



Rupture de bail et préavis locataire

Par Gadrill

Bonjour à tous,

Je sollicite votre aide concernant un problème avec ma propriétaire.

Je suis locataire dans une colocation meublée. Récemment, j'ai reçu un courrier recommandé de ma propriétaire m'informant qu'elle ne reconduirait pas mon bail au 1er septembre. Le motif invoqué était l'installation de sa mère dans le logement. Elle précisait également que je pouvais quitter le logement avant la fin du préavis et que je ne devrais payer que les jours de présence.

Aujourd'hui, j'ai informé ma propriétaire que je quitterai le logement le 11 août et que je paierai le loyer jusqu'à cette date. Elle m'a répondu que je n'avais pas le droit de faire cela et qu'elle ne me rendrait pas ma caution. Elle m'a aussi demandé de trouver un autre locataire pour me remplacer, ce qui me semble en contradiction avec le motif initial de rupture.

Je me demande si le motif qu'elle a invoqué est légitime, surtout qu'il m'a forcé à quitter mon travail et m'a causé des pertes financières importantes. De plus, tous les anciens colocataires ont eu des problèmes pour récupérer leur caution, et certains sont même en procédure contre elle.

Comment puis-je m'assurer que ma caution soit restituée ? Ai-je des recours possibles dans cette situation ?

Merci d'avance pour vos conseils avisés.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez un bail en colocation : est-ce un bail pour une seule chambre ou bien en commun avec les autres colocataires ?

L'échéance annuelle est au 1er septembre ? Avez-vous reçu ce courrier avec un préavis d'au moins 3 mois ?

Le congé pour reprise mentionne-t-il tous les éléments légaux ?

article 25-8 de la loi 89-462:

...

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

...

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

Concernant la "caution" :

c'est en fait un "dépôt de garantie"

et le bailleur ne peut pas le retenir sans justification (dégradation ou charges impayées)

cf article 22 de la loi 89-462

"Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."