



Résiliation bail / Zone tendue

Par Skinny Nina

Mon propriétaire souhaite résilier le bail de location "oral" qui nous unis.

Il fait valoir que la zone où se situe le logement est considérée comme "tendue" et que par conséquent il peut résilier mon bail sous une période de 1 mois.

J'ai beau faire des recherches à ce sujet, j'avoue ne pas très bien comprendre. Et j'ignore d'ailleurs si cette zone est bien situé en zone tendue. Comment le savoir?

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est toujours la même situation que celle-ci ?

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/proprietaire-indelicat-t39567.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/proprietaire-indelicat-t39567.html[/url]

Puisque c'est un bail meublé, la zone tendue ou pas importe peu.

Votre bailleur a encore une fois "tout faux" !

Lorsque le bailleur donne congé, c'est un préavis de 3 mois et seulement pour la date d'échéance du bail = date anniversaire de l'entrée dans les lieux.

Et il doit justifier avec un motif précis : vente ? reprise ? ou impayés ?

Voir ici les modalités légales :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[/url]

Par AGeorges

Bonjour Nina,

Message corrigé car, du fait de l'heure, je n'avais pas vu le message précédent

Il fait valoir que la zone où se situe le logement est considérée comme "tendu" et que par conséquent il peut résilier mon bail sous une période de 1 mois.

Votre bailleur confond SA situation et la vôtre.

Un bail oral/verbal, s'il s'agit de votre résidence principale, et que vous pouvez prouver que vous y habitez (quittances de loyer, EDLE, etc), fonctionne comme un bail écrit normal. Votre bailleur ne peut vous donner congé que via un préavis de 3 mois avant la fin de la période en cours .

Par contre, VOUS ne lui devez qu'un préavis de un mois, zone tendue ou pas. C'est comme ça pour la simple raison qu'une zone tendue manque de logement et que si vous partez, votre bailleur n'aura pas de mal à trouver un remplaçant.

Les zones tendues sont définies par décret, vous pouvez demander à votre mairie. L'information pourrait aussi être accessible via internet, je n'ai pas essayé.

L'absence de bail écrit est surtout gênant pour le bailleur, par exemple, il ne peut pas vous augmenter le loyer.

Nina,
Il serait sympathique que vous rappeliez le contexte dans tout nouveau message. Un intervenant, sauf ceux qui n'ont presque que ça à faire, ne peut pas deviner que vous êtes déjà intervenue et que votre nouvelle question concerne un sujet déjà précisé.

Merci.

Par yapasdequoi

un bail écrit en 3/6/9.
Erreur. ce n'est pas un bail commercial.

Dans l'autre discussion, on apprend que c'est un logement loué meublé. Donc durée de 1 an renouvelable.
Et soumis à la loi n°89-462 Titre 1erbis.

Par Skinny Nina

Merci infiniment pour ces réponses rapides et précises qui me confirment que ce propriétaire fait tout ce qu'il lui plaît en dépit de la loi et du respect de ses locataires...

Bonjour,
C'est toujours la même situation que celle-ci ?
<https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/resiliation-du-bail/proprietaire-indelicat-t39567.html>

Oui, toujours la même situation?

Puisque c'est un bail meublé, la zone tendue ou pas importe peu.
Merci. Oui, c'est un meublé. Pour lequel je n'ai qu'un contrat oral, et des preuves du paiement de mes loyers grâce aux relevés bancaires.
Un seul compteur Linky dans l'immeuble pour les appartements.
Il revend l'électricité ce qui est illégal et nous n'avons pas de factures EDF à nos noms.
Je l'ai mentionné lors du dépôt de main courante effectué hier pour violation de domicile : il s'est plusieurs fois introduit chez moi en mon absence.

Votre bailleur a encore une fois "tout faux" !

Lorsque le bailleur donne congé, c'est un préavis de 3 mois et seulement pour la date d'échéance du bail = date anniversaire de l'entrée dans les lieux.

Et il doit justifier avec un motif précis : vente ? reprise ? ou impayés ?

Voir ici les modalités légales :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bail oral/verbal, s'il s'agit de votre résidence principale, et que vous pouvez prouver que vous y habitez (quittances de loyer, EDLE, etc), fonctionne comme un bail écrit en 3/6/9. Votre bailleur ne peut vous donner congé que via un préavis de 6 mois avant la fin de la prochaine période triennale.

Non.

A ignorer.

yapasdequoi vous donné les informations pertinentes.

Par yapasdequoi

J'ai déjà répondu sur l'électricité.
En meublé, il est parfaitement légal de vous faire payer un forfait de charges incluant l'électricité. Il ne revend pas l'électricité, et donc (au moins pour ce sujet) n'est pas dans l'illégalité.

Vous avez déposé une main courante pour les intrusions ? C'est inutile et ne servira à rien du tout.
Si vous constatez une intrusion il faut PORTER PLAINTÉ et avoir des preuves. S'il a un double de clés c'est illusoire.

Donc changez vos serrures ou déménagez (comme dit dans l'autre discussion).

Par Skinny Nina

Merci encore très sincèrement pour vos réponses, cela me donne beaucoup de courage pour tenir encore le temps de trouver un autre logement.
Je viens de faire changer la serrure de l'habitation, je respire un peu, jusqu'à la prochaine crise / insulte du propriétaire et de son fils
Hier la police a vraiment été formidable et vous aussi d'ailleurs.
Mille mercis pour ce que vous faites!

Par Skinny Nina

Je reviens juste sur le point EDF.
Je comprends donc qu'il n'est pas dans l'illégalité en ayant un compteur de 36K pour 8 appartements, sans décompte individuel pour aucun d'entre eux..
Et que de payer notre loyer (comprenant l'électricité) sans avoir de facture EDF à notre nom et donc aucun détail de notre consommation ne serait pas illégal? Je dis cela sans ironie croyez le bien. C'est juste que comme l'électricité a augmenté de 10% (fin du bouclier tarifaire), le propriétaire va sans doute nous demander de payer entre 20 et 50? de plus par mois.
Et là encore aucun moyen de savoir si c'est une consommation au réel ou une escroquerie de plus de sa part.
Et si tel est le cas, j'en prendrai mon parti

Par yapasdequoi

Non ! Le bailleur ne peut pas modifier le forfait.
Et si il considère que ce sont des provisions : Dans ce cas l'électricité ne peut pas être refacturée.
Donc ne vous tracassez pas pour une augmentation des charges.

Sans précision c'est un forfait. Et sans bail écrit il ne peut pas être révisé, ni le loyer non plus.

cf texte de la loi :

Article 25-10

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Par Skinny Nina

Bonjour à tous,
Je reviens solliciter votre aide
Le loyer de mon logement est de 740? (toutes charges comprises, eau + électricité incluses).
Je précise qu'aucun contrat écrit n'a été établi (nous étions amis et je lui faisais confiance...) et seuls les virements mensuels attestent d'un lien avec mon bailleur.
J'apprends récemment que ce dernier projette de faire installer un compteur Linky dans chaque logement, afin que notre consommation d'électricité ne lui soit plus imputée (telle que convenu initialement).
Je présume qu'à l'avenir le loyer de 740? comprenant l'électricité, sera toujours de 740? mais électricité non comprise...
Le cas échéant, quels seraient mes recours?

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Selon le code civil :

Article 1723

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Toutefois vu vos déboires, il est préférable d'avoir un contrat d'électricité plutôt qu'un montant aléatoire et non justifié.

Vous devriez déjà exiger un contrat de bail écrit. Ce serait une base plus fiable pour l'avenir.

Vous pouvez aussi demander qu'après installation du compteur vos charges soient sous forme de provisions soumises à régularisation annuelle selon dépenses réelles et justifiées.

Consultez votre ADIL.

Par yapasdequoi

En aout dernier le bailleur voulait résilier ? et qu'en est-il finalement ?

Par Skinny Nina

Merci pour votre réponse.

Oui effectivement, les choses ont évolué depuis Août dernier et ce grâce à ce forum.

J'ai fait valoir vos réponses auprès du propriétaire qui a enfin compris qu'il devait respecter la loi.

Merci encore.

"Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée"

Pardon, je ne suis pas sûre de bien comprendre.. il ne peut faire installer les compteurs Linky, c'est ça?

Vous pouvez aussi demander qu'après installation du compteur vos charges soient sous forme de provisions soumises à régularisation annuelle selon dépenses réelles et justifiées.

S'il refuse de rédiger un contrat, comment faire pour appliquer la demande ci dessus?....

Par yapasdequoi

Article 3 de la loi n°89-462 (à envoyer en entier au bailleur par courrier RAR)

Notamment

"Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article."

Puis saisir le tribunal pour l'exiger.

Ne tardez pas, les procédures sont longues.

Par yapasdequoi

A savoir : l'installation du compteur est conditionné par la création d'un nouveau PDL. Il ne sera alimenté que si l'installation électrique de votre maison est certifiée conforme aux normes par le CONSUEL.

Je crois que vous aurez votre nouveau bail avant le compteur

Par Skinny Nina

Pas faux

De mémoire, le Consuel étudie la conformité de chaque appartement, c'est bien ça?

A l'heure actuelle, seul un compteur Linky collectif situé dans le hall de l'immeuble est installé.

Concernant les climatisations, jusqu'à preuve du contraire elles sont branchées "en direct sur le réseau Enedis"...

Il n'est pas exclu que mon propriétaire se mette en règle cela dit, et encore une fois, à la charge des locataires de payer les factures d'électricité.

Ce qui n'était absolument pas prévu lorsque j'ai accepté ce bail oral...

En d'autres termes, le propriétaire maintiendra le loyer à 740? avec l'électricité en plus. Alors que la logique (la loi?) voudrait qu'il réévalue le loyer à la baisse, l'électricité n'étant plus à sa charge... non?

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Voyez les choses dans l'ordre.

Vous devez commencer par obtenir un bail écrit qui précise le paiement des charges au forfait comme c'est le cas actuellement.

Vous verrez bien si un jour il y a un compteur individuel d'électricité... A mon avis c'est pas demain la veille.