Image not found or type unknown

Impayé de loyer sans bail car prêt gratuit

Par **la_chouette**, le **28/01/2013** à **13:44**

Bonjour,

J'ai signé en août dernier un bail de location vide qui a été annulée, car non substitué par un bail notarial dans le délai d'un mois et demi, convenu par les deux parties via une clause particulière.

Pour une raison que je ne connais pas, le proprio n'a pas voulu me refaire un bail et m'a demandé de quitter les lieux.

Je lui ai donc demandé de me laisser du temps pour rebondir et nous avons conclu un bail oral concernant une location vide saisonnière de 2 mois, (Jusqu'à début décembre) auquel j'ai verser un loyer par virement pour ses deux mois (chaque début de mois).

Au bout de ses 2 mois, je n'ai pas trouvé de logement, car je n'arrivais à mettre de l'argent de côté et payer en même temps une location saisonnière.

Le propriétaire ma donc proposer de rester gratuitement dans le logement afin de me permettre d'économiser et ainsi pouvoir me trouver un nouvel appartement (ce qu'il voulais c'est que je quitte les lieux le plus vite possible).

Hors suite à une dispute la semaine dernière entre nous deux, il me réclame de lui payer deux mois de loyer correspondant à des arriérés concernant la location saisonnière (qui à la base avais était conclus pour 2 mois seulement) que j'ai bien entendu refusé

Je viens de recevoir via un huissier de justice un commandement de payer les loyers (décembre et janvier) correspondant au bail de 3 ans signé en aout dernier.

L'huissier invoque également une clause résolutoire (avec soi-disant une photocopie du bail) alors qu'elle n'apparaît pas dans ma copie de bail signé en août dernier.

Peut-il me réclamer de payer ses deux mois de loyer alors qui m'a proposé à la base de me prêter son logement gratuitement afin de me permettre d'économiser et de partir plus vite.

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par **HOODIA**, le **29/01/2013** à **09:15**

Il y avait la condition du bail notarial que vous n'avez pas respecté ,et qui porte votre signature!
Reste uniquement les écrits...

Par **la_chouette**, le **29/01/2013** à **09:17**

Bonjour,

merci pour votre réponse.

je ne comprends pas votre réponse, pouvez-vous être plus précis ?

Cordialement

Par **HOODIA**, le **29/01/2013** à **09:21**

Tres simple...
Votre propriétaire veut votre départ ,car la premiére démarche est de faire constater par huissier les deux premiers mois en impayés ,la suite passe par la case tribunal...

Par **la_chouette**, le **29/01/2013** à **09:24**

Oui, j'ai bien compris la manœuvre et je suis d'accord pour rendre le logement.

Mais **peut il me réclamer des loyers sur la base du premier bail** signé en août dernier et **qui à était annuler via la clause particulière**.

Par **HOODIA**, le **29/01/2013** à **12:13**

Il essaye tous les moyens pour faire partir ,avant de passer à la case tribunal ....(CDT d'huissier de payer)
Acceptez de partir immédiatement contre un renoncement de ses prétentions (ou d'une partie..) me parait le plus sage en verrouillant l'accord par un écrit (avec témoin si possible).

Par **janus2fr**, le **29/01/2013** à **13:31**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,
Avez-vous un écrit signé du propriétaire qui prouve qu'il a mis gratuitement le logement à votre disposition ?
Sinon, à défaut de bail écrit, c'est un bail verbal qui s'applique. Or, ce bail verbal suppose un loyer. Le montant du loyer étant fixé par tous les moyens possibles, ici, il est fixé par les premiers loyers que vous avez déjà versés, jusqu'à preuve d'un accord sur un autre montant.

Par **la_chouette**, le **29/01/2013** à **13:42**

[citation]Avez-vous un écrit signé du propriétaire qui prouve qu'il a mis gratuitement le logement à votre disposition ?[/citation]

Non et je vous avoue que c'est pas le genre de chose que je demande quand l'on me fait un cadeau.

[citation]Sinon, à défaut de bail écrit, c'est un bail verbal qui s'applique.

Le montant du loyer étant fixé par tous les moyens possibles, ici, il est fixé par les premiers loyers que vous avez déjà versés, jusqu'à preuve d'un accord sur un autre montant.[/citation]

Ce que je ne comprends pas c'est qu'il se base sur le premier **bail que l'on a résilié ensemble via la clause particulière** et **maintenant il souhaite revenir sur sa décision**.

Le juge risque t'il de lui donner raison ?

Par **janus2fr**, le **29/01/2013** à **14:34**

[citation]Le juge risque t'il de lui donner raison ?[/citation]

Pour ce qui est de la valeur du loyer, oui, certainement...

Par **la_chouette**, le **29/01/2013** à **14:43**

Comment ça la valeur du loyer ?

Ça ne répond pas à ma question

Le juge peut lui donner le droit de revenir sur sa décision et de faire comme si le bail initial n'avait jamais été annuler par une clause particulière écrite et convenue par les deux parties ?

C'est ce point précis qui m’intéresse...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **HOODIA**, le **29/01/2013** à **16:23**

L'enregistrement du bail chez le notaire permet au propriétaire de faire directement saisie sur votre compte...
Sauf, que la clause particuliére pour une raison que je ne connais pas n'est pas respectée.
Reste un bail verbal qui s'applique comme l'indique JANUS .

Par **la_chouette**, le **29/01/2013** à **17:08**

[citation]L'enregistrement du bail chez le notaire permet au propriétaire de faire directement saisie sur votre compte... [/citation]

Effectivement, mais je pense qu'il a proposé cette clause pour un autre motif d'ordre financier ou de légalité, allez savoir...

[citation]Sauf, que la clause particulière pour une raison que je ne connais pas n'est pas respectée. [/citation]

Moi non plus, mais à vrai cela m'arranger, car j'avais la possibilité de fixer un une entente orale pour une location provisoire.

Reste un bail verbal qui s'applique comme l'indique JANUS .

Ok, je vois.

Puis-je faire valoir (demander à ce que soit reconnu... je m'entend parler) le bail verbal provisoire, car à la base le bail verbal était de 2 mois et non jusqu'à aujourd'hui...

Par **janus2fr**, le **29/01/2013** à **17:20**

[citation]Moi non plus, mais à vrai cela m'arranger, car j'avais la possibilité de fixer un une entente orale pour une location provisoire.
[...]
Puis-je faire valoir (demander à ce que soit reconnu... je m'entend parler) le bail verbal provisoire, car à la base le bail verbal était de 2 mois et non jusqu'à aujourd'hui...[/citation]

Un bail provisoire tel que vous l'entendez ne peut pas être conclu pour la résidence principale du locataire. Ce type de bail correspond à un meublé de tourisme avec bail saisonnier limité à 90 jours.

Si le logement est bien votre résidence principale, vous ne pouvez avoir qu'un bail classique, donc d'un an si location meublée ou 3 ans si location vide.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés