Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Location / bail / paiement du préavis

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis propriétaire-bailleur, et dans mon contrat de location il est stipulé que le délai de préavis s'applique selon la loi en vigueur, c'est-à-dire de 3 mois (sauf exceptions).
Mon locataire m'a fait parvenir une lettre en AR dans les derniers jours d'octobre 2010 indiquant qu'il quittait l'appartement pour "retourner au pays" au 1er novembre 2010. L'état des lieux a donc été fait tout de suite, et j'ai récupéré les clés. Je lui ai toutefois indiqué qu'il me devait 3 mois de loyer, ce qu'il a refusé (effectué oralement puis par des mises en demeure en AR).
Comme il ne payait pas, je me suis retournée vers la Caution (Astria - Locapass).
Astria m'a alors indiqué qu'elle ne prendrait pas en charge les mois de préavis:
1. parce que j'avais récupéré les clés et donc "repris possession de mon appartement". On croit donc rêver si c'est si simple que ça... (étant moi-même locataire avec garantie Locapass, je m'en souviendrais!)
2. parce que j'ai reloué l'appartement durant cette durée de préavis

Ma question se porte donc sur le point 2: est-il légalement acceptable que l'ancien locataire (ou sa caution) soit dispensé de respecter les termes du contrat (3 mois de préavis) si le bien est remis en location??

Merci pour votre retour.

Cordialement,

PS: un retour de courrier en AR par la Poste m'a indiqué que mon Locataire n'était finalement pas "retourné au pays", mais avait simplement déménagé du 92 vers le 95

Par Visiteur

Bonjour Madame

est-il légalement acceptable que l'ancien locataire (ou sa caution) soit dispensé de respecter les termes du contrat (3 mois de préavis) si le bien est remis en location??
En effet si pendant le délia de préavis le bien est reloué le locataire n'est pas tenu de payer le loyer.

Article 15 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
"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. Il 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"

PS: un retour de courrier en AR par la Poste m'a indiqué que mon Locataire n'était finalement pas "retourné au pays", mais avait simplement déménagé du 92 vers le 95
Cela n'a aucune importance.

cordialement