



Congé d'un locataire d'une villa meublée

Par Visiteur

J'habite une villa en location meublée avec un contrat de 1 an.

Mon propriétaire refusant de réparer ma chaudière, je l'ai faite réparer et réglé le plombier. Le 27 décembre 2010 j'ai reçu par recommandé mon congé pour le 1^{er} avril 2011.

Sachant que j'habite la maison depuis 2001 et que le dernier bail a été signé le 1^{er} avril 2007, plusieurs questions:

- Puis-je retenir les travaux de réparation de mon loyer?
- Son congé est-t-il valable et je dois quitter les lieux?
- Mon bail est-t-il tacitement renouvelé et pour combien de temps?
- En cas de complications que dois je faire, et comment?

Merci pour votre réponse, Bonne Année!

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

-Puis-je retenir les travaux de réparation de mon loyer?

Si la réparation est une réparation d'usage autrement dit d'entretien elle est à votre charge. De ce fait vous ne pouvez en demander le paiement à votre bailleur.

Par ailleurs quelle que soit la somme que vous souhaitez exiger de votre bailleur vous ne pouvez pas unilatéralement la déduire du montant de votre loyer.

-Son congé est-t-il valable et je dois quitter les lieux?

Oui ce congé est parfaitement valable puisque le bail se reconduit chaque année tacitement d'un an. De ce fait il prend fin en avril 2011 et votre bailleur en vous signifiant le congé en décembre respecte largement le préavis d'un mois.

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Ce n'est pas une réparation d'entretien mais une panne mécanique qui a nécessité le remplacement de plusieurs pièces mécaniques.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Si le remplacement de ces pièces est du à l'usure de la chaudière il s'agit de réparations locatives à votre charge.

En effet, le décret du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives, prévoit que le remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz sont des réparations locatives.

Cordialement

Par Visiteur

C'est un chauffage solaire, et la panne était due à une surtension causée certainement par un orage. Je me suis adressé à mon assurance qui m'a répondu que cela incombait au propriétaire qui devait déclarer à son assurance.

Pour ce qui est du délai de congé par d'autres sources "il ne pourrait être donné qu'en fin de bail et doit être notifié au moins six mois avant le terme du bail". Cela ne s'applique pas dans mon cas?

Merci

Par Visiteur

C'est un chauffage solaire, et la panne était due à une surtension causée certainement par un orage. Je me suis adressé à mon assurance qui m'a répondu que cela incombait au propriétaire qui devait déclarer à son assurance.

Pour ce qui est du délai de congé par d'autres sources "il ne pourrait être donné qu'en fin de bail et doit être notifié au moins six mois avant le terme du bail". Cela ne s'applique pas dans mon cas?

Merci

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Dans ce cas adressez la facture à votre bailleur pour règlement mais ce dernier peut vous opposer le fait que vous ne vous êtes pas adressé à lui en premier pour faire le devis.

Pour ce qui est du délai de congé par d'autres sources "il ne pourrait être donné qu'en fin de bail et doit être notifié au moins six mois avant le terme du bail". Cela ne s'applique pas dans mon cas?

Je suppose que vous faites référence à la loi du 6 juillet 1989. Cette loi ne s'applique pas dans votre cas car vous avez un bail en meublé.

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour vos précisions.

Par Visiteur

Cher Monsieur

Merci à vous de nous avoir accordé votre confiance.

En espérant que tout se passe pour le mieux.

bien cordialement