



Bail habitation - Préavis résiliation

Par Visiteur

Deux colocataires concubins ont pris mon appartement en location le 1er mai 2008. Tous deux avaient un CDI avec le même employeur.

Le 23 juin 2008 (soit 54 jours après le commencement du bail), ils résilient le bail en prétendant avoir perdu leur emploi et me donnent un mois de préavis.

Renseignement pris auprès de leur employeur ils ont quitté leur poste sans préavis après seulement 7 jours.

Ont-ils droit au délai de 1 mois ou bien me doivent-ils 3 mois de préavis.

En outre ils ont refusé de me payer le dernier loyer et j'ai eu recours à un huissier pour un commandement de payer et des saisies conservatoires de paiement sur chacun de leur compte.

Pour ajouter à mes problèmes, les locataires m'avaient remis la clef de leur appartement pour les visites mais j'ai refusé de garder ces clefs et les ai remises à l'huissier après que les locataires m'ont accusée à tort d'avoir changé la serrure de l'appartement (difficulté à ouvrir la porte le jour du commandement de payer) et aussi pour éviter toute responsabilité en cas d'incident dans leur logement.

J'ai écrit aux locataires en exigeant qu'ils me donnent des jours et heures de visite. Ils n'ont jamais répondu et pendant les 20 derniers jours de leur occupation je n'ai pas pu faire visiter l'appartement.

Ces locataires ont vidé les lieux le 30 juillet après un état des lieux.

Après leur départ j'ai enfin pu faire visiter les lieux et j'ai trouvé de nouveaux locataires à partir du 1er septembre. Mon appartement est donc vide tout le mois d'août.

Suis-je en droit de leur demander le remboursement des frais d'huissier (230 euros), un mois de loyer pour août (570 euros) ceci à deux titres: ils n'ont pas perdu leur emploi et ils ne m'ont pas donné accès à l'appartement pour le faire visiter. Plus bien sûr les charges non réglées, y compris pour le mois d'août (200 euros). Puis-je aussi demandé des dommages et intérêts pour toutes les démarches qu'ils m'ont forcée à accomplir. A combien puis-je chiffrer ceux-ci?

Puis-je présenter moi-même mon cas directement au Tribunal d'Instance en faisant une déclaration au Greffe du Tribunal?

Par Visiteur

Bonjour.

Pour votre première question, la réponse est non. L'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989 prévoit bien qu'en cas de "perte d'emploi", le préavis est de un mois.

Or, La démission n'est pas une perte d'emploi dans la mesure où elle résulte d'un choix. (Cour d'appel de Paris du 30 octobre 1997, JCPN 1998, 226 Note Dijgo).

Vous pouvez bien évidemment demander le remboursement des frais d'huissier sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Vous pouvez aussi demander le paiement du loyer (+ charges) pour les deux mois de préavis qu'ils n'ont pas fait moins celui pour lequel vous avez déjà trouvé un locataire. Ils devront donc payer le mois d'août.

Cette fois ci, vous devez agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle, née du contrat de bail (article 1184 du code civil).

Les dommages et intérêts sont difficiles à chiffrer. Le plus important est de bien fonder vos demandes et de présenter les justificatifs liés aux dépenses que vous avez été obligé de faire.

Pour votre dernière question, la réponse est oui. C'est même ce que je vous aurai conseiller de faire. C'est gratuit et assez simple.

Cordialement.

Bon courage.

Merci d'avoir fait appel à notre équipe.

Par Visiteur

Merci beaucoup à vous, maintenant il s'agit de localiser ces personnes.

Cordialement