



Problème avec mon futur logement

Par joe66

Bonjour,

Je suis censé emménager au 1er août dans un nouveau logement, le propriétaire m'avait dit que les anciens locataires avec qui il a des soucis d'impayés etc.. avaient bien envoyé leur lettre de résiliation de bail et devait partir au 15 juillet. Hier le propriétaire me dit qu'ils ont repoussé la date au 21 puis au 25 juillet pour soi disant des soucis perso. Problème, moi j'ai signé un bail avec le propriétaire comme quoi je rentre au 1er août dans le logement.

J'allais envoyé ma lettre de résiliation de mon logement actuel (1 mois) mais j'ai des doutes maintenant, j'ai peur que ces gens restent dans le logement, qu'une procédure soit engagée entre le nouveau propriétaire et eux et que je me retrouve à la rue...

Avez vous des conseils svp? le propriétaire m'a dit qu'il fera tout pour qu'au 25 ils ne soient plus là mais je doute ... et j'ai peur de me retrouver dehors si j'envoie mon préavis et qu'au 1er août , le nouveau logement ne sois pas disponible .

2nd souci, pour le moment j'attends avant d'envoyer ma lettre mais si au 25 ils partent comme "prévu", je vais me retrouver à emménager dans un nouveau logement et payer un loyer de mon ancien logement... pas cool non plus.

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous avez signé ce bail avec une date d'effet au 1er aout, le bailleur vous doit un logement au 1er aout.

Si son locataire actuel n'est pas parti, il devra vous loger à ses frais, éventuellement à l'hôtel.

Il a eu tort de remettre en location avant d'avoir libéré ce logement !

Vous pouvez donner votre congé. (NB : il ne sera effectif qu'à la date de réception par votre bailleur + 1 mois si zone tendue ou meublé.)

Par joe66

Le problème est que ces gens ne payent plus le loyer et lui ont fait beaucoup d'histoires apparemment.

J'ai bien signé le bail avec date d'entrée au 1er août, mais si j'envoie ma résiliation (1 mois pour raison de santé), et que le 1er août ils refusent de quitter le logement.

Je sais que le proprio actuel leur a envoyé une mise en demeure, a contacté un huissier pour état des lieux de sortie mais l'huissier lui a dit que ce n'était pas si simple de les virer si ils repoussent.... j'ai aussi lu que même avec des mesures d'huissier etc.. le tribunal d'instance leur laisse encore 2 mois pour s'en aller.

Au final, c'est moi qui vait l'avoir dans l'os si je puis dire, car je vais me retrouver à la rue , et ses gens refuseront de me payer quoi que ce soit j'en suis persuadé! ils sont trop à problème et m'enverront bouler!

Je pense que je vais attendre le 25 qu'ils partent(si ils partent), et j'enverrais la résiliation, je peux pas prendre de si grand risque et me retrouver dehors, je n'aurais nulle part ou aller!

merci de votre réponse

Par yapasdequoi

Avec votre bail déjà signé, le bailleur s'est engagé à vous loger au 1er aout. Peu importe si le précédent locataire n'est pas parti, il doit vous loger : là ou ailleurs en attendant.

Contactez l'ADIL. Qui vous confirmera....
Après vous ferez ce que vous voudrez.

Par Nihilscio

Bonjour,

Même s'il y a obligation du bailleur à vous reloger, le temps de faire valoir vos droits, vous seriez contraint de trouver un logement de fortune, probablement à vos frais si le bailleur ne vous indemnisait pas spontanément et immédiatement.

Le plus sûr pour vous serait que vous ne donniez pas congé pour votre logement actuel avant d'avoir la certitude que le nouveau logement ne soit libéré à la date prévue de la prise d'effet du bail au 1er août : il vaut mieux perdre un mois de loyer que se trouver à la rue.

Vous pouvez proposer au propriétaire du nouveau logement l'alternative suivante, à lui notifier par courrier recommandé :

- soit il accepte de reculer la date de prise d'effet du bail à un mois plus une semaine (le temps de donner congé de votre logement actuel) après la libération du logement ;
- soit il accepte la résolution du bail.

Vous précisseriez dans votre courrier que la situation vous oblige à retarder le congé à donner pour votre logement actuel, que cela vous expose à être redevable de deux loyers pendant un certain temps, que ce risque n'étant pas de votre fait, il y aurait mauvaise foi de sa part à ne pas accepter sans délai l'une de ces deux propositions alors que les contrats doivent être exécutés de bonne foi et qu'en conséquence vous feriez valoir en justice son obligation de prendre ce risque à sa charge.

En cas d'absence de réponse de sa part, si le logement n'était toujours pas libéré le 1er août, vous pourriez le mettre en demeure sous huitaine et ensuite lui notifier la résolution du bail.

En cas d'absence de réponse de sa part, si le logement était libéré le 1er août, vous pourriez alors donner votre congé et revendiquer une exonération de loyer, en justice si nécessaire, sur le motif de l'obligation créée par une exécution de bonne foi du contrat. Il n'y a pas de certitude que le juge vous suive, mais c'est jouable.

Par joe66

merci pour votre réponse claire et précise que je partage totalement.

Sauf sur un seul point, je sais que le proprio est autant embêté que moi car il les a mis en demeure etc.. il veut les dégager mais ces gens jouent avec le feu et ne paient plus leur loyer etc..

Au final, je ne veux pas dès le début du bail, le menacer en justice de quoique ce soit, je vous cache pas que ce deménagement est pour moi une sorte de salut, car je pars d'un logement trop bruyant pour un logement un peu "idéal", au calme... je veux que tout se passe bien.

je vais donc lui proposer, malgré tout, oralement, qu'on annule le 1er contrat de bail, et qu'on en fasse un nouveau avec date à M+1 , car cela me paraîtrait totalement injuste de payer un loyer dans le vent alors que je n'y suis pour rien, là dessus je vous suis.

Si il refuse cela, le ton changera certes et je partirais sur ce que vous proposez avec lettre en AR etc.

je veux déjà tenté l'amiable car il est sympathique et essayi de faire au mieux, il est dans une sale situation et je peux le comprendre

Merci beaucoup pour votre réponse qui m'a éclairé

Par Nihilscio

Vous avez raison, il est préférable de discuter sereinement plutôt que de s'échanger des courriers recommandés.

Vous n'êtes pas obligé de refaire le bail, vous pouvez vous contenter d'un avenant décalant la date de prise d'effet.

Par janus2

Bonjour,

Le problème, c'est que vous ne pouvez rien exiger avant le 1er août. Il n'y a qu'à cette date que vous pourrez voir si le logement est libéré ou non. Jusque là, vous n'avez aucun droit sur ce logement...

Par Nihilscio

Le problème est que le propriétaire n'est pas en mesure de garantir qu'il pourra délivrer le logement le 1er août. Or on ne peut de bonne foi donner un logement en location sans être certain qu'il soit libéré à la date convenue ou sans recevoir le consentement du preneur sur le risque qu'il ne le soit pas. Dans les circonstances présentes, le preneur a donc certains droits même si le bail n'a pas encore pris effet.

Par janus2

Il me semble avoir lu que le bail est signé, donc le bailleur garantit par ce fait que le logement sera libre...

Par yapasdequoi

Il me semble aussi. Le bailleur a été trop optimiste en faisant signer un nouveau bail avant d'avoir la certitude que le logement serait libéré.

Il doit donc loger son nouveau locataire au 1er août.

Toutefois on peut prévoir que faire valoir ses droits à ce logement sera compliqué et surtout pas immédiat.

Par Nihilscio

Il me semble avoir lu que le bail est signé, donc le bailleur garantit par ce fait que le logement sera libre..

Il ne semble pas seulement, le bail est signé, c'est une certitude.

Donc le bailleur garantit, inutile de se poser des questions, le preneur donne son congé et arrive le 1er août à la porte du logement censé être libre. Y a pas de problème.

Il doit donc loger son nouveau locataire au 1er août.

Peut-être, mais comment et pendant combien de temps ?

Il est peut-être opportun de se poser des questions basement matérielles et pratiques. Le preneur arrive le 1er août au matin, le logement est encore occupé. Que fait-il ? Il prend une chambre d'hôtel et indique à la réception que la note est à envoyer au bailleur ?

Je propose une autre solution

Il y a une notion qu'il n'est peut-être pas inutile de rappeler, celle des mesures préventives qui peuvent être prises lorsque le paiement d'une dette non encore exigible est sérieusement compromis. Avant l'échéance le créancier ne peut exiger aucun paiement mais, lorsque les circonstances le justifient, il peut faire ordonner des mesures de sauvegarde. Il est peut-être opportun de s'inspirer de cette notion et de chercher des garanties avant le 1er août.

Il n'est peut-être pas non plus complètement saugrenu de penser que l'imprudence ou la mauvaise foi du bailleur à louer sans être sûr que le logement soit libre en temps voulu est un manquement à ses obligations ayant conduit le preneur à s'abstenir de donner congé. Le preneur n'ayant pas donné congé par précaution est de ce fait conduit à être redevable de deux loyers pendant le délai de préavis. Ce préjudice causé au preneur en conséquence de l'imprudence ou de la mauvaise foi du bailleur ne crée-t-il pas une obligation à réparation qui se traduirait pas une exonération de loyer pendant la durée du délai de préavis ?