

Contrat de location saisonnier ou étudiant

Par **jeansoleil34**, le **13/11/2008** à **15:40**

 Bonjour à tous.

J'ai mis à location un T3 à La Ciotat en formule type étudiant (10 mois de septembre à juin). J'ai effectué un contrat de location avec une date fixe (entrée des lieux et sortie des lieux). L'adresse principale du locataire est noté sur ce contrat. La personne, une jeune fille de 35 ans n'est pas étudiante. Elle a accepté les termes du contrat et l'a signé en toute connaissance de cause.


Le contrat a démarré le 30 aout et se termine le 30 juin 2009. Récemment de fortes pluies (pendant un mois) ont inondées la région. Bien que le terrain soit en pente, une petite partie goudronnée de quelques mètres était inondée sans dégât. A deux reprises en l'espace d'1 mois, le compteur principal de la propriété a disjoncté (tout le quartier était coupé), créant de la part de cette personne une insécurité que cette dame ne pouvait supporté. De ce fait, Elle m'a demandé de résilier le contrat. Je lui ai dit qu'elle s'était engagé jusqu'à juin et que le contrat était du jusqu'à son terme. Elle m'a rétorqué que la loi n'autorisait pas un bail de plus de 3 mois.


Je lui ai indiqué que le contrat de type étudiant était pour une durée fixe, d'autant plus que ce n'est pas son habitation principale.

Pendant ce temps, la pluie a cessé et les problèmes se sont envolés. Cette dame m'a signalé qu'elle désirait maintenant resté jusqu'au terme du contrat, mais que celui-ci n'était pas légal.

Dans le doute et afin d'être en conformité avec la loi, je lui ai indiqué que la durée de 3 mois finissait le 30 novembre et que dans ce cas, afin de rester dans le cadre de la loi, elle devra quitter les lieux à cette date.

En réponse, celle-ci me signale qu'elle désire effectuer un recours auprès d'un avocat. Que dois-je faire ? Ce contrat de type étudiant est-il légal ? Est-ce comme le signale cette personne un contrat saisonnier pour 3 mois maximum ? Peut-elle rester dans les lieux ou doit-elle quitter les lieux le 30 novembre ?

 not found or type unknown

Votre éclairage me serait fort utile. Je ne veux pas de conflit avec cette dame, mais elle change d'avis tous les jours. 
merci de votre aide.

Par **Camille**, le 14/11/2008 à 08:34

Bonjour,

[quote="jeansoleil34":1brzam7k]

Que dois-je faire ?[/quote:1brzam7k]

Laisser la dame cavalier chez un avocat en lui demandant de ne pas oublier de vous envoyer une photocopie des articles de loi qui disent ça...

Et ce que vous pouvez faire quand vous avez un problème juridique de ce genre et que vous ne savez pas par quel bout le prendre, c'est de commencer - à part venir poster sur le VJ, bien sûr - par aller voir du côté de...

<http://www.service-public.fr/>

qui a toujours des fiches résumées très bien faites, comme par exemple en sélectionnant la rubrique Logement > Location > Logement meublé

[http://vosdroits.service-public.fr/part ... ion&l=N289](http://vosdroits.service-public.fr/part...ion&l=N289)

et

[http://vosdroits.service-public.fr/part ... 5&l=N10823](http://vosdroits.service-public.fr/part...5&l=N10823)

avec des liens vers les codes / articles / textes cohérents

[quote:1brzam7k]Durée du bail

Le contrat écrit est d'une durée d'un an.

A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an en l'absence d'autres dispositions.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois.

Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable. [/quote:1brzam7k]

Pas trace d'un bail limité à 3 mois.

Or, ce site est généralement à jour.

Les locations saisonnières fonctionnent sur des principes hôteliers (meublés de tourisme) et pas sur ceux de la location en meublé (heureusement que, quand on loue pour deux semaines de vacances, il n'est pas nécessaire de donner congé avec un préavis d'un mois...) Il n'est pas impossible que le meublé de tourisme ne puisse dépasser 3 mois mais si c'est le cas, la seule sanction sera qu'il deviendra de facto une location en meublé classique.

Par **nicomando**, le 14/11/2008 à 09:42

oui les contrats de locations étudiants sont légaux c'est une loi qui les a mis en place.

De plus sans parler de la forme du contrat cette dame a acceptée les termes du contrat et si elle le trouve illégal elle ne peut pas dire qu'elle a accepté de signé un contrat illégal.

Donc laissez la perdre du temps mais vous êtes dans votre droit.

Par **Camille**, le 14/11/2008 à 13:42

Bjr,

C'est surtout que je ne vois pas où cette dame a été chercher cet impératif de bail de 3 mois, sauf peut-être pour les locations saisonnières, alors qu'il est clair qu'un bail étudiant est une variante du bail en meublé, pas d'une location saisonnière.

[quote="nicomando":2ty0i5ek]

Donc laissez la perdre du temps mais vous êtes dans votre droit.[/quote:2ty0i5ek]

Sauf que, peut-être, jeansoleil34 ne cherche plus à garder la dame encore 9 mois... Donc, à la limite, ce max de 3 mois l'arrangerait peut-être.

Or, on a du mal à voir ce qu'elle veut, la dame :

- elle voudrait démontrer qu'un bail de plus de 3 mois n'est pas légal, ce qu'elle a signé. Donc, exit la dame au bout de 3 mois. Oui, mais maintenant, elle veut rester, donc ce qu'elle cherche à prouver ne peut qu'aller contre ses propres intérêts.

Elle va bien, la dame, là ? Il n'y a que le compteur principal qui a disjoncté, vous pensez ?
:roll:

Image not found or type unknown

Ah, il faudra lui rappeler qu'on n'exerce pas un "recours" auprès d'un avocat... Mais bon, son avocat va lui expliquer tout ça...

Par **jeansoleil34**, le **14/11/2008** à **14:44**

:))

Image not found or type unknown

Merci pour toute vos réponses. C'est très sympa de votre part.

Je que j'ai appris de cette expérience, c'est que :

un contrat saisonnier ne peut dépasser 3 mois (non renouvelable-bizarre quand même)
Un contrat de type étudiant peut être effectué sur 9 mois

Mais un contrat de type étudiant (si ce n'est pas la résidence principale) peut-il être effectué pour un non étudiant ?

Celui-ci s'il ne prévoit pas de résiliation avant son terme (9 ou 10 mois) est-il légal ? Le locataire peut-il le résilier ?

:roll:

Image not found or type unknown

Par **jeansoleil34**, le **14/11/2008** à **14:48**

:))

Image not found or type unknown
En effet cette dame a quelques problèmes psychologique. Je crois qu'elle veut tout et rien à la fois. Elle veut la tranquillité, mais ne veut pas être seule, Elle veut bien la pluie, mais ne veut pas être mouillée. Elle veut partir, puis rester, puis peut-être partir...Enfin faire ce qu'elle veut quand elle veut. C'est pas facile à gérer. Image not found or type unknown

Par **jeansoleil34**, le **14/11/2008** à **15:02**

:shock:

Image not found or type unknown
Cette dame vient de m'appeler pour me dire qu'elle désire rester jusqu'à ce qu'elle

trouve un appartement à l'année Image not found or type unknown

:!:

Elle désire me donner congé (d'un mois) dès l'avoir trouvé... Image not found or type unknown

:roll:

A-t-elle le droit dans ce cadre d'un contrat de location étudiant ? Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **15/11/2008** à **07:38**

Bonjour,

[quote="jeansoleil34":2i74p73g]

un contrat saisonnier ne peut dépasser 3 mois (non renouvelable-bizarre quand même)

[/quote:2i74p73g]

Ce n'est pas tout à fait ce que j'ai dit.

Les locations dites "saisonniers" fonctionnent différemment, au même titre que les hôtels ou les résidences hôtelières : quand vous prenez une chambre à l'hôtel, vous n'avez ni besoin de signer un bail ni besoin de le résilier avec préavis. J'ai supposé que pour éviter certains abus, la loi a dû certainement poser des limites. Donc, ce plafond de 3 mois ne serait pas illogique. Sûrement pas renouvelable, bien sûr, puisque ce serait un moyen détourné de contourner la loi.

[quote="jeansoleil34":2i74p73g]

Un contrat de type étudiant peut être effectué sur 9 mois

[/quote:2i74p73g]

Doit, si on veut qu'il ne soit pas tacitement renouvelable.

Par **jeansoleil34**, le **15/11/2008** à **14:18**

[quote="jeansoleil34":1u2r946r]:shock: Cette dame vient de m'appeler pour me dire qu'elle

désire rester jusqu'à ce qu'elle trouve un appartement à l'année Image not found or type unknown
:!:

Elle désire me donner congé (d'un mois) dès l'avoir trouvé... Image not found or type unknown

:roll:

A-t-elle le droit dans ce cadre d'un contrat de location étudiant ? Image not found or type unknown [quote:1u2r946r]

:wink:

concernant la question citée, quelqu'un a-t-il une idée ? Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **15/11/2008** à **16:08**

Bonjour,

[quote:1wquyvue]

[b:1wquyvue]Durée du bail[/b:1wquyvue]

Le contrat écrit est d'une durée d'un an.

A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an en l'absence d'autres dispositions.

Lorsque la location est consentie à un [u:1wquyvue]étudiant[/u:1wquyvue], la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable.

[b:1wquyvue]Congé donné par le locataire[/b:1wquyvue]

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un préavis d'[u:1wquyvue]un mois[/u:1wquyvue].

[/quote:1wquyvue]

Source : [http://vosdroits.service-public.fr/part ... 5&l=N10823](http://vosdroits.service-public.fr/part...5&l=N10823)

ET

L632-1 Code de la construction et de l'habitation.


Où avez-vous lu que ça ne pourrait pas s'appliquer à une location étudiant ?

Au fait... Vous voulez qu'elle s'en aille de son plein gré ou vous voulez la forcer à rester ?

Par **jeansoleil34**, le **15/11/2008** à **21:17**

Si la loi dit que cette dame peut partir, qu'elle parte. Si la loi dit qu'elle doit respecter le

contrat, qu'elle reste. Tout est de savoir ce que dit la loi ! et aparamment c'est pas très

simple.... 

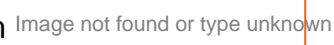
Par **Camille**, le 17/11/2008 à 10:18

Bonjour,
Ben si, c'est simple : un mois de préavis.

Par **jeansoleil34**, le 17/11/2008 à 10:50

:))

:P

 **Merci à tous pour vos remarques et conseils. Longue vie au forum** 

:)

a+ 