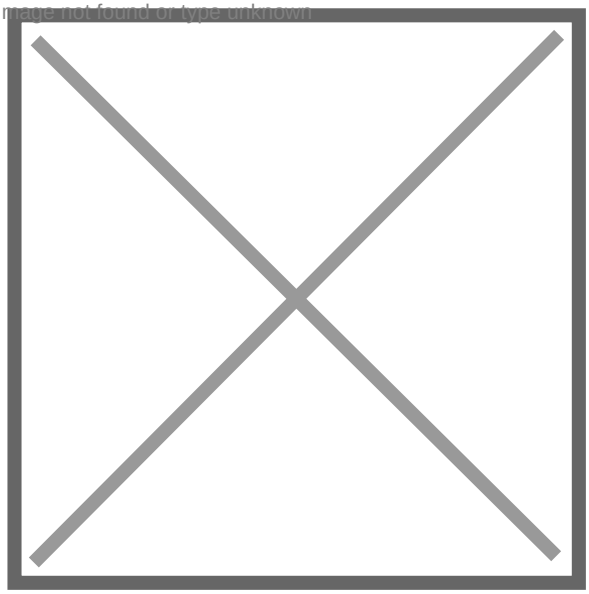
Image not found or type unknown



Location sous un mauvais bail

Par **Romain59150**, le **17/02/2016** à **21:52**

[smile17]Bonjours, je voulais savoir si mon bail ne serait pas erroné, en effet j'ai un bail commercial pour une habitation simple sans fond de commerce, j'aurai dû avoir un bail d'habitation vide non? Deplus je ne suis ni artisan, ni commerçant, ni inscrit au code du commerce, sans oublier certaines erreurs au niveau des dates et je n'ai pas eu les diagnostic obligatoire lors de l'entrée dans les lieux. Et je me demande si tous est aux normes (électricité, eaux, etc...)
Suis en droit d'annuler mon bail sans préavis et d'indemnité, puisque je voudrai déménager sans délai mais en ayant la loi avec moi.
Merci pour vos conseil.

Par **Lag0**, le **18/02/2016** à **08:10**

Bonjour,
Si votre bail n'est pas conforme à la loi, c'est la loi qui s'applique, du moins dans ses clauses obligatoires.
Vous êtes donc soumis à la loi en ce qui concerne le congé (article 15 de la loi 89-462). Vous devez donner congé avec le préavis qui convient, 3 mois ou 1 mois selon le cas.

Par **morobar**, le **18/02/2016** à **08:13**

Bonjour,
Non

Cette anomalie ne permet que la requalification du bail en bail classique résidence principale loi de juillet 1989.
Pour le reste vous devez mettre en demeure le bailleur de vous délivrer les documents devant être obligatoirement fournis en annexe du bail.

Par **Lag0**, le **18/02/2016** à **08:33**

[citation]Cette anomalie ne permet que la requalification du bail en bail classique résidence principale loi de juillet 1989. [/citation]
Effectivement, car c'est une loi d'ordre public.
[citation]
Article 2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

2° Aux logements meublés, régis par le titre Ier bis ;

3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.
[/citation]

Par **Romain59150**, le **18/02/2016** à **10:59**

Donc je suis obliger de donner un préavis, mais est ce que je vais devoir dès indemnite au bailleur?
Jai vriaiment envi de quitter ce taudis, cela fais 1semaine que je n'ai pas d'eau et chauffage.
Merci pour vos réponse si rapide

Par **cocotte1003**, le **18/02/2016** à **11:57**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour, vous pouvez envoyer une LRAR au bailleur en lui signifiant son obligation de vous fournir un logement décent c'est à dire avec l'eau chaude et un chauffage avec 18 au milieu des pièces. Dans le cas ou il refuse vous lui indiquez que vous allez demander au service d'hygiène une mise en insalubrité du bien. Vous pourrez ainsi peut être négocier PAR ECRIT un départ sans préavis, cordialement

Par **Romain59150**, le **18/02/2016** à **15:25**

Merci pour votre réponse, mais cela fait une semaine demain et il compte la changer "cette semaine" . Mais avec -4 la nuit je n'ai plus de patience Deplus jai un enfant en bas âge. Donc est ce que je peux utiliser l'argument que vous me présenter pour éviter le préavis? En sachant que sa ne fais qu'une semaine?
Et au final mon bail est il caduque ? Parce que les lois que vous me présenter son un peu incompréhensible (je n'ai pas fais de droit lol).

Par **morobar**, le **18/02/2016** à **19:14**

Au final le bail n'est pas caduque.
C'est un bail classique sous le régime de la loi de 1989.
Vous ne pouvez pas éviter de donner un préavis, mais possédez des arguments pour négocier un départ sans préavis, sous menaces de poursuites judiciaires:
* bail inadapté contraire aux dispositions d'ordre public de la loi de 1989
* logement démuni de chauffage, non décent
* absence des diagnostics obligatoires.

Par **Romain59150**, le **19/02/2016** à **12:11**

Merci pour vos réponse, celle ci me seront très utile. Et jai tous compris lol
Maintenant je vais m'expliquer avec mon propriétaire.

Par **Jerome28**, le **19/02/2016** à **13:20**

Bonjour. Je ne sais pas si dans ce genre de cas le préavis est requis. Mais comme le logement est mal en point et que le bail est erroné, je pense que ça ne posera pas vraiment un problème. Toutefois, vaut mieux te renseigner. Je pense que ce site te sera utile pour trouver des infos : https://www.service-public.fr/ . N’hésite pas à le consulter.

Par **Lag0**, le **19/02/2016** à **13:22**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Je ne sais pas si dans ce genre de cas le préavis est requis.[/citation]
La réponse sur ce point a été donnée depuis longtemps déjà !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés