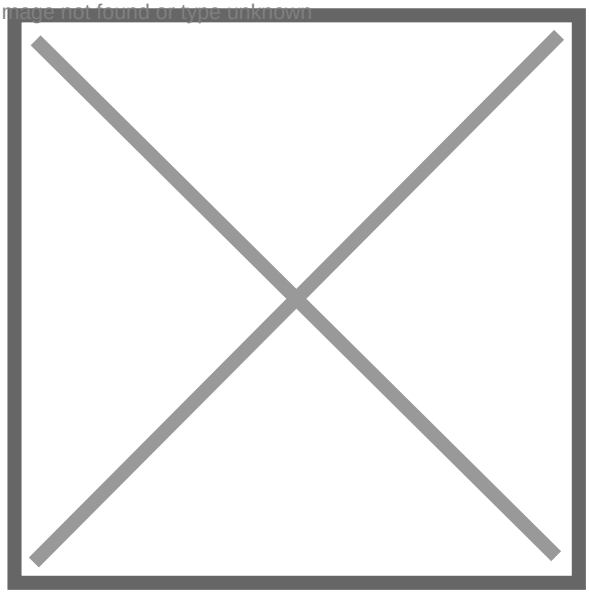
Image not found or type unknown



Mois commencé, mois payé même avec résiliation de bail ?

Par **Weirdy**, le **10/04/2013** à **11:26**

Bonjour,
J'ai un contrat de bail pour un studio dans lequel il est précisé que la durée de préavis de résiliation est de 1 mois. J'ai donc envoyé une lettre avec accusé de réception pour quitter l'appartement le mois prochain (le 6 exactement). Seulement la propriétaire me dit qu'il existe une loi qui dit que si le mois est commencé, le loyer doit être payé et que donc si elle ne trouve personne pour me remplacer durant ce mois ci, je devrais payer tout le mois de mai. Quelqu'un pourrait me dire si cette loi existe, si oui me la préciser svp ?

Merci d'avance

Par **Lag0**, le **10/04/2013** à **12:17**

Bonjour,
Vous ne précisez pas si cette location est votre résidence principale.
De toute façon, il n'existe aucune loi comme le dit votre bailleur.
Si le logement est votre résidence principale, le préavis est d'un mois de date à date, par exemple, AR de congé signé le 10 avril par le bailleur, le préavis se termine le 10 mai.
Le préavis commence à la signature du bailleur sur l'AR dans le cas où le congé est donné par LRAR ou à la première présentation par l'huissier dans le cas ou le congé est porté par huissier.
Si le logement n'est pas votre résidence principale, c'est le contrat qui fait foi, il peut effectivement prévoir une telle clause (résiliation seulement en fin de mois).

Par **Weirdy**, le **10/04/2013** à **16:49**

Est considéré un appartement étudiant temporaire (pour un an) comme étant une résidence principale ?
Concernant l'AR, je pensais que ça se faisait au cachet de la Poste mais elle m'a bien confirmé l'arrêt de mon bail le 6 mai, sachant qu'elle a reçu la lettre le 6 avril.
Pour ce qui est du contrat, je vérifierais mais je ne pense pas avoir vu une telle clause

Merci de votre réponse

Par **Lag0**, le **10/04/2013** à **17:33**

La location d'un étudiant sur le lieu de ses études est bien considérée comme résidence principale, même s'il rentre chez ses parents le week-end.

Pour le préavis, c'est bien la signature de l'AR par le bailleur qui démarre le préavis. C'est pourquoi, en cas de doute sur la présence du bailleur, il vaut mieux passer par un huissier, car avec la LRAR, si le bailleur ne va jamais la chercher, le préavis ne commence jamais.

Par **moisse**, le **10/04/2013** à **18:12**

Rectification la computation des délais implique la fin du délai avec le même quantième que la notification qui fait courrir ce délai (et non pas du 10===> 9 mois suivant). Code civil art. 641
Ceci dit on n'est pas en présence d'un bail étudiant (9 mois) mais d'un bail meublé classique, avec respect du préavis de rupture d'un mois pour le locataire.
Si la bail comportait une formule du genre tout mois commencé est dû, la clause serait réputée non écrite car contraire à une disposition d'ordre public à laquelles les parties ne peuvent pas déroger même en accord.

Par **Lag0**, le **10/04/2013** à **19:16**

[citation]Rectification la computation des délais implique la fin du délai avec le même quantième que la notification qui fait courrir ce délai (et non pas du 10===> 9 mois suivant). Code civil art. 641 [/citation]
Je ne vois pas bien le rapport avec 641 cc :

[citation]Article 641

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804
Modifié par Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s., B 1970, n° 34577

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.[/citation]

Peut-être parliez-vous du code de procédure civile ?

Par **moisse**, le **11/04/2013** à **08:41**

Je pense que vous avez bien compris.
J'ai fait cet apparté car il existe plusieurs décisions ayant trait à cette computation des délais, par exemple le défaut du congé qui a pour conséquence de reconduire le bail, la nullité de l'offre de vente en préemption...
En matière de droit du travail j'ai vu passen en son temps une novation contractuelle considérée comme acceptée par un employeur car le salarié avait exprimé son désaccord le dernier jour de son délai de réflexion.

Par **Weirdy**, le **11/04/2013** à **21:45**

Merci de vos réponses. Je pense avoir ce que je recherchais ! :)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés