



Location bail meublée et non respect

Par Bibiche

Bonjour

Je suis propriétaire ma maison de La Réunion est louée depuis mars 2024 pour un an en bail meublé jusqu'au 28 février 2025.

Dans le contrat de location signé, a été mentionné les 4 personnes co-locataires.

1/- Je viens d'être informée par mon employée de maison qui est intégré au contrat que le logement est occupé en permanence par des personnes supplémentaires (couple et amie). Nuisance , sur-consommation eau edf (contrat avec charges comprises), non respect du voisinage ..

Que puis-je faire ? Quels sont mes droits?

Dans le contrat est mentionné :

"Le présent contrat de location est conclu intuitu personæ au profit des locataires identifiés en tête du contrat. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle sont rigoureusement interdites.

Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux , même gratuitement ou par prêt , à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux" .

2- Les personnes occupant la maison se garent sans respecter les places de parking dédiées.4 voitures et une moto au lieu de 2 véhicules et une moto. Les voisins se plaignent.

3/- J'ai déjà eu à intervenir auprès de ces co-locataires car il y a eu intervention de la police à 2 reprises pour tapage nocturne et plainte des voisins.

4/ La piscine qui est uniquement réservée aux co-locataires comme mentionné dans le contrat alors qu'elle est utilisée par d'autres personnes. Que faire ?

5/ Occasionnellement la famille vient et loge sur place ? Quels sont mes droits et devoirs des locataires ?

Je tiens à vous signaler que je suis tenue au courant à chaque fois soit par les voisins ou mon employée de maison

Je vous remercie de me tenir informée des démarches a effectuer pour faire valoir mes droits en tant que propriétaire et devoirs du locataire.

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

1. Vos locataires sont chez eux et ils ont le droit d'héberger qui ils veulent. La clause que vous citez interdit à vos locataire de céder le bail à autrui, pas d'héberger des gens.

La surconsommation en cas de choix d'une location avec un forfait est un risque que le bailleur accepte de courir. Vous pouvez simplement proposer une révision du montant du forfait en vue du prochain renouvellement du bail.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/[/url]

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.

En revanche ils ne doivent pas causer de nuisances. Vous pouvez les mettre en demeure de cesser de déranger le voisinage.

Si vous comptez reprendre votre maison à l'issue du bail, il n'y a pas grand-chose de plus à faire. Sinon vous pouvez envisager un motif de non renouvellement du bail pour cause réelle et sérieuse si les nuisances persistent.

2. A qui appartiennent les places de parking en question ? Est-ce une copropriété ?

3. Ceci peut justifier un non renouvellement du bail.

4. Si la piscine ne fait pas l'objet d'un contrat de location distinct, c'est une annexe du domicile de vos locataires. Toutes les personnes vivant à leur foyer sont libres d'y accéder, de même que leurs invités, tant qu'ils ne causent pas de nuisances.

5. Voir la réponse 1, vos locataires ne doivent pas troubler la tranquillité des voisins (comme le montre l'intervention de la police). Mais ils sont chez eux et peuvent donc accueillir leur famille.

Comptez-vous récupérer votre bien en 2025 ? Si vous voulez donner congé, il ne faut pas trop traîner.

Par Bibiche

Bonjour

Je vous remercie pour toutes ces précisions.

C'est un contrat de location meublé d'un an et je n'envisage pas de leur relouer.

Dois je leur envoyer un recommandé avec AR? Combien de temps avant la fin du contrat?

Ou considère t-on que le contrat arrive à échéance et que les locataires doivent quitter le lieu à la date du 28 février 2025.

Les places de parking ne sont pas attitrées mais par contre empêchent les voisins de se garer ce qui crée des nuisances.

Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour

Le préavis pour donner congé en meublé est de 3 mois. Ne tardez pas, il commence à la date de RÉCEPTION du courrier RAR.

Ou bien faites par huissier. C'est plus cher mais plus fiable.

Les nuisances sont un motif légitime et sérieux, mais pas les visites familiales ni la surconsommation d'eau.

Par Isadore

Ou considère t-on que le contrat arrive à échéance et que les locataires doivent quitter le lieu à la date du 28 février 2025.

Non, le contrat sera renouvelé automatiquement si vous ne donnez pas congé à vos locataires au moins trois mois avant cela.

Si un de vos locataires ne récupère pas son congé envoyé par courrier recommandé avant les trois mois, le bail sera également renouvelé automatiquement. Chaque locataire doit recevoir individuellement un congé.

Ou bien faites par huissier. C'est plus cher mais plus fiable.

Vu le contexte et le délai qu'il vous reste, je le conseille vivement. Une erreur dans l'envoi du congé et vous repartez pour un an de bail dans les mêmes conditions.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=[/url]

Le commissaire de justice est plus cher, mais c'est une sécurité pour deux raisons : c'est un professionnel du droit, et en cas d'erreur de sa part son assurance de responsabilité civile devra vous dédommager.

Par yapasdequoi

Un autre avantage c'est que la date de passage de l'huissier détermine le début du préavis, même si personne n'ouvre la porte.

Alors qu'un recommandé non retiré n'a aucun effet.

Par yapasdequoi

Plus d'infos sur ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=1&quest=[/url]