



Question sur le délai de bail

Par Silphus51

Bonjour,

Je suis locataire dans une maison non meublée, donc pour pouvoir partir je dois donc donner un préavis de 3 mois.

Le problème c'est que les propriétaires loueurs ne peuvent attendre 3 mois pour louer leur maison.

Y a t'il un moyen pour se sortir de cette situation, sans parler bien sûr des éléments de droit (médical, situation sociale, etc...) ?

Je vous remercie, bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le locataire selon l'article 15 de la loi N°89-462 peut donner son congé à tout moment.

Il doit respecter le préavis de 3 mois (= payer le loyer pendant 3 mois) mais il peut déménager quand il le souhaite, il n'est pas obligé de rester jusqu'au dernier jour du préavis.

Le préavis peut être réduit à 1 mois, mais ce n'est pas le bailleur qui décide !

Voici les conditions :

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.

Si le bailleur a un locataire disponible avant la fin des 3 mois, il peut (poliment) proposer au locataire sortant de partir plus tôt moyennant une indemnité "motivante"... mais le locataire sortant n'est pas obligé d'accepter cet arrangement.

Dans ce cas le successeur et le bailleur devront patienter.

Par AGeorges

Bonsoir Silphus,

Je ne suis pas sûr que votre raisonnement soit correct.

Quand vous donnez un préavis de TROIS mois à votre bailleur, c'est que vous prévoyez de partir dans TROIS mois et que vous allez ENCORE payer le loyer pendant TROIS mois.

Les propriétaires disposent donc, dans ce cas, de TROIS mois pour trouver un nouveau locataire qui emménagera le lendemain de votre départ et payera ses loyers.

Le bailleur n'aura donc pas d'interruption.

Si vous avez le droit (précisions fournies par Yapasdequoi) de donner un congé avec un préavis plus court (donc 1

mois), le bailleur aura MOINS de temps pour trouver un remplacement, et il peut avoir une perte de loyer selon le temps qu'il met à vous trouver un remplaçant. Mais, bien sûr, pendant ce mois, vous restez encore dans le logement et vous payez le loyer.

Si votre bailleur et vous trouvez un accord à la fois calendaire et financier pour que vous partiez à 13h45 le 7 floréal an II et que cela convient aux deux, vous faites comme vous voulez. Personne ne viendra vous chercher des noises.

S'il y a un conflit avec votre bailleur, alors vous pouvez vous appuyer sur la loi citée qui définit très exactement les droits et les devoirs respectifs du locataire et du bailleur.

Par Silphus51

Bonjour,
C'est bien ce que je pensais, il n'y a pas moyen de trouver une solution qui soit acceptable par la société de consommation.
Les données que vous m'indiquez je les connaissais déjà et j'ai interrogé pour savoir s'il existait un autre moyen mais apparemment ce n'est pas le cas.
Entre parenthèses je trouve que, le fait d'être obligé de résilier un bail au bout de 3 mois pour une maison non meublée, alors que pour une meublée c'est 1 mois est complètement ridicule. Encore une connerie de la société civilisée.
Merci quand même de vos réponses
Bien cordialement

Par yapasdequoi

On vous a donné les réponses juridiques en l'état actuel de la loi française.
Il ne s'agit pas de la "société de consommation".

Pouvez vous préciser exactement votre problème :
"Le problème c'est que les propriétaires loueurs ne peuvent attendre 3 mois pour louer leur maison."

Pourquoi ne peuvent-ils pas attendre ? Puisque le locataire paye son loyer même s'il s'en va avant la fin des 3 mois ?
Ou alors vous ne voulez pas payer pendant ces 3 mois ?

Par AGeorges

Bonjour Silphus,

C'est bien ce que je pensais, il n'y a pas moyen de trouver une solution qui soit acceptable par la société de consommation.

Il me paraît logiquement IMPOSSIBLE de déduire une telle conclusion de ce qui vous a été répondu.
Sauf à ce que vous ne connaissiez pas les règles du préavis, qui vous ont été pourtant données. Pour répéter autrement :
Un préavis est une annonce à effet différé. Cela n'a pas d'effet sur le paiement des loyers PENDANT la période de préavis. Et donc (les propriétaires loueurs ne peuvent attendre 3 mois pour louer leur maison.)
n'attendront pas pour encaisser les loyers. Si le fait de toucher un loyer est une condition vitale pour eux et que cela VOUS pose un problème personnel, arrangez-vous entre vous, comme je vous l'ai proposé en citant une date "farfelue".
Trouvez quelqu'un pour vous remplacer.

Le fait qu'il y ait des lois tient à ce que, en louant, le locataire et le propriétaire s'engagent. La loi va vous obliger à tenir vos engagements SAUF si l'autre est d'accord pour faire différemment. A la base, il y a des possibilités pour que le propriétaire veuille récupérer son logement, ou que le locataire veuille partir ailleurs. La loi intervient pour organiser ces situations, avec des propositions qui peuvent devenir des obligations en cas de conflit.

Il n'y a donc AUCUN problème que la "société de consommation" empêche de résoudre.

Si vous pensez qu'il y en a un, dites précisément lequel.

Par janus2

Pourquoi ne peuvent-ils pas attendre ?

Bonjour,

Je pense qu'il parle du nouveau bailleur. Il voudrait que le nouveau bailleur lui garde le logement le temps que son préavis de 3 mois soit terminé avec son ancien logement.

Par AGeorges

@Janus,

C'est une possibilité, effectivement. Bien vu.
Il aurait été judicieux de dire "le nouveau bailleur" !

Si c'est bien la situation, ce qui est probable :

Juridiquement, vos anciens bailleurs et nouveaux bailleurs n'ont pas de liens entre eux. Il n'y a donc AUCUNE raison pour que l'un des deux subissent un 'dommage' du fait de l'autre.

Les possibilités dépendent donc entièrement de vous.

Vous avez retenu un logement disponible de suite alors que votre besoin réel n'est que dans TROIS mois. Si vous y tenez absolument, vous devrez payer TROIS mois de loyers en double.
De cette façon, aucun des bailleurs ne sera lésé.

Si vous vous y êtes pris à l'avance, c'est peut-être que vous habitez dans une zone TENDUE (définition légale avec liste des villes concernées par décret). Cette situation vous permet de réduire votre préavis pour l'ancien bailleur à UN mois.
Dans ce cas :

- soit le nouveau bailleur peut attendre un MOIS,
- soit il ne peut pas et vous payerez donc deux fois un loyer pendant le mois concerné.

Si financièrement payer un loyer en double pendant un à trois mois vous est impossible (pensez au mode de financement, petit crédit à la consommation, aide des amis, de la famille), vous pouvez vous trouver un remplaçant pour le logement que vous quittez. Le bailleur souhaite juste avoir un locataire pour toucher son loyer que ce soit vous ou la personne que vous proposez n'est pas important.

Et il y a encore la solution, si vous n'êtes pas en zone tendue, et que donc l'offre de logements est "importante", de laisser tomber votre projet actuel de nouvelle maison et d'en chercher une autre qui sera disponible dans trois mois.

Vous voyez bien qu'une fois le problème bien défini, les solutions ne manquent pas.

Par yapasdequoi

De plus vous pouvez quitter le logement avant la fin du préavis, qu'il soit de 3 mois ou de 1 mois, et vous ne payez le loyer pendant ce temps qui si aucun locataire ne vient vous remplacer.
Soit vous proposez une personne (mais le bailleur n'est pas obligé d'accepter) soit le plus souvent un locataire se présente par les voies classiques (annonces/agences/etc) et vu la pénurie de logements, vous êtes libéré avant la fin des 3 mois.

Pour rappel cet alinéa important de l'article 15 :

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 AGeorges

Silphus,

Entre parenthèses je trouve que, le fait d'être obligé de résilier un bail au bout de 3 mois pour une maison non meublée, alors que pour une meublée c'est 1 mois est complètement ridicule. Encore une connerie de la société civilisée.

Ne prenez pas le législateur pour un crétin inculte.

Ici, la réflexion est basée sur le fait que, quand on est chez soi et que l'on souhaite que ça dure, sans avoir les moyens pour être propriétaire, on prend une location VIDE et on l'aménage à SON goût avec SES meubles, SES tableaux.

Venir habiter dans un logement aménagé par quelqu'un d'autre a une connotation de temporaire. On fait ça pour une courte période, on ne va pas vraiment s'installer, et on n'a pas envie d'investir dans le logement, acheter des meubles qu'il faudra ensuite déménager, etc.

Le législateur a donc prévu des délais 'courts' pour des installation éphémères et longs pour du plus définitif. Il n'y a rien de ridicule là dedans, c'est même plutôt intelligent. Enfin, c'est MON AVIS.

En plus, la loi contient toujours des idées anticapitalistes et plutôt sociales, par exemple dans le fait que le propriétaire est assez désavantagé, il ne peut virer son locataire qu'en fin de bail, alors que le locataire peut partir avec un délai de trois mois qui peut même encore être réduit. L'idée du riche propriétaire qui abuse de son pauvre locataire est ainsi partiellement compensée.

Au moyen-âge, le seigneur avait droit de vie et de mort sur ses serfs. Cela a bien évolué.

Par Isadore

Bonjour,

Bon, personnellement je ne comprends pas où le problème : le locataire veut partir rapidement, et les bailleurs veulent relouer rapidement. Tout le monde est sur la même longueur d'ondes, non ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Au moyen-âge, le seigneur avait droit de vie et de mort sur ses serfs. Cela a bien évolué. N'exagérons pas.

A Rome, sous la république, le pater familias avait droit de vie et de mort sur ses esclaves. Mais cela a évolué par la suite. Le code de Justinien ne donnait plus un droit de vie et de mort sur les esclaves.

Au Moyen-âge en France, le seigneur pouvait commettre des exactions et il était difficile de les faire sanctionner mais ce n'était pas impossible comme le montre l'histoire de Gilles de Rais. Le serf avait des droits et sa situation était en fait plus proche de celle d'un métayer du début du 19e siècle que d'un esclave sous la Rome antique. Louis X avait arrêté la fin du servage sur son domaine mais à la condition que les serfs achètent leur liberté. Beaucoup ont en fait préféré rester dans une situation de servage qui leur interdisait de quitter la manse mais qui leur donnait aussi des droits dont celui de rester - le seigneur n'avait pas le droit de les chasser - et de bénéficier de la protection du seigneur.

Par yapasdequoi

On pourrait aussi parler de la loi de 48 ?

La loi concernant le logement est un fragile équilibre entre locataire et bailleur... et évolue en fonction des choix politiques.

Par AGeorges

Bonjour Isadore,

Bon, personnellement je ne comprends pas où le problème : le locataire veut partir rapidement, et les bailleurs veulent relouer rapidement. Tout le monde est sur la même longueur d'ondes, non

Ce qui n'a pas été dit est qu'il y a DEUX bailleurs en cause. L'ancien et le nouveau. Silphus a déjà trouvé un autre logement, mais comme il DOIT TROIS mois à son ancien bailleur, il ne pourra pas emménager chez le nouveau AVANT trois mois, or le nouveau logement est déjà libre et le nouveau bailleur pas vraiment disposé à attendre trois mois.

Ceci a été déduit d'une idée (brillante !) de Janus. Mais Silphus n'a rien confirmé pour l'instant. J'ai quand même fait le tour de ce type de situation dès fois que.

Par janus2

Bon, personnellement je ne comprends pas où le problème : le locataire veut partir rapidement, et les bailleurs veulent relouer rapidement. Tout le monde est sur la même longueur d'ondes, non ?

Le bailleur n'a aucune obligation de relouer rapidement, même pas de relouer tout court. Ceci ne dispense pas le locataire de payer son loyer jusqu'au terme du préavis, même s'il quitte le logement avant.

Par Silphus51

Bonjour,

Décidément il est difficile de se faire comprendre, ma question était pourtant claire et précise. Mais bien sûr je n'ai pas employé les termes juridiques appropriés c'est peut-être pour cela que certains ne comprennent pas ou d'autres qui répètent plusieurs fois la même chose.

Désolé mais il vaut mieux clore cette interrogation, j'ai bien compris qu'il n'y avait aucune solution à mon problème.

Bien cordialement

Par AGeorges

Silphus,

Des interventions tardives peuvent toujours être perturbantes.

En fait, vous avez apparemment (désolé) mal exposé votre problème, lequel FERAIT intervenir votre ANCIEN propriétaire, et votre NOUVEAU propriétaire. Ce que vous n'avez ni infirmé ni confirmé quand la question vous a été posée.

Sur ce forum, la plupart des intervenants sont très compétents sur les histoires de bail, de préavis, de locations. Si vous n'avez pas de réponse satisfaisante, vous devez en déduire que vous avez mal posé votre question, oublié un élément important. Ce n'est pas une tare !

Mais pour ceux qui connaissent le sujet et la diversité des lois sur ce large domaine de la "location", une définition précise est nécessaire.

Vous avez un problème, ne laissez pas tomber. Il peut probablement y avoir une solution.

Par Isadore

En ce qui me concerne, ce n'était pas un problème de "bons termes juridiques", mais de manque de clarté de la question. Sans jargonner, parler des "propriétaires du nouveau logement" ou de "mes futurs bailleurs" plutôt que de "propriétaires loueurs" aurait évité le quiproquo.

Effectivement avec l'hypothèse de Janus ça devient plus clair.

Par AGeorges

Et j'ai donc répondu dans le cadre de cette hypothèse, réponse que Silphus n'a apparemment pas "vue".

Par Silphus51

Bonjour,

Je vais donc reprendre mon texte en le complétant (je pensais que c'était évident mais évidemment pour quelqu'un qui n'est pas concerné, ce n'est pas évident.

Je suis locataire dans une maison non meublée, mon propriétaire est sympathique et à mon arrivée j'ai fait beaucoup de travaux de rénovation dans le jardin (sans demander aucune compensation). La maison est trop près de la rue qui est très passante et les voisins principalement anglais se donnent tous les droits perturbateurs.

J'ai donc décidé de partir pour ces raisons mais pour quitter la maison et respecter la loi je dois donner un préavis de 3 mois par lettre recommandée à mon propriétaire.

Le problème c'est qu'en cherchant une nouvelle maison les propriétaires loueurs ne peuvent attendre 3 mois pour louer leur maison (j'ai un revenu suffisant pour vivre mais je ne peux pas payer double loyer "maison actuelle et maison recherchée" pour satisfaire leur rentabilité).

C'est pour cette raison que je trouve la loi non conforme socialement.

Je suppose qu'il y a encore des choses que vous jugerez pas très claires mais cela n'a pas d'importance, j'en ai pris mon parti.

Bien cordialement

Par AGeorges

OK Silphus,

Je vous répète donc mon message d'hier :

Juridiquement, vos anciens bailleurs et nouveaux bailleurs n'ont pas de liens entre eux. Il n'y a donc AUCUNE raison pour que l'un des deux subissent un 'dommage' du fait de l'autre.

Les possibilités dépendent donc entièrement de vous.

Vous avez retenu un logement disponible de suite alors que votre besoin réel n'est que dans TROIS mois. Si vous y tenez absolument, vous devrez payer TROIS mois de loyers en double. De cette façon, aucun des bailleurs ne sera lésé.

Si vous vous y êtes pris à l'avance, c'est peut-être que vous habitez dans une zone TENDUE (définition légale avec liste des villes concernées par décret). Cette situation vous permet de réduire votre préavis pour l'ancien bailleur à UN mois. Dans ce cas :

- soit le nouveau bailleur peut attendre un MOIS,
- soit il ne peut pas et vous payerez donc deux fois un loyer pendant le mois concerné.

Si financièrement payer un loyer en double pendant un à trois mois vous est impossible (pensez au mode de financement, petit crédit à la consommation, aide des amis, de la famille), vous pouvez vous trouver un remplaçant pour le logement que vous quittez. Le bailleur souhaite juste avoir un locataire pour toucher son loyer que ce soit vous ou la personne que vous proposez n'est pas important.

Et il y a encore la solution, si vous n'êtes pas en zone tendue, et que donc l'offre de logements est "importante", de laisser tomber votre projet actuel de nouvelle maison et d'en chercher une autre qui sera disponible dans trois mois.

Vous voyez bien qu'une fois le problème bien défini, les solutions ne manquent pas.

Et ne répétez pas que c'est la faute de la société de consommation. Quand vous signez un bail, vous avez des devoirs envers votre ANCIEN propriétaire. Il peut avoir ABSOLUMENT besoin de votre loyer pour vivre. C'est pour ça que vous lui devez un préavis si c'est VOUS qui souhaitez partir. Et il a été considéré qu'en général, il faut TROIS mois pour trouver un nouveau locataire (sauf cas particulier).

Et pourquoi être aller chercher un nouveau logement disponible de suite alors que vous n'en aurez besoin que dans TROIS MOIS ?

VOUS avez créé un problème, VOUS devez le résoudre. La loi peut vous aider dans une certaine mesure, par exemple si votre préavis de TROIS mois peut être raccourci. Ce sera au désavantage de votre bailleur actuel.

OK ?

Par yapasdequoi

Merci d'avoir précisé.

Un bailleur qui sait que son locataire va partir "dans 3 mois" peut vous louer son logement avec une date d'effet "dans 3 mois". Et vous n'aurez pas à payer double loyer, et il n'y aura pas de vide entre 2 locataires pour le nouveau bailleur (ou au pire quelques jours).

Mais il n'y a pas d'autre réponse juridique à ajouter que celles déjà données.

Par AGeorges

Tout dépend donc des souhaits de votre nouveau bailleur.

Veut-il être sûr que vous viendrez, mais ceci acquis, ils peuvent attendre pour le loyer. Et dans ce cas, la proposition de Yapasdequoi est très bonne,

Veulent-ils dès maintenant toucher un loyer ?

Si OUI, et que vous ne pouvez pas payer, il vous reste à abandonner ce projet et en trouver un autre. En trois mois, cela n'a rien d'impossible.

Une information d'expérience : Il est très courant d'avoir des difficultés de synchronisation quand on déménage. Le cas

le plus simple est la location. Quand il s'agit de vendre un bien pour pouvoir en acheter un autre, c'est autrement difficile.

Pour un cas de location, s'y prendre trop tôt (comme vous l'avez fait) peut être plus onéreux que s'y prendre trop tard. Dans ce dernier cas, s'il manque une semaine ou deux, un box provisoire pour les meubles et une chambre d'hôtel pour quelques jours, ou des amis, ne vous coûteront pas trois mois de loyer.

Mais tout cela n'a rien de juridique.

Par janus2

J'ai donc décidé de partir pour ces raisons mais pour quitter la maison et respecter la loi je dois donner un préavis de 3 mois par lettre recommandée à mon propriétaire.

Le problème c'est qu'en cherchant une nouvelle maison les propriétaires loueurs ne peuvent attendre 3 mois pour louer leur maison

C'est bien ainsi que j'avais compris votre problème. Situation très commune pour les locataires qui veulent changer de location. Il y a presque toujours chevauchement des loyers mais généralement pas 3 mois complets. Il suffit de quitter au plus vite l'ancienne location pour qu'elle soit vite relouée, même si ce n'est jamais garanti.

Par Isadore

Bonjour,

Et il y a aussi la solution de trouver un candidat sérieux à la relocation pour le bailleur. C'est ce qui se fait en colocation avec baux solidaires. Vous pourriez avoir une connaissance intéressée par ce logement. Ça ne coûte rien d'en parler autour de vous.

Par AGeorges

Bonjour,

Citation :

Au moyen-âge, le seigneur avait droit de vie et de mort sur ses serfs. Cela a bien évolué.

N'exagérons pas.

Pour mémoire, le servage a été aboli en ... 1779. Rien à voir avec Rome. Seulement 25 ans avant le Code Napoléon.

Par Nihilscio

C'est totalement hors sujet. Je me contente seulement de réagir contre des formules à l'emporte-pièce dignes du café du commerce.

Non, le seigneur au moyen-âge n'avait pas droit de vie et de mort sur ses serfs.

Quant au servage encore faudrait-il savoir en quoi cela consistait. C'était essentiellement le droit de mainmorte, très loin d'une sorte d'esclavage, même atténué. L'édit de 1779 tendait à l'abroger mais fut en fait très peu suivi d'effet. Les droits seigneuriaux, abolis en principe le 4 août 1789, ne disparurent définitivement que sous la Convention en 1793.