



## Un preavis trop court, même plus que prévu

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je suis confronté à un problème lié à un préavis de location trop court.

Voici les faits:

Je loue un appartement depuis Mars 2009 pour un bail de 3 ans.

Le propriétaire m'a fait savoir par lettre recommandée (plus d'un an avant) que je devais quitter le logement avant Mars 2011 pour qu'il puisse se reloger.

J'ai accepté (implicitement, sans document l'attestant).

J'ai retrouvé un appartement et ai signé un bail pour le 1 Octobre 2010.

Malheureusement ce futur propriétaire ne disposait de son logement qu'au 1 Novembre (fin de préavis du présent locataire). Il a donc signé un bail dont la date d'entrée ne me permettait potentiellement pas d'entrer dans les lieux (dans le pire des cas).

J'ignorais ce fait.

Entre temps, j'avais déjà envoyé ma lettre recommandée de préavis anticipée d'1 mois avec accord de mon présent propriétaire.

Je ne pourrais finalement emménager finalement que le 20 novembre 2010 dans mon nouveau logement (le présent locataire ayant demandé une extension de préavis de 15 jours à mon futur propriétaire)

Je me retrouve donc dans la périlleuse situation qui est que je ne pourrai pas quitter mon logement à la date que j'ai donné. Je dois demander une extension de presque 1 mois et 20 jours.

Mon présent propriétaire a l'air ennuyé par cette demande.

Aussi quels sont mes recours et qu'est ce que je risque si mon propriétaire m'obligeait à quitter les lieux a la date de mon préavis initial ?

En vous remerciant.  
Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je ne pourrais finalement emménager finalement que le 20 novembre 2010 dans mon nouveau logement (le présent locataire ayant demandé une extension de préavis de 15 jours à mon futur propriétaire)

Je me retrouve donc dans la périlleuse situation qui est que je ne pourrai pas quitter mon logement à la date que j'ai donné. Je dois demander une extension de presque 1 mois et 20 jours.

Mon présent propriétaire a l'air ennuyé par cette demande.

Aussi quels sont mes recours et qu'est ce que je risque si mon propriétaire m'obligeait à quitter les lieux a la date de mon préavis initial ?

Votre propriétaire actuel peut effectivement refuser l'extension de préavis dans la mesure où vous lui avez adressé votre préavis de un mois "dans les règles de l'art". Il peut donc vous contraindre à respecter votre préavis.

Le nouveau propriétaire lui est bien fautif! En signant un bail ne vous permettant pas de rentrer dans les lieux dans les délais prévus au contrat manque à son obligation de délivrance. Une chose est sûre, vous devrez vous reloger entre les deux locations (si votre proprio actuel refuse l'extension de préavis) mais vous pourrez en demander dédommagement à votre futur propriétaire.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre réponse rapide.

J'aimerais néanmoins avoir les moyens de négocier à l'amiable ce litige latent.

Vous conviendrez que partir sur un contrat de location avec un litige avec votre nouveau propriétaire n'est pas vraiment ce qu'on peut appeler des dispositions d'entente cordiale.

Que puis je avancer à mon présent propriétaire pour le convaincre de ma bonne foi. Puis je lui proposer un dédommagement financier ? Si oui, à quelle hauteur ?

Compte tenu de la difficulté de logement à Paris, puis je compter sur ma bonne foi vis à vis d'un huissier ?

Si je décide, contraint par le temps ou les moyens, de rester illégalement dans le logement tout en continuant de payer le loyer (ce dont je me suis toujours acquitté) quels sont les peines auxquelles j'encours et dans quels délais?

Si je trouve un autre logement (un autre propriétaire), puis je invalider le bail que je viens de signer, ou suis je contraint de le respecter ?

Je suis attristé d'arriver dans une situation à cause d'une maudite lettre de préavis partie 5 jours trop tôt (temps qu'il a fallu pour qu'on m'avertisse du problème de délais).

Merci pour vos réponses.  
Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous conviendrez que partir sur un contrat de location avec un litige avec votre nouveau propriétaire n'est pas vraiment ce qu'on peut appeler des dispositions d'entente cordiale.

Que puis je avancer à mon présent propriétaire pour le convaincre de ma bonne foi. Puis je lui proposer un dédommagement financier ? Si oui, à quelle hauteur ?

Comme toute négociation amiable, cela dépend des parties sachant que si un nouveau locataire doit rentrer dans l'appartement au moment de votre départ, votre propriétaire se place dans une situation délicate avec le nouvel entrant.

La somme proposée doit donc en réalité tenir compte de la pugnacité du nouveau locataire et doit tenir compte de sa situation. Impossible de déterminer une somme sans connaître tous ces éléments là.

Il va de soit que la somme sera radicalement différente suivant que le nouveau locataire n'est pas pressée ou est au contraire dans une situation délicate et doit se loger dans un hôtel.

Si je décide, contraint par le temps ou les moyens, de rester illégalement dans le logement tout en continuant de payer le loyer (ce dont je me suis toujours acquitté) quels sont les peines auxquelles j'encours et dans quels délais?

Vous serez condamné à des dommages et intérêts couvrant le préjudice subi par le propriétaire (comprenant celui que ce dernier a dû régler au nouveau locataire) plus le remboursement des frais de procédure qui peuvent vite faire monter l'addition.

Si je trouve un autre logement (un autre propriétaire), puis je invalider le bail que je viens de signer, ou suis je contrains de le respecter ?

Vous êtes contraint de le respecter puisque vous n'avez pas de faculté de rétractation dans le cadre d'un bail locatif. Après tout dépend de votre nouveau proprio et de sa faculté de relouer le logement très rapidement.

Je suis attristé d'arriver dans une situation à cause d'une maudite lettre de préavis partie 5 jours trop tôt (temps qu'il a fallu pour qu'on m'avertisse du problème de délais).

Je comprends bien!

Très cordialement.