



Redevance pour résiliation du contrat de bail !

Par Visiteur

Bonjour,

je suis étudiant sur Paris et je loue un studio meublé à titre de résidence principale dans une résidence étudiante (résidence les estudines Charles de Gaulle) depuis le 16 Octobre 2008.

Je souhaite résilier mon contrat pour cause de départ (changement de ville) le 16 Septembre 2009 au lieu du 16 Octobre 2009 date de fin du contrat.

Sur le contrat il est stipulé que le dit contrat pourra être résilié en prévenant le bailleur 1 mois avant la date de départ mais qu'une RRM sera demandé.

"Si le locataire résilie le contrat avant le terme d'une période annuelle outre le respect d'un préavis d'un mois, il sera facturé une redevance complémentaire incluant un montant forfaitaire de 250 euros, auquel s'ajouteront 70% des redevances mensuelles restant dues jusqu'au terme de la période d'engagement en cours.

Ce réajustement des redevances mensuelles (RRM) ne sera pas supérieure à 3 fois la redevance mensuelle en cours à la date de prise d'effet du congé ni supérieure à 90% des redevances mensuelles restant dues jusqu'au terme de la période en cours. Le calcul s'effectuera de la manière suivante : $RRM = 250 + R/31 \times 0.7 \times (365 - d)$ avec R = Redevance Mensuelle pratiquée à la date du congé et d = Durée effective d'occupation en jour".

Concrètement si je quitte mon appartement actuellement, je paierai une redevance quasiment identique au loyer que je paierais si j'étais resté.

J'ai fait quelques petites recherches sur le net, j'y ai trouvé quelques textes de loi précisant l'illégalité de ses pratiques.

Pourriez vous me certifier la légalité de ses pratiques ? Si non, Que me conseillez vous de faire comme démarche afin que je puisse régler ceci?

Quel recours ais-je?

Je vous remercie d'avance.

Cdt.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article L631-1 du Code de la construction et de l'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.

Selon les termes de ce texte, vous bénéficiez d'un droit à la résiliation du bail, à tout moment, sous réserve du respect du délai de préavis d'un mois.

Ainsi, la clause vous imposant le versement d'une redevance forfaitaire est illégale et vous n'avez pas à payer ces sommes indues.

Très cordialement.