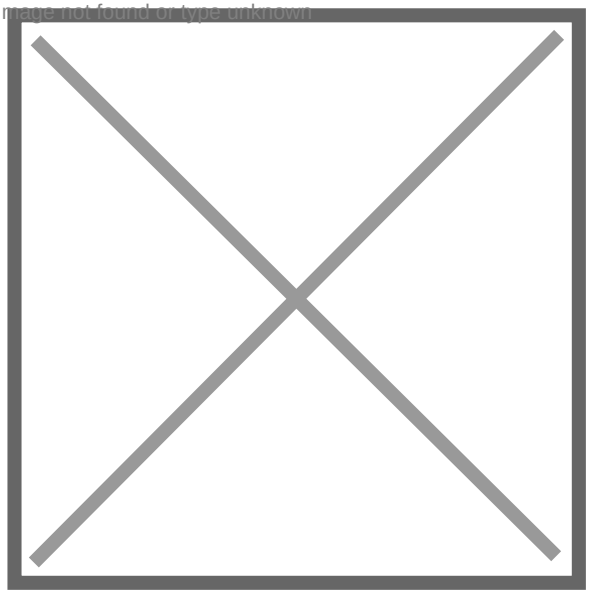
Image not found or type unknown



Location au black.. probleme avec propriétaire

Par **pennylane1207**, le **06/08/2018** à **15:57**

Bonjour,
Mon frêre et sa copine, artistes intermittents, ont dû monter vivre à Paris pour leur travail respectif. Bien sûr, grande difficulté pour trouver un logement décent en tant qu'intemittents. Un "ami" de famille a proposé de leur louer au black son appartement. Pas de chauffage relié, mauvaise isolation, mais surtout, les propriétaires qui rajoutent chaque mois des frais supplémentaires au loyer, toujours plus élevé. N'acceptant plus ces augmentations, le propriétaire les menaçe de les mettre à la porte. Quel recours ont-ils? Quels risques?
Merci d'avance.

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **16:03**

bonjour,
Sans bail écrit, le locataire n'a aucun recours contre une expulsion par le propriétaire.

Par **pennylane1207**, le **06/08/2018** à **16:07**

Et le dénoncer au Fisc?

Par **amajuris**, le **06/08/2018** à **16:17**

Bonjour
La dénonciation au fisc ne modifie pas votre situation d'occupant sans droit ni titre sauf si vous pouvez prouver des versements réguliers d'argent pouvant être considéré comme des loyers.
Salutations

Par **Lag0**, le **06/08/2018** à **17:53**

[citation]Sans bail écrit, le locataire n'a aucun recours contre une expulsion par le propriétaire.[/citation]
Bonjour,
Il est faux d'écrire cela !
Le bail verbal a les mêmes effets que le bail écrit.
Il suffit donc au locataire de démontrer le bail verbal, c'est à dire le versement régulier d'une somme d'argent pouvant être qualifiée de loyer contre l'hébergement.

Par **goofyto8**, le **06/08/2018** à **18:36**

[citation]Selon la loi du 6 juillet 1989, toutes les locations de logement doivent faire l'objet d'un bail établi par écrit entre le propriétaire et le locataire.[/citation]

Si la location dont il est question est bien postérieure au 6 juillet 1989, le bail écrit est devenu obligatoire.
Par conséquent le locataire n'ayant pas établi de bail écrit, payant le loyer en espèces et n'ayant pas de quittances à fournir, ne pourra rien faire si le propriétaire l'expulse.
La seule "petite" chance de le coincer, c'est de demander devant un tribunal l'établissement d'un bail écrit.

Par **Lag0**, le **07/08/2018** à **10:10**

Merci goofyto8 de ne pas affirmer n'importe quoi sur ce forum, cela n'aide vraiment pas !
La jurisprudence reconnait le bail verbal, bien que le bail écrit soit obligatoire.
Le bail verbal porte les mêmes effets que le bail écrit réduits aux seules clauses obligatoires de la loi 89-462.
Il n'est pas nécessaire de disposer de quittances pour démontrer le bail verbal, comme déjà dit, il suffit de démontrer un versement régulier d'argent au propriétaire et ceci par tout moyen !

Un peu de lecture :
https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/dangers-bail-habitation-verbal-17012.htm

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **07/08/2018** à **11:17**

[citation]La jurisprudence reconnait le bail verbal, bien que le bail écrit soit obligatoire[/citation]

La jurisprudence reconnait le bail verbal lorsque celui-ci a été conclu avant l'obligation du bail écrit (à quoi servirait la loi de 1989, certes non rétro-active, si on ne la respecte pas et qu'on continue à pratiquer le bail verbal

De même, il faudra expliquer à pennylane1207 comment en payant en espèces et sans recevoir de quittances,(donc sans preuves) son frère pourra justifier d'un statut de locataire alors qu'il n'est, comme l'a dit fort justement amatjuris, qu'un occupant sans droit ni titre.

[citation] il suffit de démontrer un versement régulier d'argent au propriétaire [/citation]
Vous n'avez visiblement pas lu la question de pennylane1207 puisque celle-ci indique clairement que son frère et sa copine sont dans l'impossibilité d'apporter cette démonstration.

Par **Lag0**, le **07/08/2018** à **11:23**

[citation]La jurisprudence reconnait le bail verbal lorsque celui-ci a été conclu avant l'obligation du bail écrit (à quoi servirait la loi de 1989, certes non rétro-active, si on ne la respecte pas et qu'on continue à pratiquer le bail verbal
[/citation]

J'ai pris soin de vous mettre un lien, faites l'effort de le lire ainsi que la jurisprudence citée...

[citation]I – La validité du bail verbal

Après la publication de la loi du 22 juin 1982, certains auteurs ont conclu sur la base des travaux parlementaires à la nullité du contrat verbal.

Cependant, la jurisprudence a estimé que les exigences de l'article 3 de la loi du 22 juin 1982 n'excluent pas la possibilité de conclure un bail sans écrit et d'en fournir la preuve.

Cet article n'est d'ordre public qu'en tant qu'il protège le locataire, lequel peut seul se prévaloir de la violation de ses dispositions (CA Paris, 6e ch. B, 30 oct. 1986 : JurisData n° 1986-026512).

De nombreux arrêts de juges du fond ont ainsi décidé que le bail verbal est valable jusqu'au moment où l'une ou l'autre des parties décide d'y substituer un bail écrit (CA Dijon, 3e ch. 1re sect., 24 juin 1992 : JurisData n° 1992-044650).

Cette position a été confirmé par la Cour de cassation qui a estimé que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation qu'un tribunal a justement retenu que, le bail verbal ayant été exécuté, l'absence d'écrit ne le rendait pas nul (Cass. 3e civ., 7 févr. 1990 :

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

JurisData n° 1990-000361).

La jurisprudence admet donc la validité du bail verbal : le locataire ne pourrait en invoquer la nullité pour se soustraire au paiement du loyer ou pour se dispenser de respecter le délai de préavis (CA Bourges, 1re ch., 29 août 1996 : JurisData n° 1996-044376).[/citation]

Par **goofyto8**, le **07/08/2018** à **11:26**

j'estime que j'ai apporté une aide à pennylane1207 en lui disant que son frère n'aura aucun espoir de faire valoir un statut de locataire.
Alors que vous, vous lui faites croire le contraire .

Par **Visiteur**, le **07/08/2018** à **11:38**

Bonjour,
Les "marchands de sommeil" sont détestables.
Le gouvernement se soucie du problème mais pour l'instant les mesures prises doivent prouver eur efficacité.
Je pense qu'adresser une lettre R/AR lui demandant son RIB pour le virement bancaire du loyer "en vertu du bail verbal convenu pas notre accord du....."
pourrait aussi faire comprendre la volonté de votre frère de ne pas se laisser faire.
N'hésitez pas à contacter l'ADIL... Car la loi permet aux deux parties (bailleur et locataire) de régulariser à tout moment la rédaction du bail par écrit. Mais même avec un bail verbal, en cas de congé, le délai de préavis est toujours de 3 mois.

Par **Lag0**, le **07/08/2018** à **11:39**

[citation]j'estime que j'ai apporté une aide à pennylane1207 en lui disant que son frère n'aura aucun espoir de faire valoir un statut de locataire.
Alors que vous, vous lui faites croire le contraire .
[/citation]

Encore une fois, il est tout à fait possible de faire valoir un bail verbal lorsque l'on peut démontrer, par tout moyen, un versement d'argent régulier. C'est, il me semble, la seule chose que j'ai affirmée personnellement, m'appuyant sur la jurisprudence.

A pennylane1207 de voir à présent avec son frère, s'il peut démontrer les versements de loyer au propriétaire.
Autre piste reconnue par la jurisprudence, un simple écrit du bailleur faisant référence à la location ou au loyer. Si, par exemple, le bailleur a laissé un mot dans la boite au lettre pour demander le paiement du loyer ou toute autre chose du même ordre...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **07/08/2018** à **11:47**

[citation]A pennylane1207 de voir à présent avec son frère, s'il peut démontrer les versements de loyer au propriétaire[/citation]

Pour moi c'est clair que non.
Donc ses possibilités de recours sont nulles.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés