

Annulation bail par propriétaire

Par **Alisha**, le **31/05/2008** à **13:52**

Bonjour :)) Image not found or type unknown

Il y a quelques semaines (au mois de mai), j'ai trouvé un studio qui me plaisait beaucoup, la propriétaire m'a demandé de payer le loyer de juin afin qu'elle me retienne le studio, ce que j'ai fait ayant enfin trouvé un studio qui correspondait à mes attentes.

Pour le 1er juin, date du début du bail, nous allions faire la garantie locative de 2mois, ce qui a été fait hier.

Le loyer de juin ayant été payé pour retenir le studio, mon prochain paiement devrait donc se faire pour le loyer de juillet.

Nous avons rendez-vous dimanche pour le relevé de compteurs, la signature du bail etc mais...

Après avoir payé tout ce qui devait l'être, nous avons encore un peu papoté, et le sujet des animaux a été mis sur la table.

Quand j'avais été visiter le studio, il y avait un chat, j'en ai donc stupidement déduit que les animaux en cages (rongeurs) étaient donc autorisés, bien mal m'en a fait...

Elle désire donc tout annuler à cause de mes animaux :/

La garantie locative, ça je vais la récupérer j'en suis certaine mais qu'en est-il pour le mois de loyer déjà payé, alors que je n'ai pas emménagé encore? (Vu que je devais y entrer le 1er juin)

Elle me dit que si elle loue le studio directement elle me le rendra, si elle le loue mi-juin je récupère la moitié, et si elle ne le loue pas avant juillet, elle garde ce mois de loyer...

Est-ce normal? A-t-elle le droit de faire ça?

Merci d'avance pour vos réponses Image not found or type unknown

P.S.: Je suis vraiment une novice pour ces choses-là, je suis perdue...

Par **Ishou**, le **31/05/2008** à **13:58**

Elle me dit que si elle loue le studio directement elle me le rendra, si elle le loue mi-juin je récupère la moitié, et si elle ne le loue pas avant juillet, elle garde ce mois de loyer... Est-ce normal? A-t-elle le droit de faire ça?

Je ne sais pas légalement, mais par contre, dans les faits, beaucoup de propriétaires le font.

Par **mathou**, le **31/05/2008** à **15:38**

Un propriétaire n'a pas le droit d'interdire la détention d'un animal familial, sauf s'il s'agit d'un animal classé comme dangereux (chiens dits de première catégorie) ou comme un NAC (reptile, araignée... article 3 de la loi du 06/01/1999).

[quote:1lucq0k6]Loi n°70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel

Article 10

Modifié par Ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 - art. 11 () JORF 21 septembre 2000

I - Est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural.

II - Les dispositions du présent article à l'exception de celles du dernier alinéa du I, sont applicables aux instances en cours.[/quote:1lucq0k6]

C'est arrivé que des propriétaires mettent en demeure les maîtres de se séparer de leurs animaux car ils occasionnaient de gros dégâts ou des troubles de jouissance. La tienne réagit peut-être de cette façon car l'animal précédent lui a laissé de mauvais souvenirs.

En théorie tu loues déjà studio, donc elle ne peut rien te dire à moins de respecter les règles et délais de congé. Essaie de voir avec elle si vous pouvez continuer en lui demandant pourquoi elle ne veut pas d'animaux (ça dépend peut-être de ceux que tu as aussi) et en essayant de la rassurer. Ca peut peut-être se régler à l'amiable. Si elle refuse toute discussion, rappelle-lui que selon la loi tu es locataire et que si elle veut annuler le contrat tu ne lui dois rien.

Par **Alisha**, le **31/05/2008** à **18:30**

Là en fait j'aimerais récupérer le mois que j'ai payé d'avance (j'ai payé dans le courant du mois de mai pour le mois de juin), car je n'ai jamais habité là-bas, d'ailleurs je n'avais toujours pas les clés.

Et vu que c'est elle qui met fin à la location, je ne comprendrais pas trop pourquoi je devrais payer alors que je ne pars pas de mon propre chef.

J'ai longuement discuté avec elle, et lui ai même proposé de venir voir chez moi, comment sont mes animaux (des rats...domestiques bien sur).

Elle est persuadée que ça sent tellement mauvais que cela va importuner les voisins... Et que ça apporte un tas de maladies (ce qui est une aberration mais beaucoup de gens sont restés coincés aux épidémies de peste transmise par les puces des rats...au Moyen Age!)

Pour en avoir depuis des années, je puis assurer qu'il faudrait vraiment les laisser plusieurs semaines sans changer les cages avant que l'odeur ne passe dans le voisinage, ça ne sent pas plus que d'autres rongeurs de compagnie, voir moins que certains même...

Elle en a parlé aux autres locataires des studio, qui lui ont dit que bien qu'ils soient là depuis 6ans, ils partiraient de là si je venais à emménager avec mes bestioles...

Bref, elle ne veut vraiment plus de ma présence chez elle...

Par **germier**, le **01/06/2008** à **21:43**

j'avoue mon ignorance : des rats domestiques ?

Mais MATHOU,

un rat est il un animal familier?

et le "canis leo" n'est pas un chien de première catégorie

Par **Katharina**, le **02/06/2008** à **08:13**

:lol:

Ben de nos jours heureusement que les rats sont des animaux domestiques Image not found or type unknown

Je trouve ça ridicule, j'ai moi même eu des rats, jamais aucune maladie et c'est clair qu'il faut

vraiment pas avoir nettoyer la litière pendant trois semaines pour que ça sente Image not found or type unknown

Un furé ça pue bien plus qu'un rat. En plus à partir du moment où elle s'engage elle ne peut pas empêcher les gens d'acquérir un animal, si elle n'a pas parlé de ça à la passation du contrat ?

Par **Camille**, le **02/06/2008** à **11:00**

Bonjour,

Euh... pourquoi parlez-vous d'animaux "domestiques" ?

La loi a utilisé le terme d'animaux "[u:ipn8ksfa][b:ipn8ksfa]familiers[/b:ipn8ksfa][u:ipn8ksfa]".

Ce n'est pas un hasard...

Pour moi, contrat conclu, la propriétaire n'a pas le droit de se dédire pour ce motif ET elle ne peut s'appuyer ni sur d'hypothétiques futures nuisances ni sur des déclarations d'intention d'autres locataires.

Elle ne pourrait résilier le contrat qu'une fois les nuisances effectivement constatées. Pas avant (sauf pour les chiens de la 1ère catégorie). C'est le sens de la loi citée par mathou.

Par **Alisha**, le **02/06/2008** à **11:12**

Le hic est que le contrat de bail n'avait pas encore été signé justement, elle a décidé de tout annuler 2 minutes avant la signature de celui-ci...

Pour la garantie locative pas de soucis je la récupère demain, le rendez-vous est pris, mais elle veut garder le mois de juin déjà payé.

Si c'était moi qui annulait je comprends encore, mais là c'est MOI qui trinque à cause de SA décision, le monde à l'envers :/

Par **germier**, le **03/06/2008** à **13:32**

le pou est il un animal familier ?

Par **Camille**, le **03/06/2008** à **15:51**

Bonjour,

[quote="Alisha":2agie647]Le hic est que le contrat de bail n'avait pas encore été signé justement, elle a décidé de tout annuler 2 minutes avant la signature de celui-ci...

[/quote:2agie647]

Oui, mais très vraisemblablement, vous auriez, si vous le vouliez, de quoi démontrer que le contrat était déjà parfait dès avant la signature et avait même déjà reçu un début d'exécution, la signature du document n'étant qu'une formalité (bien sûr, il est plus simple de disposer d'un document signé). La simple acceptation verbale, du moment qu'elle serait prouvable, suffirait. Il n'y a pas de délai de rétractation pour un bailleur après avoir donné son accord, sous quelque forme que ce soit.

Par **Camille**, le **03/06/2008** à **15:53**

Re,

[quote="Alisha":9kp3cbn5]

mais elle veut garder le mois de juin déjà payé.

[/quote:9kp3cbn5]

Confirmation supplémentaire que, dans son esprit, le contrat a bel et bien reçu un début d'exécution, et pour cause !

:))

Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **03/06/2008** à **16:28**

Bonjour,

[quote="germier":1w5i7o87]le pou est il un animal familier ?[/quote:1w5i7o87]

[quote="La Petite Rousse":1w5i7o87]

FAMILIER, n. m. [u:1w5i7o87][b:1w5i7o87]Celui qui vit dans l'intimité d'une personne[/b:1w5i7o87][u:1w5i7o87][/quote:1w5i7o87]

c'est clair, non ?

:wink:

(bon, d'accord, je triche un peu...) Image not found or type unknown