



Litige propriétaire

Par Jessforjess

Bonjour,
je suis actuellement locataire ,
je suis en litige avec celle ci ..je demande une requalification de bail meublé en vide car c est le cas, de plus, sur le bail ,elle indique qu elle garde un accès sur ses dépendances dans le jardin.elle vient assez souvent, et de plus en plus depuis le litige ,a t elle le droit de venir autant qu elle le desire ?
Car je ne peux etre tranquille comme je le devrais.

Merci d'avance (Respect des CGU du forum)

Par AGeorges

Bonjour Jess,

Pour vérifier si votre "meublé" l'est suffisamment :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769
[/url]

Il n'y a pas lieu à y avoir de litige. Soit le logement est meublé conformément aux règles, soit il ne l'est pas. Dans les VosDroits, il y a toujours des références aux lois. Vous devez vous y référer dans vos courriers.

Par exemple :

"Le décret 2015-981, du 31 juillet 2015, impose la présence d'un vase chinois de la période MING pour pouvoir qualifier le logement de meublé. Ce vase est absent. Vous voudrez donc bien requalifier mon bail en location vide.

Pour le jardin, soit il est inclus dans la location et noté au bail, soit il ne l'est pas.

S'il est noté au bail, vous êtes chez vous et les intrusions du propriétaire sont illégales. "garder un accès" ne veut rien dire. Si vous n'avez l'usage que d'une partie du jardin, cela doit être précisé. Vous payez pour le jardin, vous avez le droit à une jouissance tranquille.

Merci de préciser ce que dit le bail.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de votre entrée avez vous signé un inventaire en plus du bail et de l'état des lieux ?

Et qu'avez-vous demandé ? La fourniture d'équipements manquants ou la requalification en vide ?

Et l'article 6 de la loi n°89-462 précise que le bailleur est obligé : "b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement"

ceci inclut le jardin s'il est précisé dans le bail comme jouissance privative ou similaire... mais pas s'il est noté partie commune avec un autre logement occupé par un autre locataire ou par le bailleur.

La suite c'est

- courrier RAR

- saisie de la commission de conciliation

- tribunal

L'avocat n'est pas obligatoire mais conseillé.

Par Jessforjess

Bonjour,merci pour vos réponses,alors en fait je vais vous expliquez ,lors de la signature du bail ,elle m annonce qu elle va le mettre en meublé parce que ça l arrange ,et stipuler sur le bail qu elle garde un accès a 2 dependances dans le

jardin..au mois de mai ,elle m a rendu visite en me reclamant une somme d argent ,et ma dit que si je paye pas elle met congé au bail en septembre ,(1 an meublé) or ce n est pas un meublé,et après calculs,et preuves,je ne lui doit pas d argent ,après conseils auprès d un juriste, recommandé avec demande de requalification du bail .sa réponse huissier avec demande de congé pour le 18 septembre,donc j ai contacter le tribunal qui m a dit de faire venir un huissier pour constater ..et que je ne risquais rien..surtout que je n ai eu aucunes annexes avec le bail..et depuis ce soucis ..sms reguliers ,intimidations et viens chaque semaine ..si j ai bien compris elle n a pas le droit.merci.beaucoup pour vos renseignements.

Par Jessforjess

Donc voila ,cette une personne que j ai connu via une connaissance qui ma proposé sa maison en location,moi qui devait trouver rapidement,tout a été fait rapidement et c est le jour de la signature ou je me suis retrouvée un peu obligée mais je lui ai bien dit que ça ne me plaisait pas cet arrangement ,mais je lui ai fait confiance ,mais depuis refuse de faire les travaux qui imcombe au propriétaire ,demande d argent avec calculs faux,menace et mise a exeurion de mettre fin au bail ..et cherche certainement a me pousser a bout en passant chaque semaine ..donc moi ces jours la qui ne peux pas profiter du jardin car ne me donne meme pas d heure ..et donc absence de tout annexe pas d etat des lieux ni de liste pour un meublé ni quittances ni bilan énergétique ...refus de sa part de s arranger a l amiable et de requalifier le bail ..mais tout les juristes m on dit que si je peux prouver que ce sont mes meubles et sans annexes ..je suis chez moi et il y aura requalification du bail .même si cela me rassure .je ne sais quels recours face a sa demande de visites incessantes suite a cet accès au jardin qu elle a stipuler dans le bail,car il doit bien y avoir un encadrement ,car cela m etonne qu elle puisse venir quand cela lui chante..en vous remerciant d avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Hélas, elle a effectivement le droit de venir dans le jardin pour accéder à ses dépendances.
Vous vous êtes fait piéger, ce jardin n'est pas à votre usage exclusif.

Toutefois elle ne peut pas entrer dans votre logement (changez les barilletts des serrures est une sage précaution) et surtout pas vous harceler.

Bloquez son numéro et ses sms.

Avez-vous consulté votre ADIL (c'est gratuit) ?

Vous pouvez aussi exiger qu'elle respecte votre tranquillité chez vous, mais le jardin reste commun.

Par Rambotte

Bonjour,
je me pose la question de l'impact que pourrait avoir le fait que vous ayez accepté sciemment un "meublé" qui n'en est pas un.

On comprend que le logement était réellement vide, ce n'est pas simplement un logement meublé dont il manquerait certains éléments obligatoires, sans que cela saute aux yeux, et qui aurait donc l'apparence trompeuse d'un meublé.

Quelque part, il y a signature d'un contrat que vous saviez parfaitement être mensonger, vous n'avez pas été trompée sur les caractéristiques du logement.

Donc à voir si cela peut avoir une influence sur la requalification.

Par yapasdequoi

Je me pose la même question.... Parce qu'un logement partiellement meublé aurait pu abuser un locataire "de bonne foi"... Mais là vous avez signé en "meublé" un logement totalement vide !
Votre complicité risque de vous desservir.

Par morobar

Bjr,
La requalification en location vide ne posera aucun problème, le terme "complicité" est abusif dans une situation considérée habituellement comme déséquilibrée entre bailleur et locataire.

En certains endroits la simple mise en location d'un bien provoque la venue de dizaines de candidats. Dans nombre d'esprits, l'existence d'une cuisine aménagée et d'un paillason suffit à, la qualification de "meublé".

Par yapasdequoi

Peut-être... Laissons le tribunal faire son travail.

Par Jessforjess

Entendue, merci pour vos réponses ,oui en fait ,elle ne ma absolument pas parler de meubler avant le jour de la signature,et mon préavis,mon déménagement étant prévu,(normalement elle devait me passer son camion pour mon demenagement mais le jour j ,plus possible j ai du me depecher de trouver des déménageurs et un camion ,la maison n etait pas nettoyer ..j ai du tout ,trier et nettoyer tout les détritius ,la maison était pas habitable ni emmenageable dans l état.. j ai pris photos.. je me suis retrouvé bloquer,et ma dit que moi ça ne m impacter en rien,et que comme elles laisse la cuisine équipé et un fauteuil c est bon.Les juristes m ont assurés qu en l' absence de toutes annexes et liste pour un meublé ..la loi stipule qu il est considéré comme vide surtout que je dispose de mes factures .. et surtout que les soucis commences quand elle me réclame de l argent et qu il s avère que je ne lui en doit pas.j ai en plus payé une caution de 2 mois + le mois en cour en rentrant ..et aucun travaux n est fait depuis le début..apres calculs je lui ai même donner trop car elle touche l apl en plus.mais bon je suis de bonne foi et on verra bien.en tout les cas j ai contester .et vais laisser faire la justice.merci a vous .

Par janus2

Bonjour,
Cette magouille est malheureusement assez répandue, le bailleur fait signer un bail meublé de façon à pouvoir donner congé plus facilement à son locataire.
Les tribunaux connaissent parfaitement cette magouille et n'hésitent pas une seconde à requalifié le bail en vide.
Peu importe que le locataire ait signé ou pas en connaissance de cause...

Par Isadore

Bonjour,

Même avis, le bailleur ne peut se prévaloir de l'acceptation par le locataire d'une clause ou d'un contrat contraire à la loi pour échapper à ses obligations. Et ce quand bien même le locataire serait un petit malin connaissant parfaitement la loi.

Par yapasdequoi

Le bailleur est supposé connaitre la loi ...

Par Jessforjess

Bonjour,c est ce que les juristes m on dit,ainsi que l huissier qui est venu constater ..les juges connaissent bien ...et il est clair que de toute façon le locataire n a rien a y gagner,et dans mon cas c est flagrant cela n avait aucun intérêt pour moi,c est tout benef pour le propriétaire.Je vais faire les choses dans l ordre en espérant que la justice,soit juste ..merci à tous pour avoir pris de votre temps et pour vos conseils et avis.