



Location propriétaire bail abus de confiance

Par Lolita

Bonjour,

Je viens de me faire avoir par mon propriétaire.... J'ai emménagé le 6 septembre 2022 dans son appartement avec un bail de 3 ans... Il avait besoin d'argent au moment de la location (ce qu'il m'a dit explicitement le jour de la signature) contrat signé le jour même de la visite. Cependant dès les 2 premiers mois, ces problèmes d'argent se sont résolus et de là, il est devenu un tout autre personnage et m'a demandé de quitter le logement ce que j'ai refusé, nos échanges sont devenus beaucoup moins courtois. Entre temps il a fait installer une pompe à chaleur. Il est donc venu me faire résigner un bail tout gentil m'expliquant que j'avais pas besoin de le lire, il était très pressé et m'a fait signer rapidement... Cependant il avait changé la date du bail avec une fin en septembre 2023 donc 1 an pile après mon emménagement... Quelle solution ai-je pour annuler ce contrat ? Cdlt

Par ESP

Bienvenue,

La loi impose qu'un bail d'habitation non meublé, pour la résidence principale du locataire, soit conclu pour une durée de trois ans minimum quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles (comme une mutation ou un départ à la retraite par exemple) ou familiales (un enfant ayant besoin d'occuper le logement, suite à un séjour à l'étranger)

Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le bail doit mentionner, de façon très précise, les raisons et l'événement invoqués.

Je vous invite à contacter VOTRE ADIL

Lien [url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

Par AGeorges

Bonjour Lolita,

Pour une location vide, la loi ne permet au bail d'être de moins de TROIS ANS.

C'est une obligation absolue (on dit d'Ordre Public), c'est-à-dire que même si autre chose est écrit dans le bail, la durée est toujours de TROIS ans.

C'est l'article 10 de la loi de 1989.

Vous pouvez donc considérer que vous avez signé un bail pour TROIS ANS à partir de la date de signature. Et comme le propriétaire vous a fait signer un nouveau bail, il devra attendre PLUS LONGTEMPS avant de vous demander de partir.

Donc, vous n'avez rien à faire annuler. Vous payez votre loyer régulièrement et le propriétaire ne pourra rien faire avant 2 ans 1/2. Il devra alors vous envoyer un courrier recommandé. Il faudra vérifier tout ça plus tard, vous avez un peu de temps devant vous.

Par AGeorges

Attention, pour un logement meublé, les règles sont différentes.

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Pour une location vide, la loi ne permet au bail d'être de moins de TROIS ANS.
C'est une obligation absolue (on dit d'Ordre Public), c'est-à-dire que même si autre chose est écrit dans le bail, la durée est toujours de TROIS ans.
C'est l'article 10 de la loi de 1989.

Et que faites vous de l'article 11 ?

Article 11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément à l'article 17-1.

Par janus2

Bonjour Lolita,

Le nouveau bail que vous avez signé précise t-il qu'il annule le précédent ou qu'il le modifie (avenant) ?

Par AGeorges

Bonjour Janus2,

J'ai répondu à la question de changement de fin de bail. Lolita s'en est aperçu après avoir signé et en lisant le bail. Dans un premier temps, j'ai supposé qu'il n'y avait pas d'autre "nouvelle" clause comme celle de "reprise pour des raisons personnelles", sinon, Lolita en aurait "parlé".

Par janus2

sinon, Lolita en aurait "parlé".

Lolita étant capable de signer un bail sans le lire, j'ai des doutes...

Mais cela n'empêche pas que votre affirmation selon laquelle il est impossible de faire un bail de moins de 3 ans en vide est fautive, même avec une pirouette à votre façon...

Par AGeorges

@Janus

Je ne fais ni pirouette ni déclaration intrinsèque. Je dis ce qui me semble adapté à la question posée. Ce ne sera pas forcément valide dans un autre cas.