



contestation préavis location meublée

Par **rvann**, le **24/08/2010** à **17:50**

Ma fille est étudiante et a un bail pour un appartement meublé à Paris depuis 9 mois. Elle doit partir étudier un an à l'étranger et a donc envoyé une lettre en RAR pour résilier son bail avec un préavis de un mois.

L'Agence immobilière lui répond que son préavis est de 3 mois et qu'elle devra payer jusqu'à l'échéance du bail. Elle précise que son bail comporte une clause particulière qui dit que "il est convenu que le présent acte échappe à la loi du 6 juillet 1989 et que le logement ne constitue pas la résidence principale du preneur".

Or ma fille, étudiante boursière, ce que savait pertinemment le bailleur (échange d'e-mails), a évidemment loué ce logement pour résidence principale, puisque j'habite à Nice.

Que peut-on faire ? Le préavis d'un mois peut-il s'appliquer et le bail peut-il être résilié avant son terme ?

Merci de votre réponse.

Par **Domil**, le **25/08/2010** à **14:00**

Vous leur répondez : qu'une location meublée n'entre pas dans le cadre de la loi de 89, mais des dispositions du code de construction et de l'habitation

Article L632-1 du code de la construction et de l'habitation

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le

même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

[fluo]Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.[/fluo]

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

Par **rvann**, le **25/08/2010** à **23:58**

J'ai bien lu votre réponse et l'article que vous citez dans lequel je lis "... dès lors que le logement loué constitue sa réponse principale...".

Or justement la clause particulière du bail de ma fille qui dit que "il est convenu ... que le logement ne constitue pas la résidence principale du preneur". Que faire ???

Et je viens de voir que son bail est intitulé "BAIL DE DROIT COMMUN, location meublée non soumise à la loi du 6 juillet 1989 et à l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation", l'article même que vous me citez. Que faire alors ?????

Merci de votre réponse

Par **Domil**, le **26/08/2010** à **06:04**

Article L632-3 du code de construction et de l'habitation

Les dispositions du présent chapitre sont d'[fluo]ordre public[/fluo].

ça veut dire qu'il est interdit d'y déroger par contrat.

Téléphonez à l'ADIL

Par **rvann**, le **27/08/2010** à **13:13**

Je comprends bien. Mais cet article s'applique, selon le texte, **dès lors que le logement loué constitue sa réponse principale...**".

Or justement la clause particulière du bail de ma fille qui dit que "il est convenu expressément ... que le logement ne constitue pas la résidence principale du preneur".

????

Par **PCARLI**, le **27/08/2010** à **15:39**

Bonjour,

L'article L L632-1 du code de la construction et de l'habitation judicieusement cité ne régit pas exclusivement la "la résidence principale " mais également "la location (meublée) consentie à un étudiant".

Bien évidemment, il faut que l'état des lieux établisse bien qu'il s'agit d'un meublé.

Cordialement

Par **Domil**, le **28/08/2010** à **00:24**

oh oui, je l'avais oublié celle-là : n'est considéré comme meublé, qu'un logement pourvu de suffisamment de meubles et d'équipements pour que le locataire ne vienne qu'avec ses effets personnels. Notamment, ça veut dire de la vaisselle, les moyens de nettoyage du sol selon la nature du revêtement (aspirateur si moquette par exemple), un moyen de cuisson, un frigo

Si le logement n'est pas suffisamment meublé (ce qui est fourni est ce qu'il y a dans l'inventaire), on peut requalifier la location meublé en une location vide.

Par **Mar37**, le **05/01/2012** à **11:23**

Bonjour,

Je souhaiterais résilier le bail de l'appartement que j'occupe depuis 2 ans. L'agence immobilière à qui je le loue m'avait fourni toutes les fournitures (étagère, clic clac, meuble de rangement, lit) m'assurant un confort dès mon occupation des lieux.

Mais voilà, celle-ci (l'agence immobilière) ne considère pas cette location comme une "location meublée" et stipule que mon [preavis location](#) doit-être de 3 mois au lieu des 1 mois que je suis censé obtenir dans le cadre d'une location meublée.

Comment puis-je juridiquement convaincre mon agence de réduire mon préavis location ?