



Préavis location

Par anlf

Bonjour,

J'ai envoyé mon préavis à mes propriétaires le 14/08/2022, ayant trouvé un nouveau logement. En accord avec ceux-ci, j'avais proposé que nous écourtions le préavis si je trouvais un locataire pour me remplacer avant les 3 mois obligatoires. J'avais proposé la candidature d'une amie, qui avait été retenue. Je devais donc quitter le logement dès que possible et mon amie prenait immédiatement ma suite. Malheureusement, des travaux non prévus dans le futur logement ont tout chamboulé, j'avais donc demandé aux propriétaires si possibilité de rester dans l'appartement jusqu'à la fin des travaux qui devaient se finir fin d'année 2022. Ils avaient accepté sans problème. A ce jour (le 26/12/2022), je n'ai toujours pas déménagé, les travaux seront terminés pour mi-janvier début février.

Nouveau retentissement ce jour, mon amie se désiste et ne souhaite plus prendre le logement. Les propriétaires sont très mécontents (ce qui est tout à fait compréhensible) et souhaitent donc que je leur adresse un nouveau préavis de 3 mois, me stipulant que cette fois-ci il n'y aura pas d'arrangement (donc pas de possibilité de quitter l'appartement avant 3 mois, or, je dois déménager d'ici 1 mois maximum, d'où le problème ...)

Ma question est la suivante, puis-je me baser sur le préavis envoyé le 14 août dernier, la date d'échéance étant le 14/11/2022, pour quitter le logement courant janvier si les propriétaires refusent de trouver un locataire entre temps ?

Je vous remercie par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez adressé votre congé (pas "préavis") le 14/08, et vous ne précisez pas à quelle date ils l'ont reçu.

Cette date est la plus importante, car elle donne le début du préavis de 3 mois. Il n'y a pas de nouveau congé à adresser !

On comprend ensuite que sur la base d'un accord oral (ou écrit ? précisez !) vous avez continué à habiter ce logement au delà de la fin de ces 3 mois de préavis.

Les péripéties concernant la locataire remplaçante sont sans intérêt légal : sauf si elle a signé un bail ? précisez !

Vous êtes actuellement "sans droit ni titre" et devez quitter les lieux au plus tôt, sans attendre un jugement vous condamnant à payer une indemnité d'occupation qui peut atteindre 3 fois le montant du loyer précédent.

Lorsque vous rendrez les clés, avec ou sans état des lieux de sortie, il faut surtout en exiger un reçu et relever tous les compteurs par écrit, daté et signé des 2 parties.

Par anlf

Bonjour,

Le préavis avait été envoyé en recommandé, ils l'ont reçu à la date du 16/08/2022, soit deux jours après l'envoi.

Pour l'accord d'habitation dans le logement après les délais de préavis, cela a été fait par écrit, par sms exactement ... A la date du 20/10/2022.

Pour la locataire remplaçante, aucun bail n'avait été fait ni signé. Les pièces justificatives nécessaires à la constitution du dossier avaient été transmises mais rien de plus.

Je prends bonne note du fait de devoir quitter le logement au plus vite, et vais tâcher de m'arranger avec les

propriétaires de mon futur logement.

Concernant la restitution des clés et l'état des lieux, un état des lieux sera fait en bonne et due forme, et je prendrai soin de noter tous les compteurs.

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Un accord par SMS peut être utilisé au tribunal, mais sans garantie de résultat (c'est facile à falsifier et surtout une fois le congé donné il ne peut plus être repris....)

cf Article 15 de la loi de 89.

"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués."

Donc depuis le 17/11/2022.

Vous devez maintenant choisir la meilleure stratégie :

A - Vous basez votre départ sur ce congé initial, dans ce cas vous prenez le risque que votre bailleur (mécontent) demande au tribunal une indemnité d'occupation qui peut atteindre 3 fois le loyer pour la période d'occupation depuis le 17/11.

B - Vous considérez que le SMS annule ce congé (mais comprenez que c'est discutable) et donc que votre bail a été renouvelé pour 3 ans. Vous devez - ainsi que le bailleur le demande - lui adresser un nouveau congé et devrez payer pendant le préavis de 3 mois sauf si reloué entretemps et ce n'est pas votre rôle de trouver un autre locataire.

NB : Vous pouvez déménager quand vous voulez, mais devrez continuer à payer le loyer

cf Article 15 de la loi de 89.

" 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 janus2

Bonjour,

Si vous continuez de payer un loyer et si vous en recevez quittance, vous bénéficiez alors d'un bail verbal et vous devrez bien donner un nouveau congé et respecter le préavis légal.