



Bail de location d'habitation à une personne licenciée

Par Visiteur

Bonjour je loue un appartement depuis 6 mois a une personne qui s'est faite licencier le 2 février 2010.
j'ai reçu en date d'aujourd'hui son préavis ramené a 1 moiscause licenciement .cette personne a retrouvé un cdd dans la meme zone géographique qu'avant ...
question : n'aurait t il pas du donner son préavis tout de suite après son licenciement pour pouvoir justifier d'un préavis ramené a 1 mois ? en fait ils reprennent un appart moins cher a 5 kms de ma location
cette meme personne a signé un bail pour un montant de loyer de 567 euros payables d'avance le 1er jour du terme avec pour clause qu'en cas d'un défaut de paiement a son échéance exacte d'un terme de loyer ...les sommes dues seront majorées de plein droit de 10 %..
question ayant depuis toujours réglé son loyer en date minimale du 5 voire du 15 de chaque mois ...dans la mesure ou je paie des agios sur mes emprunts immobiliers du a ce retard de paiement ...
question : puis lui déduire de son depot de garantie les fameux 10 pour cent de majoration et ce depuis son arrivée ???
j'ai mes décomptes bancaires qui attestent du retard de paiement ...
d'avance merci
cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

j'ai reçu en date d'aujourd'hui son préavis ramené a 1 moiscause licenciement .cette personne a retrouvé un cdd dans la meme zone géographique qu'avant ...
question : n'aurait t il pas du donner son préavis tout de suite après son licenciement pour pouvoir justifier d'un préavis ramené a 1 mois ? en fait ils reprennent un appart moins cher a 5 kms de ma location

La loi du 6 juillet 1989 mettant en place un préavis réduit à un mois ne prévoit nullement de délai quant à la perte de l'emploi. La locataire n'est donc obligée en principe de faire valoir immédiatement son préavis de départ de un mois. Elle dispose donc d'un certain temps pour le faire valoir.

Ce n'est que dans de rares cas considérés comme abusifs que les juges vont avoir tendance à rejeter le préavis réduit: Exemple d'une demande de préavis réduit plus d'un an après le licenciement..

cette meme personne a signé un bail pour un montant de loyer de 567 euros payables d'avance le 1er jour du terme avec pour clause qu'en cas d'un défaut de paiement a son échéance exacte d'un terme de loyer ...les sommes dues seront majorées de plein droit de 10 %..
question ayant depuis toujours réglé son loyer en date minimale du 5 voire du 15 de chaque mois ...dans la mesure ou je paie des agios sur mes emprunts immobiliers du a ce retard de paiement ...
question : puis lui déduire de son depot de garantie les fameux 10 pour cent de majoration et ce depuis son arrivée ?

Non, car les intérêts conventionnels de retard ne commencent à courir qu'à réception d'une mise en demeure, d'une sommation de payer ou d'un autre acte équivalent, à l'arrivée du terme lorsque la convention le stipule, ou de plein droit en vertu de la loi (article 1153 du Code civil). En conséquence, si vous n'avez jamais adressé à votre locataire de mise en demeure pour payer le loyer, alors les intérêts ne sont pas dus.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je crois que vous avez fait une mauvaise interprétation car pour cette histoires de pénalités nul besoin de mise en

demeure justementelle s'applique en direct pour justement être payé le 1er du mois non pas le 4 ou le 10 vous confondez avec des pénalités pour non paiement de loyer ce qui est autre choseveuillez svp me le confirmer merci

Par Visiteur

Chère madame,

je crois que vous avez fait une mauvaise interprétation car pour cette histoires de pénalités nul besoin de mise en demeure justementelle s'applique en direct pour justement être payé le 1er du mois non pas le 4 ou le 10 vous confondez avec des pénalités pour non paiement de loyer ce qui est autre chose .

Je ne confonds pas.

Il s'agit ici d'une clause pénale qui, au terme de l'article 1230 du Code civil, nécessite une mise en demeure préalable:

Soit que l'obligation primitive contienne, soit qu'elle ne contienne pas un terme dans lequel elle doive être accomplie, la peine n'est encourue que lorsque celui qui s'est obligé soit à livrer, soit à prendre, soit à faire, est en demeure.

Très cordialement.