



Condition de rupture de location de meuble

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Ayant loué hors charges, une maison meublée de 150 m² à deux adultes en stage de formation chez BIP T.V pour une durée précaire de 06 mois soit, 01 novembre 2010 au 30 avril 2011, j'ai établi deux baux identiques et l'état des lieux s'est fait en présence des locataires / colocataires.

A ce jour je me vois contrainte et forcée par voie d'huissier de la part d'un locataire / colocataire d'être présente à un état des lieux le samedi 12 mars, 10 heures pour une rupture de contrat anticipée sans motif justifié d'une part (courrier R+AR) et pour fin de bail (courrier R+AR) d'autre part au 15 mars 2011

Mon souci principal a été de m'inquiéter du locataire / colocataire restant concernant les charges énergétiques aussi, par courrier R+AR j'ai sollicité le " sortant " de bien vouloir me fournir l'accord du " restant " en vain

Par Visiteur

Chère madame,

Ayant loué hors charges, une maison meublée de 150 m² à deux adultes en stage de formation chez BIP T.V pour une durée précaire de 06 mois soit, 01 novembre 2010 au 30 avril 2011, j'ai établi deux baux identiques et l'état des lieux s'est fait en présence des locataires / colocataires.

Je ne comprends pas.

Ils sont locataires ou bien colocataires?

Autrement dit, est-ce que vous leur avez loué à eux deux "un tout" dont ils sont pleinement responsables, et paient donc un loyer identique.

Ou bien sont-ils locataires, c'est à dire que l'un bénéficie par exemple d'un contrat de bail pour "tel" chambre", "telle" salle de bain, telle cuisine?

Le loyer est-il au prix du marché?

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Merci de votre prompte première réponse,

Je confirme que j'ai loué à eux deux " un tout " et qu'ils sont pleinement responsables et paient un loyer identique au prix du marché soit 300 ?

Je vous prie de croire Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments dévoués

Par Visiteur

Chère madame,

Je confirme que j'ai loué à eux deux " un tout " et qu'ils sont pleinement responsables et paient un loyer identique au prix du marché soit 300 ?

Dans la mesure où il s'agit en réalité d'une colocation, il convient à titre liminaire de préciser qu'un seul et unique bail aurait dû être établi, avec clause de solidarité au profit du bailleur. Cela permet à juste titre d'éviter à ce que les deux colocataires puissent quitter le logement à des dates séparées.

Pour en revenir au sujet, il faut savoir que dans le cadre d'une convention d'occupation précaire, il n'y a pas lieu de faire application de la loi relative aux baux d'habitation ou aux baux meublés. En conséquence, sauf à ce que le contrat initial le prévoit, les locataires ne disposent pas d'une faculté de résiliation avec préavis.

Vous êtes donc en droit de renoncer à ce que les locataires quittent les lieux avant le terme du bail, et exiger le cas échéant le paiement des loyers jusqu'au terme.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Merci encore pour la rapidité et la clarté de votre réponse précise qui confirme ce que j'ai lu dans les conditions générales des baux achetés et signé entre les parties.

A toute bonne fin, je me permet de revenir vers vous pour soulever quelques points relatifs à l'urgence de ce dossier :

- Me dois-je d'être présente contre mon gré à la convocation d'état des lieux fixé par voie d'huissier (12 mars 2011) sachant que ma " non " présence impliquera la venue de ce dernier avec des frais partagés (locataire / bailleur) dixit ce dernier...

- Suis-je encore dans les délais d' informer, par courrier R + AR, le locataire de ma prise de position contre son départ anticipé mais d'honorer physiquement sa convocation pour confirmation de ma décision...

Dernier point, est il légal de faire un état des lieux anticipé à fin de bail...

Très cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Me dois-je d'être présente contre mon gré à la convocation d'état des lieux fixé par voie d'huissier (12 mars 2011) sachant que ma " non " présence impliquera la venue de ce dernier avec des frais partagés (locataire / bailleur) dixit ce dernier...

Si vous souhaitez une conciliation et admettez le départ du locataire, alors vous avez tout intérêt à être présente. Que vous soyez ou non là, l'huissier pourra faire son constat, donc autant être présente pour faire valoir vos arguments.

Si vous refusez le départ du locataire, alors vous avez là encore tout intérêt à être présente: Cela permet là encore de faire valoir vos arguments, et ne vous prive pas de la possibilité de réclamer ultérieurement les loyers manquants.

En revanche, il est inexact de dire que les frais d'huissier sont partagés. Seule une décision judiciaire pourrait trancher en ce sens, et encore faudrait-il que le juge y voit une mesure nécessaire, ce qui n'est pas forcément le cas ici.

Suis-je encore dans les délais d' informer, par courrier R + AR, le locataire de ma prise de position contre son départ anticipé mais d'honorer physiquement sa convocation pour confirmation de ma décision...

Oui, oui, vous n'avez pas de délai particulier à respecter.

Dernier point, est il légal de faire un état des lieux anticipé à fin de bail...

Si le locataire vous remet les clés lors de l'état des lieux, ce n'est pas illégal d'en faire un, et il n'aura pas moins de force obligatoire qu'un autre. Cela étant, il n'en demeure pas moins qu'il est redevable du reste des loyers.

Très cordialement.