Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Préavis et formalités du congé donné par le locataire

Par prins75

Bonjour,

J'ai donné mon congé il y a plus quinze jours pour un appartement que j'ai pris en location non meublée il y a moins d'un an. Je suis en pleins préparatifs pour mon déménagement qui sera effectif dans moins de quinze jours, que le cabinet de gérance m'indique il y a peu que je dois, conformément aux termes de mon bail, rendre accessible l'appartement pour y faire réaliser des diagnostics DPE (ceux en leur possession sont encore valides jusqu'à la fin de l'année).

En parallèle de cette demande, le propriétaire m'informe vouloir aussi obtenir un rendez-vous rapide "pour visualiser l'état général de l'appartement" en précisant qu'il s'agit d'une démarche sans correspondance avec celles venant du cabinet de gérance.

Enfin, le cabinet me rappelle que je dois laisser le champ libre à toute publicité à fins de location. Sur ce dernier point, j'ai expliqué que l'appartement, même s'il y a des cartons de déménagement, était tout à fait accessible en vue de visites comme l'indique le bail.

En réalité, mon départ à moins de un an de location va occasionner un coût pour le propriétaire. C'est la première fois que je suis confronté à ce type de demande, ayant été pourtant locataire à plusieurs reprises par le passé. Je soupçonne le cabinet / propriétaire de trouver un stratagème pour retenir la caution.

Certaines demandes étant un peu floues, je souhaiterais connaître mes droits ainsi que mes devoirs pour cette situation spécifique.

Merci d'avance.

Par Isadore

Bonjour,

En parallèle de cette demande, le propriétaire m'informe vouloir aussi obtenir un rendez-vous rapide "pour visualiser l'état général de l'appartement" en précisant qu'il s'agit d'une démarche sans correspondance avec celles venant du cabinet de gérance.
Vous pouvez refuser, la loi ne prévoit pas de droit d'accès pour un tel motif.

Je suis en pleins préparatifs pour mon déménagement qui sera effectif dans moins de quinze jours, que le cabinet de gérance m'indique il y a peu que je dois, conformément aux termes de mon bail, rendre accessible l'appartement pour y faire réaliser des diagnostics DPE (ceux en leur possession sont encore valides jusqu'à la fin de l'année).
S'il y a un DPE valide jusqu'à fin 2024, le bailleur peut attendre votre départ.

Enfin, le cabinet me rappelle que je dois laisser le champ libre à toute publicité à fins de location.
Si par là ils entendent fixer une pancarte sur le balcon pour dire que l'appartement est à louer, ce n'est pas obligatoire mais vous n'avez pas vraiment de raison de refuser.

Si c'est pour l'organisation des visites, il faut se référer à votre contrat de bail, voir quelle clause il contient à ce sujet.

Votre préavis n'est que d'un mois ? Vous êtes en zone tendue ? Sinon vous avez bien pensé à joindre votre justificatif au congé ?

"Retenir la caution" signifie séquestrer le garant. En ce qui concerne le dépôt de garantie, il ne peut être fait de retenue que pour les dettes que vous auriez envers le bailleur : dégâts causés par vos soins, dette de loyer ou de charges, paiement de l'indemnité d'occupation si vous ne rendez pas les clefs avant la fin du bail. Et c'est tout.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez donné votre congé. Vérifiez que vous n'avez rien oublié :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[/url]
Si vous avez demandé un préavis réduit à 1 mois, il était indispensable de le justifier lors de l'envoi du congé.

Pour préparer l'état des lieux de sortie :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671[/url]
Vous exigerez votre exemplaire signé des 2 parties à la fin de la viiste. Surtout pas d'envoi par mail, ni de promesse de copie future. Pensez que vous devez éviter qu'il soit modifié après signature.

Pour récupérer le dépôt de garantie (ce n'est PAS une caution)
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Vous n'avez obligation de recevoir des visites que si c'est bien prévu au bail et en vue de la location. Le reste peut être refusé.

Par janus2

Bonjour,

Vous n'avez, pour seule obligation, que de laisser visiter le logement en vue de la relocation et seulement si votre bail comporte une clause de visite légale.

En aucun cas vous n'avez d'autre obligation comme celle de laisse exécuter des diagnostics (cela attendra votre départ) ni, bien sur, de procéder à un pré-état des lieux.

Par janus2

Votre préavis n'est que d'un mois ?

Je n'ai pas lu ce détail dans le post de prins75, il peut très bien déménager avant la fin de son préavis.

Par yapasdequoi

C'est pour cette raison que j'ai écrit
"Si vous avez demandé un préavis réduit à 1 mois, il était indispensable de le justifier lors de l'envoi du congé."

Et j'ajoute à toutes fins utiles que (article 15)
"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre."

Par Isadore

Je n'ai pas lu ce détail dans le post de prins75, il peut très bien déménager avant la fin de son préavis.
Oui, mais comme le délai du déménagement est pile d'un mois après la remise du congé et que l'auteur de la question semble craindre les mauvaises surprises financières...

Disons que s'il a commis une erreur en donnant son congé (préavis réduit ou non), il faut tenter de négocier avec son bailleur et donc ne pas refuser ses demandes en bloc.

On ne peut écarter l'hypothèse que le bailleur ou l'agence présentent ces demandes parce qu'ils savent être en position de force.

Par prins75

Bonjour,

Merci pour vos retours.

Je n'avais pas précisé mais mon congé a été donné dans les règles par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le préavis réduit à 1 mois a été justifié (du fait de la zone tendue) dans mon courrier auquel a été joint une copie de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n° 2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ; avec le nom de la commune mis en évidence (entouré) dans le tableau correspondant.

À réception de mon courrier, le cabinet de gérance a accusé réception de mon courrier en m'envoyant un courriel pour me confirmer le préavis de 1 mois.

Par yapasdequoi

Très bien.
Avez-vous d'autres questions ?
Vous pouvez aussi consulter votre ADIL si besoin.