



Bail précaire, validité d'une procuration.

Par Visiteur

Bonjour.

Je suis militaire de carrière.

Je suis logé par la SNI (Société Nationale Immobilière) depuis le 1^o Juillet 2009, le problème est que je me suis aperçu que je ne suis pas sous la loi de 89 mais sous un bail précaire.

Ors quand j'ai eu connaissance de cette location personne ne m'a signalé qu'il s'agissait d'un bail précaire.

l'état des lieux et la signature de la convention s'est faite par procuration (je n'ai donné procuration que pour je cite : « percevoir et faire l'état des lieux » de ce logement et pas signer le convention de bail précaire).

A mon arrivée la surprise a été rude, en effet, actuellement en congé de maladie et devant passer en congé de longue maladie, je ne suis plus éligible a cette location, je doit donc bientôt recevoir mon congé mais voilà, je n'ai pas les moyens ni l'envie d'en partir.

De plus, le concédant va me majorer de 50% l'indemnité d'occupation les trois premiers mois, de 100% du 4^o au 6^o mois, etc...avec expulsion au bout de six mois.

Ma question est :

A l'aune de ces renseignements, dois je partir ou doit je embaucher un avocat pour faire valoir un reclassement en bail de 89, en effet je n'ai ni autorisé, ni signé cette convention d'occupation précaire ou alors dois je juste faire un courrier au concédant (merci de me tracer les grandes lignes).

Merci, cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

l'état des lieux et la signature de la convention s'est faite par procuration (je n'ai donné procuration que pour je cite : « percevoir et faire l'état des lieux » de ce logement et pas signer le convention de bail précaire).

A mon arrivée la surprise a été rude, en effet, actuellement en congé de maladie et devant passer en congé de longue maladie, je ne suis plus éligible a cette location, je doit donc bientôt recevoir mon congé mais voilà, je n'ai pas les moyens ni l'envie d'en partir.

De plus, le concédant va me majorer de 50% l'indemnité d'occupation les trois premiers mois, de 100% du 4^o au 6^o mois, etc...avec expulsion au bout de six mois.

Ma question est :

A l'aune de ces renseignements, dois je partir ou doit je embaucher un avocat pour faire valoir un reclassement en bail de 89, en effet je n'ai ni autorisé, ni signé cette convention d'occupation précaire ou alors dois je juste faire un courrier au concédant (merci de me tracer les grandes lignes).

Qui a signé cette convention d'habitation précaire?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir.

La personne qui a signée la convention d'occupation précaire est la personne mandatée par moi même pour je cite "percevoir et faire l'état des lieux".

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas, il ne me semble pas possible d'obtenir une requalification de ce contrat en bail 89. En effet, même si le mandataire a outrepassé ses pouvoirs et que l'agence n'aurait jamais du accepter, cela ne veut pas dire pour autant que le bail est soumis à la loi de 1989.

Dans votre cas, vous pouvez agir contre le mandataire qui a outrepassé ses pouvoirs et demander la nullité du contrat de bail, mais en toute honnêteté, cela ne vous apportera pas grand chose.

Très cordialement.

Par Visiteur

Re bonsoir.

Oui, je pense aussi, mais avec la nullité du contrat de bail, je ne suis pas obligé d'en remplir les clauses non ?
Bref avec la nullité du contrat puis je faire obsacle a l'application des clauses abusives du bail précaire.

Merci.
Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Oui, je pense aussi, mais avec la nullité du contrat de bail, je ne suis pas obligé d'en remplir les clauses non ?
Bref avec la nullité du contrat puis je faire obsacle a l'application des clauses abusives du bail précaire.

Qu'entendez vous par clause abusive du bail précaire?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

He bien dans les clauses abusive, la majoration de loyer jusqu'a 100% pendant les 6 mois de durée de préavis du bailleur a titre je cite de "clause pénale", la mention expresse a la non soumission de cette convention a la loi de 89 ou au droit européen.
Il doit y en avoir d'autre.

En réalité, je veux bien quitter ce logement s'il le faut mais il me faut le temp de me retourner, six mois sans majoration de loyer devrait suffire.

Merci, cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

He bien dans les clauses abusive, la majoration de loyer jusqu'a 100% pendant les 6 mois de durée de préavis du bailleur a titre je cite de "clause pénale", la mention expresse a la non soumission de cette convention a la loi de 89 ou au droit européen.
Il doit y en avoir d'autre.

Vous avez effectivement raison. Si vous obtenez la nullité de la convention, la clause pénale sera nulle et non avenue et vous ne seriez alors redevable que d'une indemnité d'occupation plus ou moins équivalent à la valeur du loyer.

En revanche, pour la clause de non soumission à la loi du 6 juillet 1989, comme je vous l'ai dit, le fait d'en obtenir la nullité ne vous placera pas pour autant sous le régime de la loi de 1989. Si vous démontrez la nullité de la convention, vous serez alors occupant sans droit ni titre.

Très cordialement.

Par Visiteur

Si vous démontrez la nullité de la convention, vous serez alors occupant sans droit ni titre.

Merci pour cette réponse, comment démontrer la nullité de la convention, faut t'il que je prenne un avocat ou un simple recommandé AR explicatif au bailleur suffira t'il le jour venu ?

Si je suis occupant sans droit ni titre quel droit va donc s'appliquer a mon cas notamment pour l'etat des lieux et le préavis au départ ?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour cette réponse, comment démontrer la nullité de la convention, faut t'il que je prenne un avocat ou un simple recommandé AR explicatif au bailleur suffira t'il le jour venu ?

Si je suis occupant sans droit ni titre quel droit va donc s'appliquer a mon cas notamment pour l'etat des lieux et le préavis au départ ?

La nullité peut s'obtenir d'un commun accord avec le bailleur (Cas de la lettre recommandé AR) et en cas de refus de sa part, par saisine de la justice. Il s'agirait alors de mettre en avant le défaut de capacité du mandataire pour conclure le Bail.

Évidemment, un avocat vous apportera beaucoup de facilités dans cette procédure.

Pas de préavis de départ puisque par définition vous serez sujet à expulsion immédiate, et sans préavis de la part du tribunal d'instance. Pour ce qui est de l'Etat des lieux, c'est normalement le bailleur qui va procéder à un état des lieux par voie d'huissier dès votre départ.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

Merci beaucoup pour toute ces réponses, je crois que ma question est close.

Je vous souhaite une bonne semaine et une bonne journée.

Bien cordialement.