



Préavis de départ d'un locataire

Par popeye

Bonjour, mon locataire m'envoie un préavis de départ de 3 mois alors qu'il s'agit d'un meublé avec préavis d'1 Mois. Un courrier de ma part (en recommandé?) suffit-il pour lui rappeler? Ou faut-il obligatoirement lui demander un nouveau courrier? Au risque de ne pas pouvoir faire l'état des lieux de sortie ?Ce que je ne souhaite pas du tout. Par avance merci de votre réponse, cordialement, D. Perrin

Par Henriri

Hello !

S'il vous a prévenu maintenant qu'il partait dans 3 mois, n'est-ce pas mieux pour vous organiser que s'il vous avait prévenu dans 2 mois qu'il partait 1 mois plus tard ? Qu'il vous prévienne 1 ou 3 mois à l'avance quel rapport avec un "risque" de ne pas pouvoir réaliser l'état des lieux de sortie ? Je ne comprends pas votre problème Popeye.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour
Le préavis est au moins 1 mois. Il peut donner congé en avance.

Par janus2

Bonjour,
Ce n'est pas ce que dit l'article 15 de la loi 89-462 (certes pour les locations vides).

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Il dit bien que le préavis commence à réception du congé par le bailleur et non à une autre date.

Par yapasdequoi

Certes, mais en pratique il est préférable que le locataire envoie son congé en avance pour tenir compte des aléas de réception plutôt qu'en retard !
Si le bailleur veut entamer une procédure d'expulsion au bout de 1 mois, grand bien lui fasse !

Par Henriri

(suite)

Janus la notion de "préavis" sous-tend une notion de minimum à respect (objectif : ni le locataire ni le bailleur ne peut rompre unilatéralement le bail dans un délais plus court).

Mais j'aimerais bien connaître des jurisprudences dans lesquelles l'un ou l'autre aurait anticipé la signification du préavis (dans l'intérêt* des deux parties) et que cela ce soit retourné contre lui !

* dont la levée de l'aléa de date de réception du préavis (cf Yapasdequoi).

Autrement dit existe-t-il des cas ou par exemple le bail d'un locataire devant 1 mois de préavis, mais ayant annoncé officiellement le 15 Juin qu'il quittait le logement le 31 Août, ait été considéré rompu dès le 16 Juillet avec la bénédiction de la justice ?

A+

Par janus2

C'est le sens même de la loi 89-462 qui est d'ordre public, du moins pour les locations vides, l'article 15 n'étant pas applicable aux locations meublées.

Par yapasdequoi

Alors bon courage pour expulser le locataire à J+1 !

Par Henriri

(suite)

Oui c'est son article 25-8 qui vise une location meublée. Mais sérieusement Janus avez-vous des cas montrant qu'un préavis "anticipé" se soit retourné contre le locataire du fait qu'il aurait été envoyé plus d'un mois de date à date avant la date de départ annoncée ? Sans même compter l'aléa de sa réception.

Un locataire qui donne un préavis les pour le 15 du même mois ne respecte pas son obligation de préavis d'1 mois, mais tout de même comment un autre qui le donne le 15 d'un mois pour la fin du suivant peut-il être inquiet...!

A+

Par Isadore

Bonjour,

On a de la jurisprudence sur le congé anticipé donné par le bailleur pour vente (notamment en ce qui concerne le début du délai accordé au locataire pour préempter). Le congé anticipé est valable mais prend effet six ou trois mois avant la fin du bail.

Je ne trouve pas de jurisprudence sur le congé donné par anticipation par le locataire... sans doute lié au fait que le bailleur n'a aucun intérêt à lancer une procédure pour tenter de faire valoir que le préavis a commencé le jour de la réception de la lettre. Seule exception : le cas où le locataire donne congé avant d'entrer dans les lieux.

Dans notre cas, le locataire sera parti avant que toute procédure initiée par le bailleur aboutisse (congé donné deux ans à l'avance).

Par janus2

On a de la jurisprudence sur le congé anticipé donné par le bailleur pour vente (notamment en ce qui concerne le début du délai accordé au locataire pour préempter). Le congé anticipé est valable mais prend effet six ou trois mois avant la fin du bail.

Là c'est différent puisque le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail, le préavis est donc fixe et commence 6 mois (ou 3 mois) avant l'échéance du bail.

Dans le cas du congé donné par le locataire, c'est différent puisque c'est la réception du congé par le bailleur qui fait débiter le préavis.

Par popeye

Bonjour et merci à tous pour vos participations.

Malheureusement aucune ne correspond à mon questionnement qui est, je le rappelle, l'erreur du locataire concernant

la durée de son préavis (1 mois en meublé et non 3 mois pour une location vide). Pour respecter le délai légal d'1 mois prévu dans le cas d'un meublé, dois-je donc lui signifier par lettre recommandée? Et cette démarche rend-elle caduque son préavis de départ? (ce que je ne souhaite pas du tout) Merci pour vos éclairages...

Par yapasdequoi

Vous pouvez lui écrire que selon l'article 25-8 de la loi n°89-462 qui précise :
"I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois."

Et par conséquent que son bail prend fin au xx/xx/xx.

Et ensuite lui proposer une date/heure pour l'état des lieux de sortie.

Et vous verrez bien sa réponse....

Par Henriri

(suite)

Popeye je ne comprends pas cette idée "d'erreur". Pouvez-vous la préciser en donnant des dates par rapport au bail ? Voulez-dénoncer qu'avec cette histoire de 3 mois il quitte le logement 2 mois plus tard qu'il aurait dû vous le libérer pour je ne sais quelle raison ?

A+

Par popeye

Merci yapasdequoi pour la précision du texte juridique, je l'ajoute à mon courrier :)