



Préavis suite départ anticipé

Par wakisashi26

Bonjour,

Je viens vers vous concernant une demande particulière.

Nous avons signé un bail le 15 mai pour une location. Celle-ci étant encore habitée, l'entrée dans le logement se fera vers le 30 juillet.

Le problème est que malheureusement, nous souhaitons résilier le bail. Nous avons essayé à l'amiable mais cela semble compliqué est le propriétaire souhaite aller au bout des 3 mois de préavis.

Nous avons déjà envoyé la lettre recommandée pour le préavis. Le propriétaire nous a expliqué que nous sommes redevable des 3 mois donc du 30 juillet au 30 octobre.

Ma question est:

Vu que nous ne sommes pas encore dans le logement, à partir de quand part le préavis? de notre courrier ou du début du bail?

deuxième question:

Nous allons sûrement avoir un certificat médical pour mon épouse qui nous ferai uniquement 1 mois de préavis. À partir de quand celui-ci débutera? À partir de l'envoi du certificat médical au propriétaire ou à partir du début du bail?

Merci beaucoup à vous

belle journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes redevable du préavis à compter de la date de réception du congé par le bailleur.

"Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre."

Rien ne dit dans la loi qu'elle doit être postérieure à la date d'effet du bail...

Toutefois si vous ne voulez pas perdre du temps si le bailleur ne retire pas son RAR, envoyez le par huissier AVEC le justificatif (de complaisance, n'est-ce-pas ? donc éventuellement contestable...)

"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."

Et quand bien même le bailleur compte le préavis à partir de la date d'effet (ce qui est incorrect), vous ne devrez rien puisque le logement sera fort probablement reloué à un autre locataire :

"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."

ref :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498[/url]

Par janus2

Bonjour,

Contrairement à ce qui est dit dans le message précédent, le préavis ne commence qu'à la date d'effet du bail.

Par yapasdequoi

Et la référence juridique est ?

Par wakisashi26

Merci pour la réponse.

Le bailleur a retiré son recommandé déjà.

Nous n'avons pas mis le justificatif médical. Celui-ci ne sera pas de complaisance, nous sommes honnête mais nous ne savions pas que nous pouvions faire 1 mois avec ses problème de santé.... Donc nous enverrons une deuxième lettre si besoin.

Je ne sais pas si il sera loué car il nous a dit que chercher sera long a cause de nous et qu'il trouvera surement pour octobre un locataire, pas avant. (évidement, pour les 3 mois...)

j'avais lu la loi oui juste avant votre réponse. Cela dit bien "dès réception du bail" et pas "a partir du début"

Concernant le justificatif médical, vu qu'il sera postérieur, j'ai peur qu'il ne fonctionne pas. Néanmoins, 3 mois a partir du 17 mai (date d'envoi de la lettre), cela fera 17 aout. Donc 15 jours de loyer redevable si je ne dit pas de bêtise..

Vous pensez que c'est cela et que ca peut "marcher" sans qu'il trouve une "parade"....

Dois-je renvoyer un courrier recommander pour lui signifier ou j'attends, je ferai virement du prorata et j'envoie un courrier pour qu'on récupère la caution.

Devons nous faire l'état des lieux ou pas la peine?

Merci infiniment

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas bien lu.

C'est la date de RECEPTION du congé qui compte (pas la date d'envoi.)

Si vous n'avez pas mis le justificatif il faut recommencer.

Toutefois la loi dit :

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

Si vous n'y êtes pas encore entré, ça ne tient pas debout ! Comment le médecin peut-il attester que ce logement ne conviendra pas ?

Consultez votre ADIL.

Par wakisashi26

Oui il l'a reçu le 20 il me semble, j'ai le document.

Donc 20 aout.

je contacterai l'ADIL demain oui merci, ils auront toutes les informations.

Quoi qu'il en soit, la loi dit bien dès la réception oui mais pas que nous devrions être dans le logement. donc ca devrait passer

Par janus2

Et la référence juridique est ?

Tout simplement le respect du contrat. Tant que le bail n'a pas commencé, le préavis ne peut commencer non plus. Le préavis ne commencera que lorsque le bail aura commencé à porter ses effets. Jusque là, le signataire du bail n'est pas encore locataire, il ne peut donc pas agir en locataire.

Par janus2

Quoi qu'il en soit, la loi dit bien dès la réception oui mais pas que nous devrions être dans le logement. donc ca devrait passer

Vous avez raison, il n'est pas nécessaire que vous soyez dans le logement, mais il faudra tout de même attendre la date d'effet portée au bail pour que le préavis commence.
Le préavis cessera dès que le logement sera reloué, s'il est reloué...

Par yapasdequoi

J'en doute.
Attendons l'avis de l'ADIL avec intérêt...

Par janus2

J'en doute.

Vous pouvez en douter tant que vous voulez, cela ne changera pas pour autant les choses...

Par wakisashi26

Étrange que cela ne soit pas expliqué clairement.....

Pour moi, nous donnons notre préavis de 3 mois. Si nous sommes pas dans le logement car encore loué, cela "ne nous regarde pas". Il trouvera un autre locataire au terme des 3 mois comme indiqué.

j'espère que l'ADIL répondrons avec certitude

Par janus2

Effectivement, si le logement est reloué, votre préavis s'arrête. Mais le bailleur n'a aucune obligation de relouer...

Par wakisashi26

Et je pense qu'il ne le fera pas exprès malheureusement....

Je vous dirai les explications de l'ADIL

Par janus2

Une confirmation de ce que je vous disais :

Comment annuler un bail avant sa prise d'effet ?

Il n'existe pas de disposition permettant d'annuler un bail à l'initiative de l'une des deux parties avant sa prise d'effet une fois qu'il a été signé. Cela signifie donc qu'un locataire qui souhaite se rétracter avant l'entrée dans un logement devra donc respecter l'habituel délai de préavis (1 mois pour un logement meublé, et 3 mois pour un logement non meublé), au cours duquel il devra tout de même s'acquitter du loyer pour le logement, même s'il n'y habite pas.

En théorie, il faudrait donc attendre la date de prise d'effet du bail pour donner congé. Vous pouvez envoyer votre lettre de congé avant, mais elle ne portera effet qu'à la date de prise d'effet du bail et donc le préavis ne commencera qu'à cette date.

Par Nihilscio

Bonjour,

La loi dit seulement que le locataire peut mettre fin au contrat avec un certain délai de préavis. Il faut comprendre que le bailleur doit pouvoir disposer d'un certain temps pour se préparer à toute mesure de gestion, d'entretien ou de disposition relative à son bien. Si le congé est délivré le 15 juin et que le délai de préavis est de trois mois, le contrat prend fin le 15 septembre quelle que soit la date à laquelle il a pris effet. Le bailleur aura eu trois mois pour s'y préparer. Que le congé ait été délivré avant même que le bail ait pris effet n'y change rien.

Par yapasdequoi

La "date d'effet" n'est pas mentionnée dans la loi n°89-462.

Par Nihilscio

Je réagis une nouvelle fois à la citation d'un auteur inconnu (message de 11 h 53).

Je rappelle qu'il existe un droit d'auteur, qui peut être simplement moral, et que la législation sur la propriété intellectuelle autorise les citations mais à la condition impérative d'indiquer la référence de cette citation.

Pourquoi s'abstenir de donner la référence d'une citation ? Pour ne pas faire une publicité qui pourrait profiter à un concurrent du propriétaire du site ? C'est possible mais alors il faut s'abstenir d'une telle citation. Il faut choisir. Soit l'on cite et l'on indique la source, soit on s'abstient.

Par ailleurs quelle peut être la validité d'une citation ? Il existe deux sortes d'arguments : ceux qui reposent sur un texte ou sur un raisonnement juridique d'une part et ceux qui reposent sur la notoriété d'un auteur, ce qu'on appelle argument d'autorité.

Une citation dont la source est inconnue ne peut, par définition, être un argument d'autorité. « C'est écrit dans le journal » ou « Je l'ai lu sur internet » ne vaut rien.

Par wakisashi26

En tout cas, merci de votre aide et nombreux messages.

Comme indiqué, je vous dirai ce que d'ADIL me dira..

Mais Quand on regarde le texte, le préavis est bien quand la personne reçoit le recommandé. Rien n'indique quelconque date ou moment. Uniquement le fait de le recevoir.

Donc 3 mois a partir de la reception

Merci

Par ESP

Bonjour et bienvenue wakisashi.

C'est bien de penser à nous faire part des remarques de l'Adil, nous avons toujours à apprendre !

Il est regrettable de lire des affrontements d'egos pour une question posée.

Je propose cette lecture.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604[/url]

De laquelle je déduis pour la part que le locataire est dans ce cas redevable du préavis légal de 3 mois (ou d'un mois 1 selon le cas), débutant à la date de réception par le propriétaire, de la lettre recommandée et sauf si celui-ci trouvait un autre locataire avant la fin du préavis.

Par wakisashi26

Pas de soucis, vous aidez alors autant faire profiter si jamais..

intéressant la cours de cassation. Mais cela veut effectivement dire que nous sommes tout de même redevable des 3 mois de préavis à partir de la date de commencement du bail.....

Mais cela ne répond pas a la question du: A partir de quand les 3 mois commencent... :)

Par Isadore

Bonjour,

Je mets le lien vers une discussion un peu similaire où j'avais cité cette jurisprudence :

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-non-signé-par-le-garant-t37025.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/bail-non-signé-par-le-garant-t37025.html[/url]

La Cour de cassation dit que "le terme retarde l'exécution du bail qu'il affecte sans en différer la force obligatoire".

Je penche aussi pour que le préavis puisse débuter avant l'exécution du contrat. Le Code civil dit en effet que : "le terme profite au débiteur, s'il ne résulte de la loi, de la volonté des parties ou des circonstances qu'il a été établi en faveur du créancier ou des deux parties"

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032030681]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032030681[/url]

En plus du texte stipulant que le congé prend effet dès la réception du congé, de la Cour de cassation qui stipule que le contrat lie les parties dès la signature, il me semble que cet article du Code civil vient étayer cette interprétation.

Par wakisashi26

Effectivement....

Si nous obtenons un certificat médical valable comme je l'ai stipulé, nous le renverrons a nouveau en recommandé et les 1 mois prendrons effet dès qu'il le recevra a la place de l'autre.... Nous aurons donc possiblement aucun loyer a payer.....

Par wakisashi26

Je viens d'avoir 2 juristes différents dans 2 ADIL différents.

Ils sont tous deux d'accord a 100 %. Le préavis commence à la date de réception du courrier. et impossible que le propriétaire ai double loyer.

Donc nous paierons uniquement 1 mois et demi au lieu des 3... Même s'il m'a de m'envoyer un sms pour me demander de lui envoyer un courrier mentionnant que nous ferons 3 mois a partir du début du contrat et qu'on lui paiera les 3 loyers...

j'en ai parlé au 2 juristes qui ont dit d'absolument pas le faire, de ne plus lui répondre, d'envoyer un recommandé expliquant ce qui aller arriver si je le souhaitais, payer jusqu'à la fin des 3 mois et il ne pourra rien faire

Merci pour votre aide et en espérant que ce poste aide d'autres personnes en liens avec des propriétaires malhonnêtes

Par yapasdequoi

Je suis contente pour vous que les diverses interprétations convergent en votre faveur.

Toutefois gardez vous de traiter votre bailleur de malhonnête. Il ne connait pas bien la loi et a tenté sa propre

interprétation, c'est plus de l'ignorance que de la malhonnêteté....

Comme je l'ai dit précédemment, je me demande quand même dans quelle mesure le certificat médical sera adapté à votre situation et permettra un préavis réduit à 1 mois.

Je ne vois pas comment un médecin peut attester que ce logement ne convient pas ou plus à l'état de santé alors que vous n'y habitez pas.

Mais vous pouvez toujours tenter...

Par wakisashi26

Nous ne ferons pas le certificat médical, une cour de cassation a donné raison à un propriétaire. La locataire a envoyé un deuxième recommandé pour réduire son préavis suite à un logement social. Elle a perdu.

Concernant mon propriétaire, j'avais fait un texte mais je l'ai annulé. Sait-on jamais.... Mais je le maintiens.

Quoi qu'il en soit, les juristes ADIL ont été très aimables, on a cherché des jurisprudences de longues minutes...

N'hésitez pas si vous avez des questions pour eux