



Gestion de bail à une association

Par CharlesB

Bonjour,
Je viens d'acheter un studio meublé et loué.
Donc maintenant je loue un studio meublé à une association sportive pour ses joueurs.
Mais ça fait deux fois que je visite le bien pour état des lieux ect et la joueuse en question sur le bail fait en juillet 2024 car il a été fait à son nom et représenté par un responsable du club n'est plus dans le logement et répartie en fin de saison pour un nouveau club.
Mais il y a qqn d'autre dedans à priori un entraîneur..

Les loyers sont versés par le club, donc pas de problème pour le paiement mais juste que je ne sais pas vraiment qui occupe le logement et que le bail n'est plus au bon nom.

J'aimerais refaire un bail avec le nom de celui qui occupe le logement ou directement au nom de l'association et par ailleurs à mon nom aussi et en profiter pour modifier le loyer.

Pour résumer

Le bail a eu un an en Juillet de cette année.
Le bail est établi entre une personne physique (qui n'occupe plus le logement) représenté par une autre personne physique (responsable du club)et le propriétaire.
J'aimerais refaire un nouveau bail (ai je le droit?)
Comment m'y prendre?

Merci d'avance.

Par Isadore

Bonjour,

Qui est désigné comme le locataire sur le bail ? L'association ou un particulier ?

Quel est le type du bail : bail civil, bail meublé soumis à la loi de 1989... ?

Vous ne pouvez pas "refaire" le bail, c'est-à-dire signer un nouveau bail ou modifier le bail actuel sans l'accord du locataire. Vos possibilités dépendent de qui est le locataire en titre et du type de bail.

Si vous n'arrivez pas à trouver la réponse à ces questions soumettez votre bail à l'ADIL pour obtenir de l'aide.

Par CharlesB

Oui il s'agit d'une location meublé soumis à la loi de 1989.

Sur le bail il est marqué le locataire : Mme ?(son identité et lieu de naissance) représenté par M. ? (identité et lieu de naissance).

Pour information.

La locataire est majeure et de nationalité USA.
Elle est représenté par un gérant du club car elle ne parle pas le Français et que c'est le club qui lui paie le logement.

Par janus2

Sur le bail il est marqué le locataire : Mme ?(son identité et lieu de naissance) représenté par M. ? (identité et lieu de naissance).

Bonjour,

Je ne suis pas certain que cette mention "représenté par" ait une valeur juridique, sauf bien sur dans le cas d'un locataire incapable représenté par son tuteur, mais ici ce n'est pas le cas.

Vous avez un problème ici, la locataire est donc bien Mme qui est partie sans donner congé si j'ai bien compris.

Quand vous dites " je loue un studio meublé à une association sportive pour ses joueurs", c'est donc faux, votre locataire est uniquement Mme, l'association n'a rien à voir dans ce bail.

Par CharlesB

Oui vous avez raison, la locataire est partie sans donner congés si on résume d'un point de vue juridique. (Mais pour sa défense je ne sais même pas si elle a compris qu'elle avait signée un bail)

Je continue tout de même à percevoir les loyers car c'est le Club qui paie.

Certains me diront o? est le problème ?

Mais ça fait 10 ans que ce studio est loué à des joueurs d'un club, et l'ancien propriétaire refaisait un bail de temps en temps au bon nom mais il a toujours laisser le club se débrouiller avec les nouvelles arrivées ect..

Ce qui m'embête c'est que je ne trouve pas ça très réglo pour le bailleur de ne pas savoir qui est réellement dans le studio, et le fait que plusieurs personnes passent chaque année dans le studio sans avoir fait d'état des lieux, sans être inscrit sur un bail et sans payer ça n'aide pas pour garder un logement en bon état.

Par yapasdequoi

Bonjour,

LA personne qui a signé le bail en tant que locataire reste donc locataire en titre.

Toutefois cette personne a quitté le logement (il faut faire un constat d'huissier pour le prouver) et ce n'est donc plus sa résidence principale.

Vous pouvez engager une procédure pour dénoncer cette situation, faire constater la résiliation par le tribunal, et faire expulser les personnes qui s'y trouvent sans droit ni titre.

Peu importe que le club paye le loyer, ceci n'en fait pas le titulaire du bail.

Pour éviter un pataquès juridique (qui peut durer un bon moment et sans résultat garanti)...

Proposez au club de régulariser la situation :

1/ congé de la locataire partie depuis longtemps, état des lieux de sortie, solde des comptes

2/ signature d'un bail CIVIL (pas loi de 89) par le club qui devient le preneur (= locataire légal)

3/ le club paye le loyer et les charges, y héberge qui il veut et sera responsable de l'état du logement lorsque ce bail prendra fin.

Vous pouvez demander à un conciliateur de vous aider à trouver un compromis correct avec le club.

Vous pouvez demander à un avocat ou à un notaire de vous aider à rédiger un bail civil.

Par CharlesB

Merci pour vos réponses.

Je vais effectivement tenter de faire cela en bonne entente avec le club, ça reste le plus simple.

Je ne connaissais pas le bail civil, effectivement ça à l'air d'être la solution.

Encore merci

Par Isadore

Je ne suis pas certain que cette mention "représenté par" ait une valeur juridique, sauf bien sur dans le cas d'un locataire incapable représenté par son tuteur, mais ici ce n'est pas le cas.

Il y a peut-être eu une procuration.

Par CharlesB

Je vais me renseigner pour la procuration mais pas à ma connaissance.

Par yapasdequoi

C'est semble-t-il secondaire puisque la personne a quitté les lieux.

Toutefois la situation reste "bancale" puisque le loyer étant payé, le locataire reste locataire jusqu'à une décision de justice actant la résiliation du bail pour fausse déclaration de résidence principale et abandon des lieux.