



Mon propriétaire ne veut pas renouveler mon bail

Par creeks71, le 14/05/2021 à 22:49

Bonjour

Mon propriétaire ne veut pas me renouveler mon bail, il m'a fait un bail de meubler (le 2/06/20) alors que c'est un studio vide, quand j'ai signé il m'a dit que c'était mieux de faire ça, je n'y connaissais rien, j'ai signé mais j'ai bien les factures de mes meubles que j'avais acheté 1 an avant mon arrivé dans ce logement où il 'y .

Il m'a envoyer un recommander le 17/01/21 pour me dire qu'il ne renouveler pas le bail , conformément à l'article 15 de la loi n 89-462 sans autre précision écrite, je ne pensais pas que ça serait si galère de retrouver un logement en étant au chômage sans garant

Aujourd'hui il est passé pour me dire qu'il viendrait le 20/05/21 pour faire une pré-visite pour voir l'état du studio, je lui ai dis que j'avais rien trouvé ,il m'a dit tanpis pour vous, vous aviez 6 mois depuis le recommandé, je lui ai dis non, les 6 mois du 17 janvier, ça fait le 17 juillet, il m'a répondu qu'il avait que 1 mois pour me dire qu'il ne renouvelait pas par rapport à la loi.

Je n'ai jamais eu d'accident de loyer, ni retard ni impayé, je paie entre le 1 à 3 de chaque mois. La cause qu'il me dit oralement, mes chiens produisent de l'humidité du coup le hall des parties communes est abimé par l'humidité (ne riez pas, aidez moi, j'ai 50 ans, seule et je n aimerai pas dormir sous les ponts), un jour il m'a envoyer un sms qu'il avait fait constater par huissier que ça sentait l'urine dans le hall (il y a 15 jours) pas de copie, cette odeur c'est les murs du hall qui sont rongés par l'humidité. J'ai 2 murs accoler au hall d'entrée, chez moi il ne sont pas touché par l'humidité. J'aère et chauffe correctement.

Le loyer est de 420 euro plus 20 euros de charge rien n'est préciser pour les charges, chaque locataires font le nettoyage sur leurs paliers, en octobre suite à un orage je me suis aperçue que l'électricité des parties communes était branché sur mon compteur. Sur le bail ce n'est pas préciser animaux interdit, ce ne sont pas des chiens catégorisé et aucune nuisance sonore même quand quelqu'un tape à la porte, les deux sont éduqués.

J'ai contacté la maison de la justice, ils m'ont dit qu'ils ne pouvaient rien faire, là une connaissance hier m'a donné le numéro de l'adil pas réussi à les contacter aujourd'hui.

Que puis je faire ?

Merci de votre aide

Par **janus2fr**, le **15/05/2021 à 10:45**

Bonjour,

Beaucoup d'incohérences dans tout ça...

Vous dites que le logement était vide et non meublé, mais avez-vous un inventaire des meubles censés meubler le logement ? L'avez-vous signé ?

Si non, vous pouvez tout à fait revendiquer un bail vide, les juges ne pardonnent pas aux bailleurs qui trichent ainsi. Votre bail sera donc reconverti en bail de 3 ans selon la loi 89-462 qui est d'ordre public. Votre bailleur ne pourra alors pas vous donner congé avant juin 2023.

Si, malheureusement, vous ne pouvez pas démontrer la fausseté du bail meublé, les dates sont respectées. Le préavis du bailleur est de 3 mois (et non 1 comme il vous l'a dit) ce qui est largement bon ici (congé donné le 17/01 pour le 2/06). En revanche, il faut vérifier si la lettre de congé est conforme à la loi, en particulier sur le motif de congé.

C'est l'article 25-8 de la loi qui traite du congé des baux meublés (et non l'article 15 comme il vous l'a dit qui concerne les baux vides) :

[quote]

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois 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.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

[/quote]

Par **creeks71**, le **15/05/2021** à **11:45**

Bonjour

non, il n'y a aucun inventaire de meubles sur le bail

Element d'équipemets : cuisine équipée (il a coché)

Autre (il a coché et a écrit a coté) cuisine équipé . frigo. hotte . plaque électrique. (ce matériel y était avec le meuble sous évier)

Le recommandé que j'ai reçue :

Objet ; résiliation du bail

Lettre Recommandée avec accusé de reception

nous avons signé un bail d'habitation meublé le 2/06/2020 pour le logement situél'adresse..... dont je suis propriétaire. Ce bail arrive a expiration le 2/06/2021.

Par la présente , je vous informe que je ne souhaite pas reconduire ce bail. En effet conformément à l'article 15 de la loi n89-462 du 6 juillet 1989.

Cette lettre signifie donc votre congé pour le 2/06/2021. A cette date, vous devrez avoir libéré les lieux, avoir rendu les clés du logement, et satisfait à l'étalissement de l'état des lieux de sortie.

Veuillez noter que si vous quittez le logement avat l'expiration du préavis, vous ne serez redevable que du loyer et des charges de la periode ou vous aurez réellement occupé le logement.

Je vous remercie d'avance et vous prie d'agreer, Madame , Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Puis je faire quelque chose, si oui , que dois je faire ? Ou m'adresser ?

Merci beaucoup de votre aide

Par **P.M.**, le **15/05/2021** à **13:54**

Bonjour,

Le congé qui vous est donné est donc nul...

Par **creeks71**, le **15/05/2021** à **14:35**

Merci pour les réponses

Comment puis je faire pour requalifier le bail en bail de logement vide ?

Si je lui dis moi même il va encore me menacer (quand je dis menacer, ce n'est pas moi en personne mais mes affaires , mobilier etc quand je serai absente du logement, mettre tout dehors).

Quel organisme dois je aller voir ?

Merci eaucoup de votre aide

Par **P.M.**, le **15/05/2021** à **14:56**

Pour la nullité du congé, vous pourriez vous référer à l'art. 25-8 de la Loi du de la loi n89-462 du 6 juillet 1989...

Le conseil qui vous a été donné de contacter l'ADIL serait à suivre pour faire requalifier le bail meublé en bail vide...

Par **creeks71**, le **15/05/2021** à **16:03**

Merci beaucoup PM et Yukiko de votre aide , ça m'enlève une épine du pied le temps que je continue mes recherches pour un autre logement.

C'est vrai que je n'y avait pas pensé a un nouveau barillet.

Je vous souhaite un agréable week-end

Par **P.M.**, le **15/05/2021** à **16:58**

L'ADIL vous donnerait donc des conseils avisés pour faire requalifier le bail et même pour la lettre recommandée avec AR de mise en demeure à envoyer au bailleur sans dans un premier temps devoir payer un avocat...

Autrement une association de consommateurs peut vous aider aussi...

Par **creeks71**, le **15/05/2021** à **17:10**

ok, merci, dès lundi je contacte l'adil et association

Bien cordialement

Par **P.M.**, le **15/05/2021** à **17:42**

Il suffit d'en faire l'expérience pour savoir que l'ADIL remplit sa mission en donnant des informations et des conseils avisés sur le droit du logement, comme en plus vous allez contacter comme je vous l'ai suggéré une association de consommateurs, tout est parfait...

Par **janus2fr**, le **15/05/2021** à **18:17**

Je vois que d'autres vous ont déjà renseigné en mon absence.

Donc effectivement, le congé que vous avez reçu est nul. Vous pouvez donc déjà en faire part à votre bailleur et l'avertir que vous ne partirez donc pas.

Avec ce genre de bailleur, vous avez tout intérêt à changer les serrures du logement pour qu'il ne s'y introduise pas en votre absence. C'est d'ailleurs un conseil que je donne à tous les locataires car on ne sait jamais combien de jeux de clés sont dans la nature.

Pour la requalification du bail, vous pouvez déjà en parler à votre bailleur, pour tenter une résolution amiable. Vous lui faites bien comprendre que son bail meublé est illégal puisque non accompagné de l'inventaire obligatoire et qu'un juge, si vous le saisissez, n'aura aucune hésitation à vous accorder cette demande.

Par **creeks71**, le **15/05/2021** à **21:46**

Oui lundi je l'appellerai mais devant un policier de la municipal car il va encore me menacer, le 26/02 j'avais déjà fait une main courante pour harcèlement : téléphonique, taper à la porte et comme je lui répondais pas il me fermait mon compteur d'eau (je le répète je n'ai jamais eu d'accident de loyer) c'était pour les traces d'humidités dans le hall des parties communes, idem lundi je changerai mon barillet .

Vue les conseils et aide, j'aimerais savoir pour mes quittances de loyer qu'il me donne , en haut c'est marqué **Quittance ou indemnité d'occupation n 4** (4 pour avril) après il y a un pseudo tableau ou il y a 3 lignes :

Première ligne = loyer rut

Deuxième ligne = les charges

Troisième ligne = Total loyer (jusque là pour moi c'est on)

Mais en dessous du tableau c'est écrit : **Le présent reçu ne constitue pas une quittance de loyer mais un simple reçu d'indemnité d'occupation en cas de congé ou si l'intéressé n'a pas la qualité de locataire.**

Le bail est bien à mon nom donc ça veut dire quoi ?

Merci, bonne soirée

Par **creeks71**, le **15/05/2021** à **21:50**

Je m'excuse pour les n et b manquant, soucis de clavier donc j'écris mon texte et fait des copier coller pour les n et b mais j'en oublie.