



## dure de validite dun bail de droit commun

Par **papa48**, le **23/03/2012** à **17:39**

actuellement j ai un bail de droit commun habitation principale meublee locataire personne physique  
indique dans le bail le locataire peut donne conge a tout moment avec preavis 1 mois  
mais le proprietaire dit que c 3 mois parce que je suis en cdi  
est ce 1 ou 3 mois

Par **Afterall**, le **23/03/2012** à **18:08**

Le mobilier est à vous ? Ou était-il présent lorsque vous êtes entré dans les lieux ?

Par **papa48**, le **23/03/2012** à **19:54**

une cuisine equipee kitchenette avec frigo pas de mobilier

Par **Laure11**, le **23/03/2012** à **20:00**

Bonjour,

C'est donc location vide et votre préavis doit être de 3 mois.

Votre CDI n'a rien à voir !!!

Par **Afterall**, le **23/03/2012** à **20:14**

Juste pour préciser, votre préavis pourrait être porté à 1 mois dans les seuls cas suivants :

- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- lorsque le locataire est âgé de plus de soixante (60) ans et que son état de santé justifie un changement de domicile,
- et enfin lorsque le locataire perçoit le RMI.

Par **papa48**, le **25/03/2012** à **09:43**

sur le bail de droit commun habitation principale meublée habitation meublée locataire il est indiqué soumis à l'article L.632-1 et l'article précise bien préavis 1 mois comme indiqué dans le bail  
et révision du loyer indice de base 4 trimestre 2010 indice 119.17 cela veut dire quelle hausse je dois avoir

Par **Afterall**, le **25/03/2012** à **10:13**

Si le logement était aussi peu meublé que vous l'avez indiqué, il relève de la loi du 6 juillet 1989 et les conditions de préavis sont celles indiquées ci-dessus. D'autres règles d'ordre public s'y attachent. Manifestement, votre bailleur n'en a pas connaissance...  
Vous devriez contacter l'Adil de votre département ou tout autre conseiller juridique pour qu'il vous expose précisément vos droits.

Par **janus2fr**, le **25/03/2012** à **10:50**

Vous disposez donc d'un bail pour location meublée.  
Et c'est bien le préavis d'un bail de location meublée qui s'applique, donc un mois.  
En effet, le fait que la location ne soit pas, en réalité, une location meublée vous est défavorable en tant que locataire. Vous seul donc pourriez revendiquer un bail sous loi 89-462 pour location vide.  
Le bailleur, lui, ne peut pas revendiquer ce fait et c'est bien le bail signé qui fait foi.

Par **Afterall**, le **25/03/2012** à **11:54**

Problème intéressant soulevé par janus qui déplace le litige sur le terrain de la preuve...  
Après une petite recherche, il résulte d'un arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes qu'il "*appartient au bailleur qui soutient que la location a été consentie en meublé, de rapporter la preuve que la commune intention des parties au bail a été de conclure une telle location et que le logement mis à disposition contenait un ameublement suffisant pour permettre au locataire de vivre convenablement. L'accord des parties de contracter une location en meublée se déduit non seulement de l'utilisation d'un imprimé relatif aux locations meublées mais également de la durée limitée de la location correspondant à une absence des occupants des locaux pour une raison connue du futur locataire (CA Nîmes, ch. 2, sect. A, 16 nov. 1999)*".  
Certes, la décision n'est pas d'hier... Néanmoins, je pense qu'il reste d'actualité. Une action en requalification du bail vous serait donc certainement favorable puisque votre bailleur serait vraisemblablement dans l'impossibilité de démontrer la légitimité du bail en cours. A ce titre, d'ailleurs, la majorité des décisions rejettent la qualification de location en meuble en l'absence de literie...

De fait, vous pourriez faire état de cet arrêt pour lui faire entendre raison et éviter même tout contentieux.

Par **janus2fr**, le **26/03/2012** à **08:21**

Afterall, cet arrêt va dans le sens que j'indiquais et c'est une constante.

Lorsqu'un bailleur rédige, à tort, un bail meublé pour un logement qui ne peut pas en être réellement qualifié, le locataire peut, à tout moment, demander la requalification du bail en location vide.

En effet, la location meublée est défavorable au locataire car durée d'un an au lieu de 3 minimum, ce qui signifie que le locataire peut se retrouver à la porte tous les ans au lieu de tous les 3 ans.

Mais l'inverse n'est pas vrai, le bailleur, lui, ne peut demander cette requalification pour pouvoir faire valoir le préavis de 3 mois. Ou plutôt, s'il la demande, il est vite renvoyé dans ses cordes au nom de l'adage "on ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre", du moins en termes juridiquement mieux choisis. En clair, le bailleur "arnaque" le locataire en rédigeant un "faux" bail meublé, il ne peut pas ensuite faire valoir ce "faux" lui-même pour obtenir le préavis de 3 mois.