



Problèmes avec locataire

Par **MGT**, le **16/07/2016** à **11:36**

Bonjour,

J'ai loué un studio meublé et rénové à une étudiante, du 1er septembre 2015 au 30 juin 2016. Le bail n'était pas renouvelable, une mention indiquant qu'elle devait quitter les lieux à la fin de celui-ci était mentionnée.

Cette étudiante souhaite le louer de nouveau pour l'année scolaire qui arrive, et également durant les vacances pour conserver son logement. Je lui ai transmis les papiers du nouveau bail durant le mois de juin.

J'ai téléphoné plusieurs fois à cette étudiante ainsi qu'à sa garante, sa mère, car je n'ai toujours pas reçu les papiers, ni le loyer. J'ai demandé plusieurs fois à faire un état des lieux avant de le relouer. L'étudiante refuse, prétextant qu'elle n'est pas là pendant les vacances scolaires, et qu'elle n'a pas eu le temps de nettoyer son studio car elle est partie précipitamment. Ceci m'inquiète d'autant plus, car, cf contrat, elle doit entretenir son logement, et s'il reste ainsi durant 2 mois je n'ose même pas imaginer les saletés et odeurs... J'ai donc demandé à sa mère (son garant) de venir faire l'état des lieux, car nous n'allons pas entrer chez la locataire sans son autorisation bien sûr !

L'étudiante refuse que sa mère vienne le faire, et insiste pour le faire à son retour en septembre. Je pense, suite à divers événements, qu'elle a des choses à cacher (notamment à sa mère).

N'ayant plus confiance en cette personne, je souhaite louer le logement à quelqu'un d'autres. Je rappelle que je n'ai pas signé les papiers du bail commençant le 1er juillet 2016 (je lui ai juste transmis mais non signés), et que je n'ai pas perçu le loyer de ce mois-ci. Le problème est que ses affaires sont encore à l'intérieur du studio.

Quels sont mes droits ? Son garant peut-il pénétrer à l'intérieur du studio ? Puis-je lui demander de quitter les lieux au plus vite pour que je puisse le relouer, sachant que les papiers n'ont pas été signés ?

Merci d'avance pour votre aide. Bon weekend à tous

Par **janus2fr**, le **16/07/2016** à **11:44**

Bonjour,

Le problème, c'est que votre bail est irrégulier ! Un bail spécial étudiant est un bail de 9 mois. Ce type de bail est, effectivement, non reconductible et prend fin automatiquement au terme des 9 mois.

Mais vous, vous avez fait un bail de 10 mois ! Or la loi ne reconnaît pas un tel bail et, si le juge est saisi, il sera automatiquement transformé en bail classique meublé, donc un an reconductible tacitement.

Votre locataire est donc en position de force !

loi 89-462 :
[citation]Article 25-7

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite [fluo]à neuf mois[/fluo]. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.[/citation]

Par **MGT**, le **16/07/2016** à **11:48**

Bonjour, merci pour votre réponse.
Je n'ai pas précisé, j'ai fait un bail de 9 mois jusqu'en Mai, et un 2e pour le mois de Juin uniquement mais effectivement celui ci n'est que d'un mois...

Par **janus2fr**, le **16/07/2016** à **11:51**

On en revient au même, votre second bail est illégal, un bail d'un mois, cela n'existe pas dans le cas de résidence principale du locataire. Il est donc réputé d'un an avec tacite reconduction.

Par **MGT**, le **16/07/2016** à **11:53**

Sur le bail je n'ai pas indiqué résidence principale mais "résidence provisoire"

Par **janus2fr**, le **16/07/2016** à **12:06**

Peu importe ce que vous avez écrit, ce sont les faits qui comptent. Le logement que loue un étudiant pour ses études est, de fait, sa résidence principale, même s'il rentre les week-end et vacances chez ses parents.

D'autant que ce bail faisait suite à un bail à titre de résidence principale de 9 mois.
Vous n'avez aucune chance avec cet argument devant un juge.

Par **MGT**, le **16/07/2016** à **12:10**

Je connais la loi pour le bail de 9 mois, mais je ne comprends pas une chose : "Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois." -> "peut", et non pas "doit" ?

Par **janus2fr**, le **16/07/2016** à **18:16**

Oui, tout à fait, ce n'est pas parce que le locataire est étudiant que vous êtes obligé de lui faire un bail spécial de 9 mois. Vous pouvez lui faire un bail meublé classique d'un an à tacite reconduction. C'est le sens de :
"Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois."

En revanche, il n'y a que pour un étudiant qu'il est possible de faire un bail de 9 mois non renouvelable.

Par **MGT**, le **16/07/2016** à **18:22**

D'accord merci pour vos réponses.
on ne peut donc pas louer un logement pour un ou deux mois ? Certains ne souhaitent pas rester un an..... Car justement mon étudiante devait partir le 30 juin finalement (son année scolaire a duré 10 mois), j'ai déjà eu des demandes de locations étudiantes pour 5 mois... comment être en règle dans ce cas ?

Par **janus2fr**, le **17/07/2016** à **16:36**

Le bail est toujours signé, soit pour 9 mois, soit pour un an renouvelable.
Le locataire, lui, part quand il veut en donnant congé avec préavis d'un mois.
Le locataire n'est jamais tenu par la durée du bail, seul le bailleur l'est.
Donc un locataire qui souhaite louer pour 5 mois signe un bail classique et donne congé au bout de 4 mois.

Par **MGT**, le **17/07/2016** à **19:11**

D'accord, je ne trouve pas ça "juste" mais bon.... J'ai l'impression que les locataires ont tous les droits mais les bailleurs aucun ! Pourtant c'est notre bien de base....
Par contre a t-elle le droit de refuser que sa mère (sa garante) vienne faire l'état des lieux ? Et concernant la propreté douteuse de son logement on ne peut rien faire ?

Dernière question.... Étant donné qu'elle a eu un bail de 9 mois de septembre à mai, et un de un mois (illégal donc) pour juin, elle peut rester jusqu'au 30 mai 2017 c'est cela ? A condition qu'on donne un pre avis 3 mois avant ?
Merci encore pour vos réponses

Par **janus2fr**, le **18/07/2016** à **06:56**

Vous parlez d'un logement meublé, donc préavis de un mois, pas de trois !
Et comme son bail de un mois est assimilable à un bail classique de 1 an renouvelable, il n'y a pas à faire d'état des lieux, on ne fait pas un état des lieux en cours de bail !