



Litige résiliation bail illégale

Par Thiais94

Bonjour,

je suis colocataire (bail meublé signé le 11/07/2022), j'ai reçu un courrier recommandé AR de ma propriétaire le 15/06/2023 pour résilier mon bail d'habitation arrivant à échéance le 11/07/2023.

Je lui ai envoyé un recommandé AR le lendemain pour contestation de la résiliation (délai de 3 mois de préavis non respecté et motif allégué absent).

Si elle persiste dans la volonté de résilier illégalement le bail, puis-je envisager une assignation en référé auprès d'un commissaire de justice ? et l'obliger à régler les frais engagés + préjudice subi ? (peur d'être expulsée abusivement au 11/07/2023).

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez bien fait de contester, ensuite vous rester dans le logement, le bail est reconduit tacitement pour un an de plus.

Vous n'avez pas d'autre procédure à mener ni d'autre frais à engager.

Avez-vous un bail unique de colocation ou des baux individuels ?

Si ce n'est déjà fait, changez le barillet de la serrure du logement (si bail unique) ou de votre chambre (si bail individuel) et vous n'aurez rien à craindre.

Une expulsion serait une très mauvaise idée !

cf code pénal

Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

Par Thiais94

Bonjour yapasdequoi, tout d'abord, je vous remercie pour cette réponse rapide (j'effacerai le doublon posté dans "immobilier") :

- il s'agit ici d'un bail individuel (j'ai 2 autres colocataires également en bail individuel).

Par yapasdequoi

Donc chacun doit avoir une serrure sur sa chambre. Une sage précaution serait d'en changer le barillet (et de remettre l'original à votre départ).

Vous éviterez ainsi de "mauvaises idées" ...

Par Thiais94

Rebonjour,

la propriétaire n'est toujours pas allée chercher le recommandé à la poste (elle a bien l'intention de faire des visites sous peu) si elle n'y va pas, quel est le recours à part un renvoi du recommandé ?

Merci d'avance.

Par janus2

Bonjour,

En réalité, vous n'avez rien de spécial à faire à part rester dans le logement si tel est votre souhait. Le congé donné par le bailleur n'est pas valide, point barre.

Vous pouvez simplement le prévenir que vous restez, pas besoin de LRAR pour cela.

Par Thiais94

Merci à vous, j'espère que ça suffira à clore le sujet !

Par yapasdequoi

En effet. Votre RAR n'a rien d'obligatoire.
Le congé est nul, vous ne donnez pas suite.

Maintenant il faut vous protéger d'une intrusion "hâtive" du bailleur se croyant dans son bon droit.
Avez-vous des serrures fiables ?

Par Thiais94

J'ai la possibilité de changer uniquement le serrure de ma chambre.

Par yapasdequoi

Vous avez le droit de changer votre serrure de chambre et de remettre l'originale quand vous partirez.

Par Thiais94

Bonsoir,

j'ai prévenu la propriétaire par message de la nullité du congé qui m'a été adressé (délai et motif) car elle n'a pas voulu récupérer mon recommandé :

sa version change : elle va récupérer la chambre pour sa fille (ce qui est une blague sachant qu'une autre chambre est libre au 1er juillet soit 10 jours avant la mienne et que ce motif n'a pas du tout été évoqué), elle est déterminé et m'a dit que je partais pour sûr le 12 juillet... Je lui ai rétorqué qu'il fallait respecter le droit locatif et qu'il était en ma faveur : rien à faire, je me vois donc dans l'obligation de passer à l'étape supérieure, j'ai contacté par mail "Alliance Juris - Huissiers de justice - Commissaire de justice à Thiais" pour une assignation en référé mais j'ai eu un retour de mail me demandant de contacter un avocat à Ivry sur Seine(j'ai lu que ce n'était pas obligatoire pour un litige de bail d'habitation):

Pouvez-vous me guider pour la suite à donner en urgence (peut-on porter plainte ou signaler au commissariat par avance ?).

Merci à vous.

Par yapasdequoi

Il n'y a ni délit ni crime, une plainte est inutile.

Sauf si vous avez reçu des menaces ?

Vous n'avez aucune obligation de faire appel à un avocat , ni même à un huissier.
Vous restez dans le logement et c'est tout.

Une assignation en référé pour quoi faire ?

Avez-vous contacté l'ADIL ? (c'est gratuit contrairement à l'avocat ou à l'huissier)

Le congé est déjà nul pour une question de délai, et en plus le motif n'était pas explicitement fourni.

Seule démarche indispensable : changez votre serrure.

Si elle est fracturée ou que vos affaires sont déplacées en votre absence, là vous pourrez porter plainte !

A tout hasard, mettez vos affaires précieuses et papiers en sécurité le temps que le bailleur se calme.

Copiez lui l'article du code pénal à l'occasion :

Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de man?uvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

Par Thiais94

En fait, je ne veux prendre aucun risque (fracturation de serrure/ déplacement d'affaires etc...) car je risque d'être à la rue un soir en rentrant du travail par exemple, je veux donc éteindre toute possibilité d'action de sa part en frappant fort dès le début et une assignation avec huissier semble être un signal fort pour qu'elle se calme car là c'est son égo qu'il faut gérer, quitte à payer un huissier cela me coûtera moins que l'anxiété et les préjudices (plus de toit, peur de perdre son emploi).

Par yapasdequoi

Une lettre d'avocat peut aussi faire son effet. Mais c'est vous qui choisissez les moyens de "calmer" votre bailleur.

Par Isadore

Bonjour,

Le problème du référé, c'est que si vous n'avez rien à demander (ce qui est le cas pour le moment), le juge ne va pas aimer la plaisanterie. Vous risquez de devoir payer à votre bailleresse des dommages et intérêts, et une amende civile allant jusqu'à 10 000 euros :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034747739]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000034747739[/url]

Il faut que la partie adverse ait fait quelque chose d'illégal pour l'envoyer en justice.

Payer un avocat vous coûtera moins cher, comme "signal fort".

Si vous avez exposé le motif de votre demande au cabinet de commissaires de justice, votre interlocuteur a eu un réflexe salutaire en vous redirigeant vers un avocat.

Par Thiais94

Merci pour vos retours, je vais en effet dès ce jour passer par un avocat.

Par Thiais94

Suite et pas fin :

j'ai contacté un avocat qui m'a conseillé de déposer une main courante, que j'ai envoyée à la propriétaire (lettre verte car les recommandés ne sont pas retirés) : cela a fait son petit effet car la propriétaire accepte désormais de respecter la loi : mon bail est donc bien reconduit le 11 juillet 2023, toutefois elle me demande un rdv pour résigner un bail (celui que j'ai court jusqu'au 11 juillet 2023, il est bien indiqué dessus 1 an renouvelable, reconduction tacite, minimum 1 an (ou 9 mois si étudiant, ce qui n'est pas mon cas).

il est bien signé par la propriétaire et moi-même depuis le 11 juillet 2022 : ma question est la suivante : pourquoi dois-je résigner un contrat cette fois-ci ? est-ce légal ou une entourloupe de sa part, elle est très agressive dans sa demande, elle redemande un chèque de caution de 500 euros (qui ne serait valable qu'un an selon elle) est-ce vrai ?

Enfin, depuis cette main courante, elle indique dans un message whatsapp (à moi et mes 2 autres colocataires) envisager une augmentation du loyer car elle souhaite faire venir une femme de ménage... une méthode étrange, y a-t-il à redire là-dessus ?

Merci à vous, je ne lui fais aucune confiance !

Par yapasdequoi

C'est une drôle d'idée cette main courante. Parce qu'il n'y a rien de pénal, mais bon... si ça fait son effet, tant mieux.

Ne signez RIEN, ne versez RIEN.

Ce bailleur est vraiment ignorant ou arnaqueur !

Votre bail continue et c'est tout. Il est renouvelé tacitement (= sans rien faire de plus)

Lors de votre arrivée, vous avez versé par chèque (?) un DEPOT DE GARANTIE (pas "caution") et votre bailleur n'a pas encaissé le chèque ? Tant pis pour lui ! un chèque doit être encaissé avant 1 an et 8 jours. Après c'est trop tard.

Elle peut envisager de confier le ménage des parties communes (pas votre chambre !) par un prestataire. Et ceci peut faire augmenter la provision de charges (mais vos charges sont payées sous forme forfaitaire, non ?)

Mais ceci ne peut EN AUCUN CAS justifier une augmentation du loyer.

Vous avez tiré le "gros lot".

La prochaine fois faites vous conseiller par l'ADIL, c'est gratuit, contrairement à l'avocat (qui d'ailleurs a des idées bizarres... c'est bien un avocat connaissant le domaine locatif ?)

Par Thiais94

- Pour le service de ménage rien n'est clair, on attend de voir ce qu'elle veut mettre en place, mais peut-elle le faire quand elle le souhaite, sans nous consulter, de sorte à ce que cela augmente les charges et donc notre part de loyer à chacun ?

- Lors de mon arrivée en juillet 2022, j'ai dû faire un chèque de 500 euros (1 mois de loyer hors charges) qu'elle a encaissé + un autre chèque de 500 euros (qu'elle nomme "caution meuble") qui n'a pas été encaissé depuis 2022. Je pense qu'elle fait référence à cette "caution meuble" : elle indique que ce chèque ne serait valable qu'un an et qu'il doit être renouvelé à la reconduction du bail le 11 juillet 2023.

- elle indique qu'il faut qu'elle résigne le bail lors de sa reconduction, ce qui me paraît bizarre

Par yapasdequoi

Elle invente tout. C'est totalement faux.

Qu'elle vous montre les textes de loi !

Dans une location, la "caution" est une personne qui se porte garant. Ce n'est en aucun cas une somme d'argent ni un chèque.

Vos versements de 500 + 500 euros forment le dépôt de garantie. Il est versé en début de bail et restitué à la fin. La somme est limitée en meublé à 2 mois de loyer.

Lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Concernant le ménage, est-ce que vos charges sont "au forfait" ou "provision" ?

(BIS) : l'intervention d'une femme de ménage de change RIEN à votre "loyer". Elle peut impacter les charges, sauf si forfait et uniquement sur justificatif (= facture ou feuille de paye de la personne)

Depuis le temps que je vous dit de poser vos questions à l'ADIL ! C'est gratuit...

Par Isadore

Bonjour,

Faites simple : ne croyez rien de ce que vous dit cette personne. Et en attendant de vous mettre en lien avec l'ADIL, prenez le temps de lire attentivement cette loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310[/url]

Elle est claire, et vous apprendrez plein de choses passionnantes sur les droits et devoirs d'un locataire (et d'un bailleur).

Par Thiais94

En effet, je vais joindre l'ADIL mais dans l'urgence la lecture des articles et vos réponses sont plus rapides : j'ai photocopié tous mes documents : bail, chèques, quittances au cas où et je ne signerai rien de plus.

Par yapasdequoi

Vous parlez d'urgence.

Toutefois ce n'est que de l'impatience (pardon : ce n'est pas un reproche) et vous devez aborder votre litige avec sang froid en pesant bien chaque action.

En effet ne plus rien signer est une bonne attitude, et consulter l'ADIL vous permettra de bien consolider votre vision de vos droits sans être pris par un sentiment d'urgence.

Bonne soirée.