



Expulsion d'un studio meublé

Par **pefarcy06**, le **27/08/2016** à **11:47**

Bonjour,

Je loue un studio meublé depuis le 23 septembre 2015 et le propriétaire a décidé de m'en expulser aujourd'hui, en a-t-il le droit ?

Nous avons signé un bail de 1 an avec "prêt de meubles". Sur le bail, 2 points me paraissent importants :

"le non paiement d'un seul terme de loyer annule le présent sans autres formalités ni recours" : est-ce légal et/ou appliqué ?

"Le bailleur se réserve le droit de faire évacuer les lieux par la force publique sans indemnités, ce qui entraînera automatiquement le paiement du cautionnement de garantie" : ce point signifie-t-il qu'une expulsion est possible à n'importe quel moment ?

En effet je dois environ 3 mois de loyer et je n'ai en réalité toujours pas payé ma caution, ce qui a entraîné la décision du propriétaire.

Quel est le préavis qu'il doit respecter ? 1 ou 3 mois ? Il m'a envoyé un courrier recommandé avec AR le 23 aout 2016 mais ce dernier ne précise pas le motif de la décision.

Merci de bien vouloir m'éclairer

Par **Lag0**, le **27/08/2016** à **11:58**

Bonjour,

Avant tout, ce logement est-il votre résidence principale ? Si oui, ce bail est soumis à la loi 89-

462. D'après ce que vous nous dites, il y a de nombreuses irrégularités...

Déjà, pouvez-vous préciser une chose, car vous dites louer un studio meublé et plus loin avoir un bail avec "prêt de meubles". Or ce sont 2 types de baux différents. Le premier est un bail d'un an reconductible, le second n'est en fait pas un bail meublé mais un bail vide (c'est pour cela que l'on rajoute la mention "avec prêt de meubles") et dans ce cas, d'une durée minimale de 3 ans !

[citation]"Le non paiement d'un seul terme de loyer annule le présent sans autres formalités ni recours" : est-ce légal et/ou appliqué ? [/citation]

Non, ceci n'est pas possible, il y a une procédure prévue par la loi pour résilier un bail en cas d'impayé.

[citation]"Le bailleur se réserve le droit de faire évacuer les lieux par la force publique sans indemnités, ce qui entraînera automatiquement le paiement du cautionnement de garantie" : ce point signifie-t-il qu'une expulsion est possible à n'importe quel moment ? [/citation]

Une évacuation par la force publique n'est possible qu'après décision judiciaire et donc après une longue procédure.

[citation]Quel est le préavis qu'il doit respecter ? 1 ou 3 mois ? Il m'a envoyé un courrier recommandé avec AR le 23 aout 2016 mais ce dernier ne précise pas le motif de la décision. [/citation]

Nous sommes donc devant une lettre de congé et non une expulsion. Le congé envoyé par le bailleur doit, bien entendu, préciser le motif, ici ce serait motif légitime et sérieux : impayés. Déjà, si rien n'est indiqué, le congé est nul.

Concernant le préavis, il est de 3 mois avant l'échéance annuelle si véritable bail meublé et de 6 mois avant l'échéance triennale si bail vide avec "prêt de meubles".

Par **pefarcy06**, le **27/08/2016 à 12:11**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Ce studio constitue bien ma résidence principale et j'ai bien un bail de 1 an avec "prêt de meubles". Ce bail est-il donc "légal" et peut-il être considéré comme nul ? Quelles peuvent être les conséquences ?

Ce bail a été rédigé par le propriétaire avec l'aide d'un conseiller juridique d'après ce qu'il m'a dit, comment est-ce possible ?

Je ne tiens pas à me lancer dans une procédure judiciaire et préfère tout faire pour trouver la solution la plus amiable possible.

Très cordialement

Par **Lag0**, le **27/08/2016 à 12:32**

Votre bail est bien illégal mais pas nul. Comme c'est un bail avec "prêt de meubles", c'est donc un bail vide et non meublé (dans le cas d'un bail meublé, les meubles sont loués et non prêtés), donc c'est la loi sur les baux vides qui s'applique, dont la durée qui est de 3 ans et non d'un.

Par **pefarcy06**, le **27/08/2016** à **12:41**

D'accord, donc je dois maintenant demander un nouveau bail pour être tout à fait en règle ?

Par **22pirouettes**, le **27/08/2016** à **12:56**

Bonjour

Nous sommes devant une personne qui demande de l'aide pour continuer à être logé sans payer son loyer et qui n'a même pas payé le dépôt de garantie.

le propriétaire a de quoi ne pas être content et demander que ce genre d'individu parte de son logement.

Bonne journée.

Par **jos38**, le **27/08/2016** à **13:26**

bonjour . Lag0 répond sur le plan légal. c'est vrai que sur le plan moral, c'est autre chose. pas étonnant que beaucoup de logements restent vides plutôt que d'être loués à des mauvais payeurs qu'on met 2 ans à expulser!

Par **amajuris**, le **27/08/2016** à **13:53**

Bonjour,

2 ans à expulser mais sans pour autant récupérer les loyers impayés même s'il existe des garanties de loyers impayés.

Par **jos38**, le **27/08/2016** à **14:18**

bonjour. et quand on ne retrouve pas l'appartement dévasté, le dépôt de garantie ne suffisant pas à payer les dégâts! ici, Pefarcy06 ne l'a même pas réglé, a 3 mois d'impayés sur 11 mois de location, et si le bail passe à 3 ans, quid des loyers à venir? dura lex sed lex

Par **Lag0**, le **27/08/2016** à **14:54**

[citation]

le propriétaire a de quoi ne pas être content et demander que ce genre d'individu parte de son logement. [/citation]

Le propriétaire peut aussi respecter la loi, rien qu'à voir les clauses du bail, on se rend compte

du type de propriétaire !

Pour reprocher quelque chose aux autres, il faut déjà, soi-même, être irréprochable...