Bail obligatoire 3 ans

Par nawel59

Bonjour
Est ce que légalement si avant la signature du bal le propriétaire nous dit qu'il veut quelqu'un qui va rester 3 ans dans le logement mais que si au final on était d'accord mais avec le temps ce logement nous convient plus est ce que légalement on peut stopper le bail ? Est ce que le propriétaire a le droit d'écrire sur e contrat que c'est minimum 3 ans?
Merci d'avance

Par Isadore

Bonjour,

Dans le cadre d'un bail civil ("résidence secondaire"), les clauses sont assez libres.

Si vous louez un bien en vide pour en faire votre résidence principale, il relève de la loi de 1989. Celle-ci fixe le congé du locataire à trois mois, réductible à un mois dans certains cas.

C'est d'ordre public, une clause prolongeant le préavis du locataire :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

Même principe si c'est un meublé loi 1989 : le préavis est d'un mois, et ne peut être prolongé par une clause dans le bail.

Le bailleur peut écrire ce qu'il veut sur le bail, les clauses contraires à la loi ne sont pas applicables.

Par nawel59

D'accord
Donc même si il écrit ça sur le bail c'est caduc quooi qu'il arrive fin en tout cas la partie qui stipule qui a obligation d'y reste 3 ans de ce fait elle ne peut être considérée juridiquement il faut juste faire le préavis de un mois un peu comme pour les emplois? Une fois fait je ne pas peux être poursuit en justice
C'est bien ça

Par nawel59

De plus en fait il est écrit que les sanitaires sont partagés mais ce que je comprends c'est que si il est a l'intérieur du logement que je vais loué ça veut dire que l'occupante qui vis dans la résidence a aussi les clé ça veut dire qu'elle peut entrer comme elle veut es ce que c'est légal de faire partager dans le même logement alors que ce n'est pas une colocation.
Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour
Le locataire peut donner congé à tout moment selon l'article 15 de la loi 89-462 (location vide) et respecter le preavis de 3 mois ou 1 mois dans certains cas.
Personne ne peut pénétrer dans votre logement sans avoir votre autorisation.
Changez les barillets de la serrure.
Ce partage de sanitaires n'est pas legal.

Par nawel59

Merci
Ce n'est écris nul part qu'est une collocation je vais voir demain pour la visite au quel cas je pourrais légalement faire changer la serrure ? Je ne sais pas encore I c'est les sanitaires qui sont juste dans la résidence un me comme les les résidences étudiantes ça ne me dérange pas plus que ça mais dans le même logement comment ça se passe c'est ps une colocation donc ... C'est bizarre non?

Par yapasdequoi

C'est un bail pour un logement entier ou bien pour une chambre chez l'habitant ? Il faut bien relire le bail et savoir quelle est la description exacte de ce que vous louez et s'il y a des parties privatives et des parties communes.

Les sanitaires sont-ils indiqués comme parties communes ? Sont-il à l'extérieur de la partie louée à votre usage exclusif ?

PS : ce n'est pas une colocation car vous ne partagez pas le logement avec un autre locataire mais avec le propriétaire : n'est-ce pas ?

De quelle visite parlez vous ?

Par nawel59

J'ai une visite a faire du logement je ne vis pas dans ce logement.
Je me pose juste des question
C'est pas une chambre c'est un studio meublé je ne sais pas où se trouve les sanitaires j'ai bien l'impression que c'est dnsle logement lui même mais si c'est le cas va deviens comme une collocation elle aura les clés forcément sinon comment elle pourra avoir accès au sanitaires .

Par yapasdequoi

Vous n'avez donc pas encore signé le bail ?
Refusez de partager les sanitaires s'ils sont à l'intérieur du logement !

Et vous lui donneriez aussi accès à votre frigo ? Et pourquoi pas venir dormir dans le lit si ça lui chante ? Ben voyons !
Il faut clairement définir la notion de logement et ce qui est privatif doit le rester. Le bailleur n'a pas le droit de pénétrer dans la partie privative sans l'autorisation du locataire.

NB : On ne fait pas une colocation sur un studio ! Il faut au moins 1 chambre par colocataire....

Par nawel59

D'accord je comprends je verrai comment et ou se trouve les sanitaires donc voilà
Merci de vos réponse !!

Par nawel59

Bonsoir
Alors voilà petite update au final les sanitaires c'est une autre pièce a l'extérieur du logement.
Je veux me rassurer que état un studio meublé c'est un mois de préavis il n'y a vraiment aucune loi qui m'oblige a faire 3 ans dans un logement c'est un peu comme la démission je dois écrire une lettre avec la date de début ey de fin de préavis?
Merci d'avance

Par yapasdequoi

Le sanitaire extérieur est donc une partie commune.
Le bailleur n'a aucun droit de pénétrer dans le logement loué.

Pour quitter le logement meublé :
article 25-8 de la loi n°89-462 (extraits)
" Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois,"

et aussi :
"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

Vous quittez qand vous voulez mais vous payez jusqu'à la fin du préavis de 1 mois (sauf si reloué)
"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Par nawel59

Merci de votre réponse