver un nouvel emploi. Elle a commencé à rembourser ces impayés en rajoutant 100€ au loyer mensuel.

Elle a la possibilité grâce à mon aide de rembourser immédiatement sa dette en virant la somme sur le compte de sa propriétaire mais je voudrais m'assurer qu'en aucun cas cela ne puisse se retourner contre elle par exemple en constituant la preuve de loyers impayés, nous savons qu'en droit, parfois lorsqu'on change une virgule les conséquences peuvent être lourdes...

La propriétaire lui a proposé en échange de son départ immédiat d'effacer sa dette...

Dans un premier temps donc, l'idée serait de rembourser sous forme de virement le loyer+la dette puis dans un second temps, d'envoyer à sa propriétaire un RAR demandant l'établissement d'un bail écrit ainsi que le stipule la loi de 1989. Sachant qu'elle est locataire depuis 2 ans, le bail doit-il démarrer au jour de la demande ou prendre en compte l'antériorité? Quid du prix? Quelle est l'augmentation maximale autorisée par loi si un bail écrit est établi sachant qu'elle paye actuellement 600€/mois? Un dernier point: elle ne paye pas l'électricité mais le studio ne possède pas de chauffage, il est chauffé par un petit radiateur d'appoint très énergivore, la propriétaire a-t-elle l'obligation d'installer à ses frais un/des radiateurs? Mon amie doit-elle ouvrir un contrat EDF à son nom avant d'envoyer la lettre? D'avance merci pour vos réponses.