



Substitution en bail d'habitation 1989 sans l'avoir signé

Par sabartch

Bonjour,

J'ai signé un bail d'habitation de droit commun pour une colocation.

Mon bailleur n'a pas encore contre-signé et souhaite au préalable que je signe une lettre de substitution de contrat. Par cette lettre, j'accepte que le contrat de location soit automatiquement substitué à un bail d'habitation 1989, à seule discrétion du bailleur.

La lettre prévoit que la substitution aura lieu même si je ne signe pas ce nouveau bail 1989. Celui-ci contient des clauses désavantageuses (solidarité entre colocataires).

Pensez-vous que cette "lettre de substitution" a une valeur légale et que la transformation de contrat est opposable même si je ne signe pas le nouveau bail ?

Merci pour votre aide.
Alexis

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est votre résidence principale ?
De ce fait le bail est forcément sous la loi de 89.
Il n'y a pas de substitution qui serve à quoi que ce soit.
C'est juste pour vous impressionner.

Montrez cette lettre à votre ADIL.

Par sabartch

Ce sera une résidence d'appoint, je garde ma résidence actuelle comme étant principale.

Par Isadore

Bonjour,

Un bail loi 1989 ne peut concerner qu'une résidence principale. Sauf cas de force particulier (hospitalisation, force majeure), le locataire s'engage à y résider huit mois par an.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000047900014[/url]

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Celui-ci contient des clauses désavantageuses (solidarité entre colocataires).
C'est un bail civil, les clauses sont très libres.

Vous ne pouvez pas signer un bail de résidence secondaire sous le régime de la loi de 1989.

Il n'y a pas de "substitution" qui tienne, ce que vous avez signé ne peut être soumis à la loi de 1989 (sauf si vous avez faussement attesté vouloir en faire votre résidence secondaire). Après vous pouvez conventionnellement choisir d'appliquer certaines dispositions de cette loi à votre bail.

Par yapasdequoi

Si ce n'est pas votre résidence principale, c'est un bail civil.
La loi 89-462 ne s'applique pas, les clauses du bail signé font la loi des parties.
Cette lettre de substitution est totalement bidon et sans valeur juridique.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les parties peuvent se soumettre volontairement à une loi qui ne s'applique pas de droit. Comme le logement sera loué en colocation et que le ou les autres colocataires loueront probablement à titre de résidence principale, s'il n'y a qu'un seul bail, celui-ci sera forcément conforme à la loi du 6 juillet 1989, de droit pour les autres colocataires, conventionnellement pour vous, ce qu'il faudra préciser dans le bail.

Il n'y a rien d'autre à faire. Par cette lettre, j'accepte que le contrat de location soit automatiquement substitué à un bail d'habitation 1989, ne veut rien dire. Il ne faut pas accepter une chose qui ne veut rien dire.

Aucun bailleur n'acceptera de contracter sans clause de solidarité entre les colocataires comme le prévoit la loi du 6 juillet 1989.

Par sabartch

Je vous remercie pour vos réponses.

Au-delà de l'applicabilité d'un bail 1989 à ma situation personnelle, j'aimerais avoir surtout votre avis sur la validité d'une telle lettre.

Peut-on se voir appliquer unilatéralement un nouveau contrat de bail sans l'avoir signé, au seul motif d'en avoir accepté le principe dans une lettre applicable à la discrétion du bailleur ?

Par Nihilscio

Peut-on se voir appliquer unilatéralement un nouveau contrat de bail sans l'avoir signé, au seul motif d'en avoir accepté le principe dans une lettre applicable à la discrétion du bailleur ?

Non. C'est ce qu'on appelle une clause potestative.

Ce que vous pouvez faire est de proposer au bailleur d'ajouter une clause dans le bail par laquelle les parties consentent à ce que

- le logement puisse ne pas être occupé à titre de résidence principale,
- et que pour le reste le contrat de location soit néanmoins soumis par la seule volonté des parties aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.