



## Préavis logement suite à clause résolutoire.

-----  
Par julien2ab

Bonjour tout le monde,

Je me permets de vous écrire ce message car j'ai un petit litige avec ma propriétaire et que je n'arrive pas à avoir de réponse fiable.

Pour faire court sans vous écrire un pavé, j'ai manqué à mes obligations en tant que locataire de payer mon loyer et me voilà donc avec une dette d'un peu plus de 3000 euros.

Le 10/01/2024 un huissier de justice m'adresse une assignation en expulsion devant le juge des contentieux de la protection et depuis cette assignation j'ai repris le paiement de mes loyers avec un supplément de 140 euros sur le loyer afin de réduire ma dette.

Cependant au regard de l'assignation, je cite « Qu'en se maintenant dans les lieux au-delà de la date d'acquisition de la clause résolutoire, Monsieur \*\*\* et Madame \*\*\* contreviennent en outre à l'obligation, de délaisser les locaux, objet de la location. Ils occupent les lieux sans droit ni titre depuis la résiliation du contrat de location. » (car clause résolutoire dans le bail signé)

Afin de ne pas contrevenir à notre obligation de délaisser les locaux, nous avons trouvé un nouveau logement et j'en ai avisé le gestionnaire « Century 21 » que nous souhaitons partir début Avril 2024 du logement mais malgré cela notre propriétaire refuse et nous impose un préavis de trois mois et ne veut même pas l'écouter à 1 mois.

Cela me semble contradictoire avec l'assignation.

J'ai d'un côté l'huissier que je suis allé voir et qui m'a dit que juridiquement le bail été résolu et qu'il n'y avait donc pas lieu à préavis. Et de l'autre côté Century21 qui me dit que leur service contentieux explique que la propriétaire peut le laisser à 3 mois car il faut attendre le jour du jugement pour que le juge acte la résolution du bail et donc partir.

Voilà j'espère que c'est assez compréhensible, et celles ou ceux qui pourrait me dire qui a raison, l'huissier ou le service contentieux je vous en remercie d'avance.

Bonne fin de journée à tout le monde.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous consulté votre ADIL ?

Il peut y avoir des détails qui vous échappent et qui donneraient raison à l'un plutôt qu'à l'autre.

De toute façon, le fait de quitter le logement ne vous évitera pas de payer la dette déjà accumulée, et il y a fort à parier que le bailleur refuse de prolonger l'échéancier au delà de votre départ.

C'est le juge qui décidera de la résiliation du bail. D'ici le jugement, vous êtes toujours locataire et si vous donnez congé, vous devrez respecter le préavis qui est apparemment de 3 mois dans votre cas.

L'autre attitude c'est d'attendre le jugement et de réagir en fonction des décisions prises.

Vous devriez prendre un avocat...

Avez-vous vérifié si vos ressources vous rendent éligible à l'aide juridictionnelle ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18074]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18074[/url]

Vous pouvez aussi consulter les services sociaux pour un dossier de surendettement. C'est contraignant mais peut vous

permettre de repartir du bon pied plus rapidement.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Qu'en se maintenant dans les lieux au-delà de la date d'acquisition de la clause résolutoire ? Ils occupent les lieux sans droit ni titre depuis la résiliation du contrat de location.

Votre bailleur doit être cohérent. Il considère que le bail est résilié depuis la date à laquelle la clause résolutoire a pris effet et que depuis vous occupez le logement sans droit ni titre. En conséquence il exige votre départ immédiat. Il ne peut sans se contredire vous demander en outre de respecter un délai de préavis. L'huissier a parfaitement raison.

Bien entendu, vous restez devoir les loyers impayés et le tribunal vous condamnera à des dommages et intérêts de même qu'à des indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Mais il ne vous condamnera pas en plus à payer des loyers correspondant aux trois mois de préavis que vous auriez dû respecter si le bail n'avait pas été résilié.

Le juge n'a pas le choix. Il répond aux demandes des parties. Le bailleur lui demande de constater que la clause résolutoire a pris effet. Comme vous ne le contestez pas, il constatera la résiliation du bail. Il pourrait certes vous accorder un délai de paiement si vous le demandiez, ce qui aurait pour conséquence d'annihiler l'effet de la clause résolutoire à condition que vous respectiez l'échéancier accordé, mais comme vous ne le demandez pas, la question ne se posera pas.

Il me semble inutile de faire appel à un avocat.