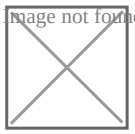

Partir avant la fin de son contrat de location, c'est possible?

Par **Elleewoods**, le **06/03/2013** à **14:24**

Bonjour, mon problème est le suivant : j'habite un appartement, avec en dessous de chez moi des personnes qui hurlent, et en face, qui reste devant la porte de chez moi pendant des heures à parler, parler, parler... J'ai beau leur dire d'arrêter ils s'en fiche complètement. Tout les 2 jours il y a une fête dans l'immeuble, avec la musique à fond. le propriétaire n'en à rien à faire, je voudrais donc partir d'ici. Mais je ne sais pas si j'ai le droit. j'ai souscrit à un contrat d'une durée de 1 an.
Extrait du contrat :
"La location est consentie jusqu'au 31 aout 2013. Elle peut être renouvelée pour une nouvelle période d'un an. pour ce faire, le bénéficiaire confirmera son intention [...] Le bénéficière s'engage à accepter la location pour une période de un an, les seuls départ autorisés l'étant pour cas de force majeure et sous un préavis minium de 3 mois. "

J'en profite pour vous posez des questions supplémentaire : Mon compteur électrique est relié à celui des communs, je paye les commun dans mes charges et par ma facture EDF. EDF m'ont dit que cela n'était pas légal mais qu'il ne pouvait rien faire. Que dois-je faire?
Il y a une fuite de tuyau dans un mur, le propriétaire à dit que cette fuite serait de ma faute, et m'a insulté, la fuite n'est toujours pas réparer, la peinture s'en va, et il y a du moisis partout, que dois-je faire?
Après m'être installée, j'ai appris que le propriétaire n'était pas très honnête et qu'il avait déjà fait de la prison...

J'espère que vous pourrez m'aider.
Merci d'avance.

Par **janus2fr**, le **06/03/2013** à **15:52**

Bonjour,
Quel type de logement louez-vous ?
- Meublé ou vide ?
- Résidence principale ou non ?

Par **repondre**, le **06/03/2013** à **20:58**

Pour l'eau dans le mur, faites une déclaration de dégats des eaux auprès de votre assurance habitation

pour quitter le logement, vous le pouvez en respectant le préavis 1 mois pour un logement meublé et 3 pour un vide

vous pouvez également écrire a votre proprio que vous souhaitez jouir paisiblement de votre appartement

Par **Elleewoods**, le **07/03/2013** à **02:12**

Il s'agit d'un meublé, mais sur le contrat il y a marqué qu'il ne l'ai pas, car d'après le propriétaire c'est mieux pour l'APL...
Mais si je pars, je récupèrerais la caution ?
Il s'agit d'un appartement que je loue pour mes études.

Merci

Par **janus2fr**, le **07/03/2013** à **08:13**

Bonjour,
Si vous avez un bail pour location vide, sa durée est de 3 ans avec tacite reconduction et non pas un an, donc déjà, le bail n'est pas conforme sur sa durée.
La jurisprudence a affirmé que la location d'un étudiant pour ses études est bien sa résidence principale (même s'il rentre le week-end chez ses parents).
Vous pouvez donner congé à tout moment avec un préavis de 3 mois (loi 89-462).
Mais attendez-vous à des misères de la part de ce bailleur qui semble malhonnête et cherchera à vous extorquer un maximum d'argent.
Il faudra peut-être envisager de faire reconnaitre vos droits devant la justice...

Par **Elleewoods**, le **07/03/2013** à **11:48**

Bonjour Janus2fr, je ne comprend pas ce que cela veut dire le bail de 3 ans, enfaite même si je pars en août comme prévu, ma caution sera restitué dans 3 ans?

Je devrais aller voir le juge le proximité ?

Merci beaucoup.

Par **janus2fr**, le **07/03/2013** à **13:25**

La loi 89-462 fixe la durée du bail pour location vide, résidence principale, à un minimum de 3

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ans avec tacite reconduction.
Mais cette durée n'engage que le bailleur qui ne peut donner congé à son locataire qu'à l'échéance triennale du bail.
Le locataire, lui, peut donner congé quand il souhaite avec préavis de 3 mois.
Le dépôt de garantie (et non pas caution) doit être rendu dans les 2 mois suivant la remise des clés.

Par **Elleewoods**, le **07/03/2013** à **13:43**

D'accord, merci beaucoup.
Mais dans le contrat le bailleur insiste bien..
" la location est consentie jusqu'au 31 août de l'année suivante. Elle peut être renouvelée pour une nouvelle période de un an. Pour ce faire le bénéficiaire confirmera son intention de conserver le bénéfice de son logement avant le 31 mai de chaque année.
De son côté, le bénéficiaire s'engage a accepter la location du logement pour une période de un an les seuls départs autorisés l'étant pour cas de force majeure dûment justifié et sous réserve d'un préavis minimum de 3 mois, ce préavis commençant a couvrir le premier jour du mois suivant la date de réception du courrier de résiliation. Tout départ avant le terme du contrat devra être signifié par un ministère d'huissier.
Le stage même obligatoire dans le cadre des études, n'est pas considèré comme un cas de force majeure.

Par **janus2fr**, le **07/03/2013** à **17:24**

Bonjour,
La durée d'un an avec tacite reconduction est réservée au bail pour location meublée. Or vous disiez plus haut que vous aviez un bail pour location vide malgré la présence de meubles. Votre bail doit donc respecter la loi 89-462 qui régit les locations vides pour résidences principales.
Votre bail est totalement fantaisiste et illégal...

Par **Elleewoods**, le **07/03/2013** à **17:36**

Oui il est bien meublé, frigo, meubles de cuisines, lit, canapé, armoir. Mais il nous a dit que pour toucher plus d'APL il mettait que non...
Qu'est ce que je peux faire? A qui dois je m'adresser ?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **DefendezVous**, le **07/03/2013** à **23:34**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour répondre précisément à votre question concernant le bail, il faut que nous sachions ce qu'indique ce contrat.
Est-il indiqué que le logement est soumis à la loi du 6 juillet 1989? (même si dans les faits vous êtes dans un meublé)

Par **Elleewoods**, le **08/03/2013** à **09:46**

Les lois énoncées dans le contrat sont; l'article 1153 du code civil et la loi Boutin.

En ce qui concerne le bail il est écrit:

Le présent engagement de caution vaut pour la durée du bail initial, et de son premier renouvellement, soit au total une durée de six ans. Pour le cas où le bail serait renouvelé, le cautionnement s'appliquera au nouveau montant du loyer modifié. En cas de décès, il y aura solidarité et indivisibilité entre mes héritiers ou représentants dans la mesure où ils seront tenus de mes dettes. J'atteste avoir pris connaissance des différentes clauses et conditions du bail dont une copie m'a été remise, en particulier, du montant du loyer qui s'élève à la somme mensuelle de 450 euros, quatre cent cinquante euros et du montant de la provision pour charges s'élevant à la somme mensuelle de 38 euros, trente huit euros, soit au total la somme mensuelle de 488 euros, quatre cent quatre-vingts huit euros. J'ai pris note de ce que le loyer fait l'objet d'une indexation annuelle en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.
Le présent engagement garantit le paiement au profit du bailleur :

- des loyers, charges, et accessoires que pourrait devoir le locataires.
- des impôts lui incombant et dont le bailleur serait responsable
- des dettes accessoires suivantes intérêts, indemnités dues à titre de clause pénale.
- des indemnités d'occupation éventuellement dues après résiliations du bail
- des frais et dépens de procédures et coût des actes
- de toutes les réparations mises à la charge du locataire.

Par **mango**, le **08/03/2013** à **11:08**

Bonjour,

Vous pouvez aller voir le site de l'ANIL: l'Agence National Pour l'Information sur le Logement. Il y a des informations relatives au bail meublé ou vide. N'hésitez pas à les contacter, ils sont de très bons conseils et peuvent réellement vous aider dans la connaissance de vos droits et la démarche à adopter.

Par **janus2fr**, le **08/03/2013** à **14:53**

[citation]En ce qui concerne le bail il est écrit:

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le présent engagement de caution vaut pour la durée du bail initial, et de son premier renouvellement, soit au total une durée de six ans.[/citation]

Bonjour,
Je ne vois pas bien pourquoi vous citez l'acte de cautionnement à la place du bail, ce sont 2 documents différents.
Mais si l'on prend donc cet acte de cautionnement, il montre bien que vous disposez d'un bail de 3 ans avec tacite reconduction (puisque durée du bail initial + un renouvellement donne 6 ans).

Par **Elleewoods**, le **08/03/2013** à **15:44**

Je n'ai rien d'autre, j'ai cela, le contrat et l'état des sortant.

Par **janus2fr**, le **08/03/2013** à **16:05**

Si vous n'avez que cela, c'est vraiment du grand n'importe quoi !
Le document que vous citez est un acte de cautionnement, le document que l'on fait remplir et signer à la personne qui se porte garant en cas d'impayés du locataire. Ce n'est pas un contrat de bail !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés