



conflit entre propriétaire et locataire

Par **mme messaour**, le **07/12/2009** à **16:32**

bonjour,

avant de vous poser ma question j'aimerais vous expliquer ma situation:

j'ai emménagé dans un appartement appartenant a la belle mère d'une amie d'enfance.(donc la mère de son mari!)

au début tout le monde était d'accord pour me louer l'appartement a 650€ mais après l'emménagement la belle mère c'est rétracter et veut me le louer a 1000€ c'est pas du tout dans mes moyens donc j'ai pas eu de bail.

je suis sans droit ni titre.

au début il m'on donner 3 mois pour partir je devais payer une indemnité d'occupation (650€) qui était encaisser par la belle fille "mon amie donc"! (j'ai des quittance de loyer)ca a durer 1 ans.

En juin 2009 mon amie a divorcer et m'a annoncer qu'elle me laisser me débrouiller avec cette famille. pendant une année elle a était mon intermédiaire entre la belle mère et moi même!.

j'ai du contacter le propriétaire qui m'a dit que je recevrais une lettre de son avocat car il ne veut toujours pas de moi dans ces lieux malgré que je lui ai proposer un loyer plus conséquent 800€ je peu pas plus. je précise que depuis juin2009 il n'accepte pas mes chèques de loyers! j'ai reçu en septembre une lettre me faisant une proposition pour me louer l'appartement a 800€ charges en sus! j'ai accepté mais en novembre j'ai reçu par courrier un bail que je dois signer et retourner a 900€ charges comprises + une caution 1600€+ les honoraires d'avocat de 350€.

cela me convient pas du tout, qu'est ce que je dois faire?
je suis perdu!!! merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **07/12/2009** à **17:25**

Bonjour, Madame Messaour.

Quels sont les termes exacts des premières quittances que vous avez reçues ?

Combien en possédez-vous ?

Par qui étaient-elles signées ?

Conseil d'urgence : Consignez les montants des loyers refusés.

Votre bien dévoué.

Par **mme messaour**, le **07/12/2009** à **19:02**

j'ai 10 mois de quittance de loyer fait par le nu propriétaire du logement.

je n'ai pas consigner les loyers refuser.

je vais devoir refuser le bail, qu'est ce qui va se passer ensuite?

j'aimerais savoir ce qui m'attend?

et pourquoi j'ai une facture de l'avocat du propriétaire a payer c'est pas moi qui l'est engagé!
merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **07/12/2009** à **21:56**

Rebonsoir, Madame.

Votre position me semble forte.

Récapitulons :

Les quittances du loyer du logement que vous occupez effectivement, sont libellées à votre nom.

Elles sont signées par le mandataire apparent -se comportant comme tel- de la propriétaire.
(On note qu'il est curieux que ce soit le nu-propriétaire qui ait signé: soit il agit en son nom -en usurpant alors les prérogatives de l'usufruitier-; soit il agit es-qualités ce qui est plus crédible).

Tous les éléments requis pour déterminer le principe de l'existence d'un contrat de bail (accord sur une mise à disposition et sa contrepartie) sont présents. Aucune volonté déniante ou dénonçant ce fait ou la qualification de bail ne s'est manifestée.

Ce bail -fût-il verbal- attendu la nature du bien loué, tombe "de facto" dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.

L'acceptation par vous de la proposition de septembre formalise le contrat, et en vitrifie les modalités, dont le loyer à 800 €. Depuis, le bail est juridiquement parfait à la forme et au fond, et doit produire tous ses effets.

Conservez soigneusement l'original de cette lettre de septembre après avoir écrit au pied :
"Lu et approuvé, bon pour bail moyennant un loyer mensuel de 800 €.". C'est en fait le

support matériel de votre bail.

(On peut noter aussi que si vous n'aviez pas accepté cette proposition de septembre, acceptation valant approbation explicite du loyer augmenté, soit 800 €, il aurait été tentant de verrouiller le contrat sur la base des 650 € d'origine).

Ne tenez aucun compte, et surtout ne signez pas la proposition de bail à 900 € qu'a tenté de vous imposer en novembre votre bien versatile propriétaire.

Consignez sans tarder les loyers refusés et ceux dus (sur la base de 800 €.), et informez en par LRAR votre propriétaire en lui indiquant les références du sequestre que vous aurez constitué (chez tout homme de loi assermenté).

L'arbitraire envoi de la facture d'avocat qui ressemble à ce que serait une condamnation aux dépens, unilatéralement imposée, n'est pas acceptable.

Je pense que votre affaire va se terminer par un bail transactionnel, dont tous les éléments constitutifs sont ici réunis : Existence d'un conflit avéré (avocat), dénoué transactionnellement avec des concessions mutuelles.

Et vous aurez en prime, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort (2052 CC.).

A votre demande, je vous établirai un modèle de lettre LRAR à adresser à votre propriétaire (elle ne fera d'ailleurs que reprendre l'argumentaire ci-dessus).

Je suis attentif à votre cas.

Votre bien dévoué.

Par **mme messaour**, le **08/12/2009** à **10:24**

bonjour juriste,

merci d'avoir pris soins d'étudié mon cas et d'i avoir répondu si soigneusement. je vous en suis très reconnaissante!

je veu bien un modele de lettre pour mon propriétaire concernant ce dossier.

puis-je vous demander si je dois adresser aussi un courrier a l'avocat?

encore merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **08/12/2009** à **12:36**

Bonjour, Madame.

Je vous pense moins inquiète, de vous savoir maintenant dotée d'un droit, et d'un titre. C'est d'ailleurs cette évocation dans votre intervention, qui m'a fait "démarrer".

Pour vous adresser votre modèle de lettre, donnez-moi une ligne "E-mail". En effet je subis (trop) fréquemment des sautes-ruptures de courant, et il m'arrive (bien trop) souvent d'avoir à recommencer à zéro des consultations -dont la vôtre d'hier- déjà bien avancées. Cela m'est même arrivé une fois au stade de la relecture (je hais les sautes de courant). C'est très frustrant.

Ainsi, quand je peux archiver un travail "au milieu" et le sauvegarder avant de le reprendre, je préfère. Et ici (en tout cas pour ma minimissime compétence informatique), pas de sauvegarde possible.

Vous pourrez certes, si vous le désirez, doubler votre LRAR à la propriétaire du même courrier en copie à l'avocat; mais je ne crois pas ce geste bien utile, car je pense que cette dernière se rendra sans nul doute chez celui-ci, avec votre courrier à la main. Moi, je la laisserais faire le facteur et vous économiserez le timbre.

Votre seule interlocutrice juridique, c'est elle.

Vous ne m'avez pas répondu sur le libellé exact des quittances. Est-ce bien le mot "loyer"; ou un autre, type "indemnité" qui y figure ?

Pour moi (bigégo), votre dossier est quasiment "bouclé", et il ne reste plus qu'à l'entériner, à le "formaliser noir-sur-blanc".

Votre bien dévoué.

Par **mme messaour**, le **08/12/2009** à **12:48**

merci pour votre réponse

oui l'intitulé des quittances sont bien "quittance de loyer" écrit en caractère gras.

comment je peu vous donner mon adresse email?

si vous le désirez je vous mettrai au courant des étapes qui vont suivre.

c'est rassurant d'avoir quelqu'un qui puisse vous orienter!

merci encore !

Par **JURISNOTAIRE**, le **08/12/2009** à **17:55**

Bonsoir, Madame Messaour.

J'avoue tout.

C'est moi qui ai "tripatouillé" votre dernier message, afin de ne pas laisser votre "adresse" personnelle traîner sur le "net". On ne sait jamais.

Et je tiens bien évidemment à être informé du "suivi" (formulé "d'ac." au message traficoté.).

J'ai non-seulement noté votre adresse, mais je vous ai adressé le modèle de LRAR:

"Excessivement chère madame,

A ma très vive et bien désagréable surprise, vous avez cru pouvoir m'adresser en date du..." à asséner à la belle-mère.

Vous pourriez bien entendu, si vous le désiriez, y apporter toutes retouches par vous entendues, "de votre patte".

Et, "puisque c'est vous", je peux même vous "cadrer" la rédaction du document transactionnel, qui contiendrait en annexe un imprimé-type de formule de bail "de la loi du 6/7/89" (chiffres faciles à retenir) -ce dernier, à remplir correctement-

Un exemplaire à signer par (et pour) chaque partie (donc deux); la formalité de l'enregistrement ne s'avérant pas nécessaire au cas d'espèce, et je l'estime même, inutile.

Et vous repartiriez, cette fois sur les rails du TGV.

Votre bien dévoué.

Par **mme messaour**, le **08/12/2009** à **20:31**

merci d'avoir tripatouiller pour supprimer mon adresse car c'est vrai que j'ai hésiter a la mètre . je suis rassurer de votre honnété. de nos jour c'est difficile de faire confiance!

je vais vite consulter mes mails.
encore merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/12/2009** à **11:33**

Pour Jurigaby, émérite professeur de droit, s'il est "à l'écoute".

J'attendais un peu que vous m'objectiez le caractère intégral d'ordre public (article 2) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, et le défaut de la forme prescrite impérativement par son article 3, qui carencerait "le bail" dont s'agit.

Cette loi se situe "en aval" des articles fondamentaux du Code Civil relatifs aux louages de choses -1709 et suivants- dont je me prévaux, et leur est subséquente.

Elle constitue, par son caractère particulier, et cantonné aux locaux à usage d'habitation non meublés, leur annexe.

Elle a -mais n'a qu'- un caractère supplétif, et donc secondaire.

Auquel cas, lorsqu'ils n'ont pas été abrogés par le texte nouveau, ce sont les articles primordiaux... qui priment.

Deux avis valent parfois mieux qu'un...

Entérinez-vous mon point de vue ?

Par **Jurigaby**, le **10/12/2009** à **17:23**

Cher monsieur,

[citation]J'attendais un peu que vous m'objectiez le caractère intégral d'ordre public (article 2) de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, et le défaut de la forme prescrite impérativement par son article 3, qui carencerait "le bail" dont s'agit.

Cette loi se situe "en aval" des articles fondamentaux du Code Civil relatifs aux louages de choses -1709 et suivants- dont je me prévaux, et leur est subséquente.

Elle constitue, par son caractère particulier, et cantonné aux locaux à usage d'habitation non meublés, leur annexe.

Elle a -mais n'a qu'- un caractère supplétif, et donc secondaire.

Auquel cas, lorsqu'ils n'ont pas été abrogés par le texte nouveau, ce sont les articles primordiaux... qui priment. [/citation]

Je n'objecte pas, je n'objecte pas!

La loi du 6 juillet 1989 est bien d'ordre public, et n'est donc pas supplétive de volonté. Enfin, plus précisément, le statut issu de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas supplétif de volonté.

Le formalisme d'écrit imposé par l'article 3 n'est simplement pas une condition de validité du statut.

Comme à l'accoutumée, en l'absence d'écrit, il appartient au juge de rechercher l'intention commune des parties: En l'espèce:

Est-ce qu'il y a contrat de bail (même verbal)? OUI.

Ce bail concerne t-il un logement meublé?

Non, alors le bail 89 s'applique sauf exception (convention d'occupation précaire qui elle, en revanche, devrait faire l'objet d'un écrit spécifique).

Il faut garder à l'esprit que la loi Mermaz est une loi protectrice du locataire. Il serait curieux que le bailleur se serve de l'absence de l'écrit pour préjudicier aux droits du locataire.

Quelque chose à rajouter?!

Gaby Mermaz-phage.

Par **mme messaour**, le **14/12/2009** à **19:24**

bonsoir,

voilà mon rendez vous avec l'avocat c'est très bien passé et elle m'a confirmé ce que vous m'avait appris!

l'avocat m'a assuré qu'il n'avait pas le droit de me faire payer la facture de son avocat et

surtout que le bail n'était pas conforme il avait de nombreuses clauses abusives comme l'augmentation du loyer chaque année de 100€ et de nombreuses contraintes!

elle m'a conseillé de ne pas signé le bail.et d'en avertir le propriétaire et de placé les loyer a 650€.

et pour finir de rénové l'appartement et de faire venir un huissier pour un état des lieux!car quand je quitterais les lieux il ne me factura pas les travaux!

j'espère que tout ce passera bien je vous tiendrai au courant de la réaction de ma propriétaire quand elle recevra votre magnifique lettre!!!!

encore merci
bonne soirée

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/01/2010** à **19:08**

... De rien.

Nous tenons...

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/01/2010** à **12:02**

Bonjour, madame Messaour.

Depuis si longtemps (inquiets -presque un mois), nous venons aux nouvelles !?!

D'autant plus qu'elles nous étaient très affirmativement promises!

On est toujours contents de savoir quand un malade est totalement guéri!

Savez-vous que Jurigaby et moi, nous fumons des cigares?

Et que nous pouvons (je m'avance...) vous donner une adresse postale, si vous déposez votre ligne "E-mail" sur la messagerie privée de nos blogs ?