



Impossible de quitter logement avant fin du bail

Par **jfurton**, le **08/03/2013 à 18:22**

Bonsoir,

Je me retrouve dans une situation qui me paraît floue et j'aimerais avoir votre avis.

Je suis locataire dans une résidence étudiante meublée à Marseille depuis le mois de septembre 2012. J'ai signé un bail de 1 an qui va donc jusqu'au 31 août 2013. Là où j'ai un problème, c'est que je voudrais quitter ce logement dès la fin du mois de juin, étant en vacances par la suite et ne désirant pas payer de loyer pour rien. De plus je ne souhaite pas renouveler mon bail l'année prochaine dans cette résidence. Je demande donc les délais de préavis à ma gestionnaire qui me signale, à ma grande surprise, que je suis tenu de payer mon loyer jusqu'à la fin du bail. Je lui indique il me semble que je devrai pouvoir quitter un logement meublé avec un préavis de un mois, mais elle me répond que ma résidence est "un logement étudiant géré par une société HLM" et que par conséquent c'est différent. Je suis tenu de rester jusqu'à la fin du bail. J'ai beau chercher sur internet, je n'ai trouvé aucune infos sur ce type de logement.

Qu'en pensez vous? Est'il possible que je sois tenu de payer jusqu'au terme?

Merci de votre aide

Par **Lag0**, le **08/03/2013 à 21:06**

Bonjour,

Beaucoup de gestionnaires de résidences étudiantes aiment à faire croire cela à leurs locataires...

Mais en réalité, c'est bien l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation qui régit

vosre location. La jurisprudence est constante en la matière, le logement qu'occupe un étudiant pour ses études est considéré comme sa résidence principale, même s'il rentre tous les week-ends chez ses parents.

[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 **jfurton**, le **08/03/2013 à 21:24**

Bonsoir Lag0 et merci beaucoup de votre réponse très précise et très rapide. C'est bien ce que je me disais. Bon je vais pas me laisser faire alors. Au fait, quels sont les recours possibles si mon gestionnaire ne veut pas entendre raison?

Par **Lag0**, le **08/03/2013 à 21:53**

Dans ce cas, il faudra saisir le tribunal d'instance.

Par **jfurton**, le **10/03/2013 à 10:29**

Très bien. Je vais voir ça demain avec eux. Merci

Par **jfurton**, le **13/03/2013 à 17:29**

Bonjour,

Je viens enfin de mettre la main sur mon contrat de location (la gérante n'a pas voulu m'en donner une copie j'ai dû me le faire envoyer par ma caution) et j'aimerais éclaircir un point avec vous. Dans la partie congé du locataire, il est bien indiqué que je n'ai pas le droit de prendre congé avant la fin du bail puis un paragraphe qui semble dire le contraire vu qu'il parle clairement d'un délai de préavis de 3 mois. Je vous envoie l'extrait, vous y verrez peut-être quelque chose que j'ai mal compris.

<http://hpics.li/0e73e6f>

Mais enfin quoi qu'il en soit, même si cette partie m'interdit de partir avant la fin du bail, vu que cette clause est contraire à la loi, j' imagine quelle est nulle, non?

Ah un second point aussi. Il semblerait que ma location tienne plus du HLM que du logement étudiant vu les articles du code de la construction évoqués au début de mon contrat de location. Mon préavis est-il de 1 ou 3 mois? Dans le doute je balance un préavis de 3 mois? Merci de votre aide

Par **citoyenalpha**, le **21/04/2013 à 11:48**

Tout clause de contrat contraire à une législation d'ordre public est nulle.

Contrat habitation meublée = préavis d'un mois. Or la clause contenue dans votre contrat est pour une location non meublée.

Vous écrirez dans votre lettre de préavis envoyé en recommandé :

"conformément à l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation disposant que : 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.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. "

Vous indiquerez la date de votre départ et demanderez à votre bailleur de bien vouloir convenir d'une heure afin d'effectuer le constat de sortie. A défaut de réponse vous saisirez un huissier afin d'effectuer le constat de sortie. Le bailleur sera redevable de la moitié du montant des frais d'huissier.

ps un bon moyen pour être sûr de récupérer sa caution est de ne payer que les charges le dernier mois dans votre cas. Bon c pas légal mais au final le recours du bailleur sera inopérant puisque vous aurez déjà quitter le logement et qu'il conservera la caution en paiement du loyer.

Mais je rappelle que ce n'est point légal. lol

Restant à votre disposition.

Par **ano**, le **24/04/2013** à **01:15**

Bonjour, cela fait 9 mois que je suis locataire d'un appartement ,mon bail a été signée pour une durée de 3ans. Mon propriétaire m'apprend qu'il voudrais le vendre.

Suis-je obliger de partir avant la fin du bail ?

Par **Lag0**, le **24/04/2013** à **07:18**

Bonjour,

Votre question n'ayant pas de rapport avec cette discussion, il aurait été préférable d'en ouvrir une nouvelle...

Pour vous répondre, non, le bailleur ne peut vous donner congé que pour l'échéance triennale du bail avec un préavis de 6 mois.