



Le propriétaire veut que je parte.

Par **Mathilde17**, le 12/06/2017 à 12:20

Bonjour,

J'aurais besoin de vos avis sur ma situation s'il vous plaît. Mon copain et moi louons un logement meublé à la Réunion depuis le 1er octobre 2016. Sur le contrat, le propriétaire avait noté comme date de fin de contrat le 31 décembre 2016 (je ne savais pas à ce moment-là qu'il n'avait pas le droit puisque la durée minimum est d'un an). Nous avons reconduit ce contrat de manière tacite. Aujourd'hui, il m'envoie un mail pour me dire que nous devons quitter notre logement au 31 juillet 2017.

Je pense qu'il n'a pas le droit de faire ça car (dites-moi si je me trompe s'il vous plaît) :

- premièrement la durée minimum d'un contrat pour une résidence principale est de 1 an donc officiellement nous avons le droit de rester dans ce logement jusqu'au 30 septembre,
- il doit formuler cette demande par lettre en recommandé avec accusé réception,
- il doit respecter un préavis de 3 mois,
- il doit avoir une raison valable pour nous demander de partir.

Pouvez-vous m'aider car j'ai peur qu'il nous "vire" littéralement de chez nous ?

Cordialement,

Mathilde.

Par **Lag0**, le 12/06/2017 à 13:23

Bonjour,

Vous avez tout bon...

Rappelez à votre bailleur que la loi 89-462 est d'ordre public, ce qui signifie que toute mention au bail qui y est contraire est réputée non écrite.

Donc votre bail conclu le 1er octobre 2016 est bien valable pour une durée d'un an et les conditions pour y mettre fin par votre bailleur sont celles de l'article 25-8 :

[citation]

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.

[/citation]

Par **Mathilde17**, le **12/06/2017 à 13:29**

Merci pour cette réponse. J'ai eu le proprio au téléphone, j'ai tenté de lui expliquer gentiment que j'étais dans mon droit mais il n'a rien voulu entendre... Il m'a dit "je ne vais pas faire de courrier en recommandé pour ça ! Je vous dis de quitter le logement au 31 juillet et c'est comme ça vous partez de toute façon j'enlèverai les meubles"... Hyper constructif ! Je ne sais pas comment m'y prendre du coup pour faire valoir mes droits sans déclencher la troisième guerre mondiale...

Par **Lag0**, le **12/06/2017 à 13:46**

Précisez-lui que toute intrusion de sa part dans le logement sera constitutif d'une violation de

domicile réprimée par le code pénal article 226-4, peine maxi : un an de prison et 15000€ d'amende. J'espère que ça le fera réfléchir...

Vous pouvez aussi lui dire que s'il retire les meubles, le bail devient alors un bail pour logement vide et que sa durée passe alors à 3 ans !

Par **Mathilde17**, le **12/06/2017 à 14:07**

Merci beaucoup pour vos conseils. J'espère pouvoir lui faire entendre raison...

Par **Visiteur**, le **12/06/2017 à 17:10**

Bonjour,

Vous ne nous dites pas quelle était la raison d'une durée si courte du bail...et/ou pourquoi il veut que vous quittiez les lieux !

Par **Mathilde17**, le **12/06/2017 à 20:03**

Bonjour Pragma,

La raison de la courte durée du bail est qu'initialement, le propriétaire comptait proposer ce logement pour des locations saisonnières mais je viens d'apprendre que le terme de location "saisonnière" est valable à condition que le logement ne soit pas notre résidence principale. Or c'est notre résidence principale nous ne sommes pas là en vacances. Ce qui porte le bail à une durée de un an. Il ne s'est pas du tout renseigné sur les textes de loi et m'a clairement fait comprendre que la loi il n'en a rien faire (hyper constructif cet homme-là) !

Il n'a pas non plus donné de motif pour nous demander de partir ! Notre étonnement est d'autant plus grand que nous sommes des personnes sérieuses, nous n'organisons pas de fêtes chez nous (sa fille habite à côté donc ils seraient au courant pour le tapage nocturne !) ... Nous pensons qu'il souhaite restituer ce logement à son fils, ça en soit y a pas de soucis il a le droit mais cela n'exclut pas la loi concernant la période du préavis qui est de 3 mois... Et toujours cette histoire de lettre en recommandé avec accusé réception (il n'a rien voulu entendre et m'a dit "non je vous le dis là je vais m'embêter à écrire des lettres, vous partez le 31 juillet")...

Par **Tisuisse**, le **13/06/2017 à 08:21**

Bonjour,

Un conseil : changez vite toutes les serrures des portes de votre maison donnant sur l'extérieur, y compris les portails et portes des remises, garages, etc. Ne donnez pas le

double des clefs à votre propriétaire. Ainsi, s'il vient chez vous, ce sera par effraction et donc le délit sera constitué. Vous aurez alors les atouts en mains pour déposer plainte contre lui.

Par **Mathilde17**, le **13/06/2017** à **08:26**

Bonjour,

Le soucis c'est que nous sommes locataires, donc sauf erreur de ma part, nous n'avons pas le droit d'effectuer des "travaux" y compris changer les serrures il me semble.

Par **Lag0**, le **13/06/2017** à **08:37**

[citation]Ainsi, s'il vient chez vous, ce sera par effraction et donc le délit sera constitué.
[/citation]

Bonjour Tisuisse,

Le délit de violation de domicile est déjà constitué si le bailleur entre en utilisant un double des clés en sa possession sans y avoir été invité par le locataire. Pas besoin qu'il y ait effraction.

Le 226-4 CP précise :

[citation]L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.[/citation]

L'utilisation d'un double des clés par le bailleur entre dans la catégorie "manoeuvres", nombreuses jurisprudences en ce sens.

Bonjour Mathilde17,

[citation]Le soucis c'est que nous sommes locataires, donc sauf erreur de ma part, nous n'avons pas le droit d'effectuer des "travaux" y compris changer les serrures il me semble.[/citation]

Le locataire a parfaitement le droit de changer toutes les serrures. L'important étant qu'à son départ il rende le même nombre de clés pour les serrures en place qu'il en a reçu à son arrivée, ou alors qu'il remette les ancienne serrures.

D'ailleurs c'est un conseil que l'on donne systématiquement à tous les locataires qui entrent dans un nouveau logement que de changer les serrures, car on ne sait jamais combien de clés se promènent dans la nature (propriétaire, ancien locataire, clés perdues, etc.).

Par **Tisuisse**, le **13/06/2017** à **08:38**

@ Lag0,

L'objectif est d'obtenir la preuve matérielle de cette intrusion du propriétaire.

€ Mathilde,

Oh que si, vous avez le droit de changer les serrures, c'est même préconisé pour lutter contre les cambriolages car rien ne prouve que les anciens locataires ou le propriétaire n'ont pas

conservé un double des clefs.

Il vous suffira alors, lors de votre départ, de remettre à votre propriétaire les clefs des nouvelles serrures.

Par **Mathilde17**, le **13/06/2017** à **08:40**

D'accord, merci pour ce conseil, je vais me renseigner sur les prix car j'ai peur que ça ne nous coûte un bras (nous avons deux baies vitrées et un portail, pas de porte)...

Par **Mathilde17**, le **13/06/2017** à **08:44**

L'autre soucis c'est que c'est dommage de faire des frais de serrures maintenant alors que nous allons devoir partir...

Par **Mathilde17**, le **13/06/2017** à **12:41**

Est-ce que quelqu'un pourrait me donner le numéro de l'article et la loi dans lesquels sont inscrit la durée du bail de un an s'il vous plaît ? Je n'arrive pas à mettre la main dessus...

Par **Visiteur**, le **13/06/2017** à **13:01**

Bonjour,
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1614>

Par **Lag0**, le **13/06/2017** à **13:36**

[citation]Est-ce que quelqu'un pourrait me donner le numéro de l'article et la loi dans lesquels sont inscrit la durée du bail de un an s'il vous plaît ? Je n'arrive pas à mettre la main dessus...
[/citation]

Je vous avais pourtant donné une indication au début de ce fil en vous parlant de la loi 89-462 qui est d'ordre public !

La durée du bail meublé est fixée par son article 25-7 :

[citation]Article 25-7

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en

Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

[/citation]

Par **Mathilde17**, le **13/06/2017** à **14:40**

Pardon je n'avais pas vu que la durée y figurait. Merci à vous.