



Urgent: réduction de préavis dans le cadre d'une location

Par Visiteur

Bonjour,

Nous souhaitons bénéficier de vos conseils juridiques car nous nous trouvons dans une situation de location de logement très confuse.

Nous sommes cotitulaires d'un bail pour lequel nous avons donné congé car nous souhaitions louer un appartement en rez-de-jardin qui se trouve en dessous de l'appartement pour lequel nous avons donné congé.

Nous avons signé le bail de l'appartement en rez-de-jardin le 22/09/09 avec une prise d'effet le 27/12/09. Puis nous avons fait l'état des lieux d'entrée le 19/12/09, pendant lequel nous avons émis des réserves notamment car:

- Il n'est pas conforme au contrat de location signé le 22/09/09 : la plaque à induction de marque Bosch (qui était en très bon état) a été remplacée par une plaque de cuisson vitrocéramique de marque De Dietrich d'occasion en très mauvais état.

-L'appartement présente un état général correct et non pas en très bon état et neuf

-Le bon fonctionnement de la chaudière n'a pas été vérifié

-L'existence d'une prise électrique de sécurité pour brancher les appareils de cuisson n'a pas été vérifiée

-Le relevé des compteurs gaz et électricité n'est pas mentionné

-La cave n'a pas été visitée et n'est donc pas incluse dans l'état des lieux

-Il n'y a pas d'élément haut dans la salle de bain

-Le diagnostic de performance énergétique ne nous a pas été remis

Nous souhaitons informer la propriétaire que nous ne voulons plus louer son appartement en rez-de-jardin, que nous ne souhaitons pas entrer dans les lieux et que nous souhaitons rester dans notre appartement actuel (pour lequel congé a été donné, mais il n'est pas reloué et notre propriétaire accepte de nous garder, et chose non négligeable il veut nous baisser le loyer).

Cette situation s'avère très difficile financièrement car nous devrions payer les loyers durant les 3 mois de préavis de l'appartement en rez-de-jardin plus les loyers de l'appartement que nous habitons, plus les 2 taxes d'habitation! Donc nous souhaitons réduire le préavis à 1 mois et nous ne savons pas quel motif invoqué car il pourrait y en avoir 2:

- J'ai été licenciée en Avril 2009 puis j'ai retrouvé un emploi en CDD le 1er Novembre 2009

Motif "Reprise d'une activité professionnelle après la perte d'un emploi" ?

ET - J'ai démissionné de mon CDD pour un CDI

Alors le motif invoqué serait:Mutation professionnelle ?

Enfin nous nous demandons si le fait que la date d'effet du bail ne soit pas encore passée peut nous aider à faire quelque chose?

Merci bcp.

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Alors le motif invoqué serait:Mutation professionnelle ?

Enfin nous nous demandons si le fait que la date d'effet du bail ne soit pas encore passée peut nous aider à faire quelque chose?

Tout d'abord, je comprends parfaitement que la situation vous pose problème mais malheureusement vous avez signé le contrat.

En effet toutes les mentions auxquelles vous faites références ne peuvent donner lieu à résiliation du bail pour non respect des obligations du bailleur car ce ne sont que des éléments substantiels du contrat.

Concernant la prise des lieux non encore effective: cela n'a aucune conséquence car la date à laquelle le bail prend effet peut être différente de la date d'entrée dans les lieux. La durée du bail court à partir de la date d'effet du contrat.

Concernant la réduction du délai de préavis:

La mutation professionnelle est un changement de lieu géographique et ce de façon significative.

Malheureusement vous ne pouvez donc pas invoquer ce motif.
Le mieux serait d'essayer de négocier avec votre bailleur.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,
Je vous remercie pour votre réponse.
Nous allons essayer de négocier avec notre bailleur. Chose qui nous semble perdue d'avance...
Avec mes meilleures salutations,

Par Visiteur

Chère Madame,

Je suis navrée de ces mauvaises nouvelles.
Essayez de trouver des locataires de remplacement afin de négocier au mieux.

Cordialement