



Double congé de bail locatif

Par flvlef

Bonjour,

Je suis locataire d'un logement en Gironde et exerce mon travail à distance pour une entreprise à Paris. Début janvier j'ai pris de nouvelles fonctions qui m'obligent à travailler à Paris.
Le bail locatif est à durée dérogatoire de deux ans.

J'ai envoyé un courrier de congé de bail (location vide) mi février pour un bail à durée dérogatoire (2 ans) en pensant que, par le fait qu'il soit à durée dérogatoire, je bénéficiais d'un préavis réduit à 1 mois.

Ceci a été refusé par le bailleur qui prenait en compte trois mois de préavis.

J'ai renvoyé un nouveau congé fin février mais cette fois-ci j'ai joint une lettre de mon employeur (qui mentionne un changement de poste au 1er février) afin de motiver une durée de préavis de un mois pour mutation professionnelle.

Le bailleur me répond qu'il ne prendra pas en compte mon nouveau courrier car lors du premier courrier je savais déjà que j'étais muté et que je ne l'ai pas précisé.

Ma question : est-ce que ce nouveau courrier est bel et bien valide ou est-ce que le fait que j'étais déjà en période de préavis (de trois mois) invalide le second courrier et m'oblige donc à payer trois mois de loyer ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
"durée dérogatoire de 2 ans" en vertu de quoi ?

Par flvlef

Il s'agit d'une clause particulière pour les gens qui, par exemple, sont amenés à travailler à l'étranger pendant une durée limitée. Ils ont alors le droit de faire un bail à durée dérogatoire. J'ai été informé dès le début et étais d'accord avec cela. Mon tort est de n'avoir pas vérifié les conditions de résiliation. Mais quittant le logement en raison d'une mutation, je suis théoriquement couvert par la loi. Si cette histoire de double courrier ne vient pas interférer.

Par yapasdequoi

Le bail n'est donc pas soumis à la loi de 89 ?
Pouvez vous être plus précis sur le type de bail !

Par flvlef

Si si c'est bel et bien un bail type loi de 89 (Article 11)
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806673/

Par yapasdequoi

ok.
Je comprends que c'est le bailleur qui a fixé la durée à 2 ans jusqu'à son retour d'expatriation.

Loi de 89 article 15

"Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois."

Votre premier courrier ne justifiait rien, et donc le préavis est de 3 mois, que ce soit un bail dérogatoire ne change rien.

Ensuite votre 2eme courrier contient un justificatif de votre mutation... Mais le bailleur conteste la validité de ce 2eme congé.

Dans certains cas, la jurisprudence a donné raison au locataire, et dans certains cas au bailleur....

Vous pouvez maintenant saisir la commission de conciliation ou au besoin le tribunal.
Mais rendez vos clés après 1 mois, restez cohérent.

Par flvlef

Merci c'est effectivement cela pour le bail.

Concernant la contestation de la validité du second courrier je précise que je ne demande pas que la date du premier courrier soit prise en compte évidemment.
Je propose un congé effectif un mois après la date du second courrier.

Donc mon raisonnement que je souhaiterais faire valider ici est le suivant :
Le premier courrier donne lieu à un préavis de trois mois, reçu le 11 février, cela nous amène au 11 mai.

Le second courrier qui inclus la raison et la lettre de l'employeur est reçu le 28 février et propose un congé effectif le 31 mars.

Sur quel motif le premier courrier invaliderait-il le second ?

Auriez-vous des jurisprudences sur lesquelles on aurait deux courriers de congés successif ?

Par yapasdequoi

On n'a pas la réponse.
Vous l'aurez au tribunal si besoin.