



Location, bail et bailleur suspects => rétractation

Par **khalil**, le **07/09/2013** à **15:57**

Bonjour à tous et merci de vous pencher sur ce problème.

Je vous expose la situation:

Ma cousine, jeune étudiante, vient d'arriver sur Nancy pour poursuivre ses études.

Pendant sa recherche de logement, elle trouve un studio meublé présentant les conditions suivantes:

- Loyer : 285€ + 100€ de charges
- Frais de dossier : 150€
- 2 mois de caution.

Lors de la visite, le monsieur (le représentant du bailleur qui est une SARL) lui met la pression pour qu'elle signe de suite le bail. Elle essaye de lui expliquer qu'elle veut prendre le temps de réfléchir sachant qu'elle avait d'autres visites programmées mais le monsieur ne veut rien savoir... Seule sous cette pression, elle cède et signe une copie du bail.

Le monsieur sort alors une fiche d'état des lieux qu'il remplit lui même et garde.

Ensuite il lui demande de lui payer de suite les deux mois de caution + le premier loyer en lui indiquant un distributeur à côté. Elle n'arrive à retirer que 300€ qu'il prend en liquide sans aucun justificatif de remise (reçu, quittance ou autre...).

Il lui indique qu'il n'a pas le droit de lui remettre les clefs sans qu'elle ait souscrit à une assurance logement mais les lui remet quand même en lui demandant de lui remettre l'attestation d'assurance plus tard.

Il lui remet alors une copie du bail, sauf que cette copie n'est signée par aucune des parties (ni bailleur, ni locataire et encore moins le garant). En fait, seule la copie que le monsieur a gardé est signée par ma cousine seulement (aucune signature/cachet de l'entreprise).

En repartant, elle regrette d'avoir cédé à la pression et le contacte par téléphone pour lui dire qu'elle souhaite se rétracter. Il lui dit alors en s'énervant que si elle veut rompre le bail, elle doit lui adresser une lettre de préavis et payer les 3 mois de loyer. Tétanisée, elle ne sait plus quoi faire et me confie son histoire.

Pour moi, il est clair que la démarche de cette entreprise présente un "vice de comportement"

et que rien n'est fait dans les règles...

Donc, sachant qu'elle ne lui a confié aucune pièce d'identité ou autre document (garant, assurance etc...), et que la copie du bail que lui a confiée le bailleur ne porte aucune signature des parties, est-ce qu'on peut considérer ce bail comme étant nul? Auquel cas, elle n'aura qu'à lui remettre les clefs (dans la boîte aux lettres par exemple) et oublier cette histoire quitte à s'asseoir sur les 300€ qu'elle a donné en liquide?

Merci de votre aide, c'est très urgent car elle est à l'hôtel et cette histoire lui bloque sa recherche de logement.

Par **janus2fr**, le **07/09/2013** à **18:15**

Bonjour,

Malheureusement, votre cousine ayant signé le bail, elle est bien locataire en titre.

Si elle ne veut plus prendre ce logement, il lui faut donner congé en bonne et due forme (LRAR ou huissier) et elle devra payer loyer et charges jusqu'au terme du préavis, sauf si le logement est reloué avant.

Il est clair que votre cousine s'est montré bien imprudente ici car, n'ayant pas le bail signé par le bailleur, elle ne pourrait pas revendiquer la location si le bailleur ne voulait plus lui louer le logement, alors que le bailleur, lui, ayant un exemplaire signé par elle, peut revendiquer le bail. De plus, si elle ne possède pas d'exemplaire de l'état des lieux d'entrée, cela signifie qu'elle a pris le logement en parfait état. Et toutes les dégradations constatées à son départ, même déjà existantes à son arrivée, pourront lui être attribuées.

En revanche, une chose ne va pas. Vous parlez d'un préavis de 3 mois, donc il s'agit d'un logement vide. Mais vous parlez aussi d'un dépôt de garantie de 2 mois de loyer. Or, en location vide, le dépôt de garantie est limité par la loi à un seul mois de loyer. Il n'y a qu'en meublé que le dépôt de garantie est libre. Mais en meublé, le préavis n'est que d'un mois.

Par **khalil**, le **08/09/2013** à **12:13**

Bonjour et merci de votre réponse.

C'est bel et bien un meublé et non pas un logement vide, et effectivement le mec exige un préavis de 3 mois.

Êtes-vous sûr que le préavis n'est que d'un mois?

Y a-t-il un texte qui régit cela?

Merci d'avance.

Par **khalil**, le **08/09/2013** à **12:35**

Sachant que dans les conditions générales au dos du bail c'est écrit:
"Le preneur pourra donner congé à l'expiration de chaque période trimestrielle" avec un préavis d'un mois.

Par **janus2fr**, le **08/09/2013 à 15:12**

Bonjour,

C'est le Code de la construction et de l'habitation. - Article L632-1 qui régit les locations meublées pour résidence principale du locataire.

Je vous le recopie ici :

[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

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.

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

[/s]

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.
[/citation]

Par **khalil**, le **08/09/2013** à **15:25**

Merci beaucoup.

[citation]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.[/citation]

Dans le cas de ma cousine, les conditions générales stipulent que le contrat est d'une durée de 3 mois reconductible tacitement, raison pour laquelle le bailleur exige le paiement de 3 mois de loyer minimum.

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

Est-ce qu'elle peut alors résilier son contrat de suite en respectant le préavis d'un mois, ou doit-elle attendre la fin de la durée des 3 mois?

De cette façon, elle n'aura qu'un mois de loyer à régler et non 3.

Merci encore.

Par **janus2fr**, le **08/09/2013** à **15:34**

Un bail d'une durée de 3 mois reconductible, cela n'existe pas !

Le seul bail de 3 mois maxi qui existe, c'est le bail pour location saisonnière, mais ce bail n'est pas reconductible et le logement ne peut pas être la résidence principale du locataire.

Il semble que ce bailleur ait vraiment fait n'importe quoi !

Si le bail est bien conclu pour la résidence principale du locataire, il est automatiquement revu selon l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par **khalil**, le **08/09/2013** à **16:26**

Mais est-ce qu'on peut quand même demander la résiliation du contrat à tout moment ou il faut attendre la fin de la durée initiale d'un an?

Je veux dire est ce qu'elle peut ne payer qu'un mois et quitter l'appartement ou pas?

Par **janus2fr**, le **08/09/2013** à **18:36**

Je vous ai mis l'article plus haut, on y lit :

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

Par **khalil**, le **08/09/2013** à **22:34**

Merci infiniment pour toutes ces précisions :)