Résiliation du contrat de location à durée déterminée

Par Visiteur

Bonjour, ma fille loue un studio meublé avec un contrat de location à durée déterminée du 13 mai 2010 au 13 octobre 2010. Elle a démissionné de son travail et veut quitter son studio car elle a trouvé dans notre région à 950 kms. La propriétaire ne veut rien entendre et lui réclame de payer les loyers jusqu'en octobre. Ma fille a fait une lettre de résiliation avec un préavis de 1 mois. La propriétaire est-elle dans son droit ?? Et le fait d'avoir une promesse d'embauche dans une autre région n'est-il pas une raison valable ??
Merci pour vos réponses.

Par Visiteur

Chère madame,

bonjour, ma fille loue un studio meublé avec un contrat de location à durée déterminée du 13 mai 2010 au 13 octobre 2010. Elle a démissionné de son travail et veut quitter son studio car elle a trouvé dans notre région à 950 kms. La propriétaire ne veut rien entendre et lui réclame de payer les loyers jusqu'en octobre. Ma fille a fait une lettre de résiliation avec un préavis de 1 mois. La propriétaire est-elle dans son droit ?? Et le fait d'avoir une promesse d'embauche dans une autre région n'est-il pas une raison valable ??

Le propriétaire ne devrait pourtant pas trop "se la ramener".

En effet, conformément à l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation, la durée minimale d'un bail meublé est de un an. Ce délai ne peut être réduit à 9 mois que lorsque le locataire est un étudiant. Or ici, votre fille ayant un emploi, le bail aurait du être de un an, et non de 9 mois. Il y a donc là une première irrégularité mais au reste, cela n'a pas d'incidence sur le dossier.

Le même article L631-1 prévoit que le locataire dispose d'un délai de préavis de un mois, qu'il peut utiliser "à tout moment". Votre fille est donc dans son droit. Elle n'a pas à démontrer l'existence d'une quelconque promesse d'embauche. A partir du moment où elle fait son préavis de un mois, alors elle n'a rien d'autre à justifier.

Je vous invite à adresser une copie de l'article mentionnée en dessous au bailleur en lui indiquant qu'à partir de la fin du préavis, vous ferez faire réaliser un état des lieux par huissier, et que vous ne paierez plus le loyer. S'il refuse de mettre un terme au bail, de récupérer les clés, et de restituer la caution, alors vous n'hésiterez pas à saisir le tribunal d'instance.

Article L632-1 du Code de la construction et d'habitation:

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

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

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à

défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis 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.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Mais comme c'est un contrat de location à durée déterminée, elle lui a dit être dans son plein droit. Apparement c'est la "durée déterminée" sur le contrat qui fait que la propriétaire est dans son droit... Est-ce bien vrai ??
Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Merci pour votre réponse. Mais comme c'est un contrat de location à durée déterminée, elle lui a dit être dans son plein droit. Apparement c'est la "durée déterminée" sur le contrat qui fait que la propriétaire est dans son droit... Est-ce bien vrai ??

La propriétaire se trompe. En effet, son argumentation était valable jusqu'à la loi du 20 janvier 2005 qui a crée l'article que je vous ai mentionné ci-dessous. En effet, avant cette loi, la location d'un meublé à durée déterminée ne pouvait pas faire de préavis à n'importe quel moment. Le locataire était tenu d'attendre l'expiration du bail.

Aujourd'hui, la loi est claire:

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Très cordialement.