



## Bail location meublée

-----  
Par Nicolas731000

Bonjour,

Je loue actuellement un appartement meublé auprès d'un particulier. Dans le bail, il est stipulé que la durée de location est de 10 mois, non reconductible, avec la mention « le locataire l'acceptant ainsi » comme clause spécifique.

Il s'agit d'un bail meublé classique, et non d'un bail étudiant, de mobilité ou saisonnier. En me renseignant, j'ai appris qu'un bail meublé doit être d'une durée minimale d'un an et qu'il est automatiquement reconductible.

Je souhaiterais donc savoir si ce bail est considéré comme illégal. Je prévois de déménager en février et j'aimerais savoir s'il serait possible de résilier le contrat pour motif de bail non conforme à la loi, sans devoir respecter le délai de préavis habituel.

Pouvez-vous m'aider ?

Merci

-----  
Par stepat

Bonjour

Je ne pense pas que cette clause soit une cause de nullité du bail.

Par contre elle doit être considérée, selon moi, comme abusive et non avenue.

-----  
Par Nicolas731000

Très bien, merci. La clause est en effet liée à la non-reconduction du bail.

Est-ce que la durée non conforme peut être un motif de nullité du bail ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est bien votre résidence principale ?

Votre bail est soumis au Titre 1er bis de la loi 89-462.

Dans ce cas, le bail n'est pas nul, par contre vous pouvez considérer cette clause comme non écrite.

Donc votre bail est de 1 an, reconductible tacitement et vous devez un préavis de 1 mois, sauf si reloué entretemps.

-----  
Par Nicolas731000

Très bien, merci est il possible aussi de rompre le contrat à l'amiable ? Sachant que du côté du propriétaire elle loue l'été en airbnb c'est donc pour ça qu'elle a mis cette limite de 10 mois.

Où de faire pression de rester dans l'appartement pendant une durée d'un an

-----  
Par Nicolas731000

Et oui c'est ma résidence principale

-----  
Par yapasdequoi

Pour "rompre le contrat à l'amiable" vous devez adresser votre congé au bailleur, et respecter un préavis de 1 mois.  
cf article 25-8 de la loi 89-462

-----  
Par stepat

Vous avez accepté à l'amiable un bail de 8 mois et vous convenez avec nous que cette clause amiable est réputée "non écrite" car non conforme avec la Loi de 89 qui est d'ordre public.

Il en est de même des modalités pour les procédures de résiliation.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Vous n'auriez pas intérêt à invoquer la nullité du bail si elle était possible. Si le bail était nul vous n'auriez rien à faire dans ce logement et vous seriez occupant sans droit ni titre, redevable non pas d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation qui peut être très supérieure à un loyer.

Comme l'indique Yapasdequoi, donnez votre congé. Vous devez un préavis d'un mois, pour un déménagement en février vous êtes pile dans les clous. Pensez à bien envoyer votre congé par courrier recommandé.

Il est possible de négocier une réduction du préavis.

-----  
Par yapasdequoi

J'attire votre attention :

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

si vous pensez que le bailleur ne va pas retirer le RAR, et que vous ne voulez pas payer 15 jours de plus, adressez le congé par huissier.

et aussi :

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

-----  
Par Nicolas731000

Très bien, merci pour vos réponses et conseils.