

resiliation du bail d'un meublé avant un an

Par **biablotino**, le **07/09/2006** à **03:35**

J'ai loué un meublé pour mes études et je voudrais donner congé à mon propriétaire car je me suis aperçu que ce logement est bruyant (très mauvaise isolation phonique) et qu'il n'est pas en si bon état (attention très loin de l'insalubrité tout de même). Le problème est que j'ai signé pour un bail d'un an et que d'après mon contrat si je quitte le logement plus tôt je devrais les loyers jusqu'à la fin du contrat, ma seule question est de savoir si mon propriétaire est bel et bien dans son droit ou pas car d'après ce que j'ai pu lire avec un préavis d'un mois je peux donner congé et ne devrais que le mois de préavis car mon bail a été signé après le 20 janvier 2005, et que mon propriétaire possède plus de 4 logements meublés en location.

Pourriez-vous m'éclairer sur la question et me dire si je lui serais redevable des loyers ou pas en cas de congé anticipé.
merci d'avance

Par **gexseet**, le **08/09/2006** à **16:50**

Ton bail a été signé il y a plus d'un an, assure-toi qu'il n'y a pas de tacite reconduction d'un an, sinon tu es libre de partir quand bon te semble, en respectant le délai de préavis. Par contre, si tu es en mauvais terme avec ton bailleur, je te conseille de ne pas payer ton dernier mois (voir les deux derniers) car ce dernier risque de ne pas te rendre ta caution. De toutes les façons, n'hésite pas à demander les conseils d'un notaire...

Par **clea86**, le **08/09/2006** à **18:37**

A gexseet : Attention, ne pas payer ces deux derniers mois de loyers revient à se faire justice soi-même ! On peut ne pas verser le loyer à son bailleur mais dans ce cas, il faut le mettre à la caisse des dépôts et consignations.

A biablotino : le problème est qu'il s'agit d'un bail meublé et dans ce cas, le propriétaire dispose d'une certaine liberté par rapport aux textes légaux relatifs aux baux d'habitation (loi de 89 si je m'en souviens). Il peut donc insérer des clauses particulières tenant à la durée du bail pour lui éviter d'avoir un logement qui lui reste sur les bras en cours d'année scolaire ! Mais, il doit respecter les clauses abusives surtout si c'est un professionnel (c'est-à-dire un loueur de plus de quatre logements) : à vérifier auprès d'une ADIL - agence départementale d'information

logement dont les conseils sont gratuits!).

amicalement, clea86

Par **Camille**, le **09/09/2006** à **09:31**

Bonjour,

Pour préciser un peu ce qui a été déjà dit, rien ne vaut que de puiser aux bonnes sources...

[quote:1mo78eaq]

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Article L632-1

(Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 art. 126 Journal Officiel du 31 juillet 1998)

(Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 art. 115 Journal Officiel du 19 janvier 2005)

(Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 art. 33 Journal Officiel du 27 juillet 2005)

[b:1mo78eaq]Toute personne qui loue un logement meublé[/b:1mo78eaq], 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.

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.

(...)

[b:1mo78eaq]Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.[/b:1mo78eaq][quote:1mo78eaq]

...quoi qu'ait pu écrire le bailleur dans son contrat (clauses réputées non écrites), que le bailleur soit professionnel ou non, qu'il loue plus ou moins de 4 logements, que le locataire soit étudiant ou pas. Congé sans aucun motif à donner au bailleur (c'est l'inverse qui n'est pas vrai). Ceci sous-entend, bien évidemment, que le locataire n'a pas à payer les loyers "résiduels" de fin de bail.

Attention ! Normalement, congé à donner en LRAR, les délais s'apprécient, en cas de litige, à partir de la date de signature du récépissé par le bailleur (donc, si on soupçonne un "coup de Trafalgar", s'y prendre suffisamment à l'avance pour avoir encore le temps de mandater un huissier pour remise en main propre)(ou alors, ça reporte d'un mois de plus).

Indépendamment, pas question non plus de ne pas payer le dernier mois au prétexte que ça correspond au montant de la caution (mais là, ça vaut aussi pour les locations non meublées). Rappel : la caution sert également au bailleur honnête à compenser d'éventuels dégâts commis par le locataire. Ce dernier ne pourrait donc pas en disposer à sa guise avant l'état des lieux de sortie.

Pas certain non plus qu'on ait le droit de consigner le montant du ou des dernier(s) loyer(s) à

la CDD sans l'accord préalable d'un juge...

Par **biablotino**, le **17/09/2006** à **00:54**

merci beaucoup à tous pour vos reponses qui me sont de grande utilitées, je vous souhaite

une bonne continuation et vous presentes mes salutations distinguées Image not found cordialement

biablotino