



Litige sur la durée du préavis

Par Paco27

Bonjour, j'ai un problème avec mon propriétaire à qui j'ai remis en main propre le préavis pour quitter le logement que j'occupe actuellement, préavis de 1 mois pour un logement non meublé. C'est ce qui est écrit dans le bail que j'ai paraphé alors que lui me parle de 3 mois de préavis, voici l'extrait du bail :

B. Congé - Forme et délai

Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé, en respectant le délai de préavis de 1 mois et la forme prévue par la loi.

Le BAILLEUR, peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé, en respectant le délai de préavis et la forme prévus par la loi, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Donc il me semble que le bail est contractuel et donc je voulais savoir si j'étais dans mon bon droit ou non ? Merci par avance !!!

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi 89-462 précise les conditions pour un préavis réduit à 1 mois dans son article 15.

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; (= zone tendue)

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Avez-vous invoqué l'un de ces motifs dans votre congé ?

Sinon le préavis légal est bien de 3 mois.

Vous pouvez partir plus tôt, et rendre le logement impeccable pour faciliter une relocation rapide, car :

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Par Paco27

Merci bien même si ça n'est pas ce que je pensais? à quoi bon signer un bail si c'est pour s'attendre dire que ce que l'on a signé n'est pas appliqué? mais grand merci pour votre réponse !!!!

Par yapasdequoi

Si des clauses du bail contredisent la loi, elles ne sont pas valides. La référence est la loi 89-462 en résidence principale du locataire.

Votre bailleur a sans doute utilisé un modèle de bail erroné, ou inadapté.

Par Paco27

En attendant je me retrouve à devoir payer 2 mois de loyer en plus alors que je me réfère à un bail paraphé par les 2 parties? c'est n'importe quoi !

Mais encore merci !

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas n'importe quoi, c'est la loi.

Avez-vous bien compris que si le logement que vous avez quitté est reloué, le loyer s'arrête ?

Par Paco27

En attendant je me retrouve à devoir payer 2 mois de loyer en plus alors que je me réfère à un bail paraphé par les 2 parties? c'est n'importe quoi !

Mais encore merci !

Par StephCu

Je comprends que ce soit frustrant, surtout quand tout est clair dans le bail signé par les deux parties. Si le préavis d'un mois y est bien indiqué, vous n'avez pas à payer plus. Ce que vous faites est conforme à ce que vous avez signé.

Peut-être lui rappeler calmement par écrit (mail ou courrier) ce que dit le contrat ? Parfois, ça suffit à calmer les choses.

Par yapasdequoi

Ne donnez pas de faux espoirs. La loi prévaut sur les clauses du bail.