



Dettes loyer - litige préavis

Par Mrt13

Bonjour

En 2019, j'ai quitté un logement en Guyane suite à la réussite à un concours et le bailleur n'a pas accepté le délai d'un mois pour mutation, alors que mon départ en école se soldait ensuite par une nouvelle affectation.

Même une attestation de mon administration ne leur a fait entendre raison.

De ce fait, j'ai eu un préavis de 3 mois et non d'un mois.

Je n'ai pas souhaité honorer ces loyers car le bailleur était pour moi dans l'abus et depuis mon départ, celui-ci me relance.

J'ai reçu de nombreux mails et appels auxquels je n'ai jamais répondu.

Aujourd'hui je reçois un courrier simple de la part du bailleur à ma nouvelle adresse récente, m'indiquant que je vais être assignée au TJ compétent de ma région. Ils m'indiquent également que je n'ai pas répondu à leurs précédents courriers et notamment un recommandé avec accusé. Je n'ai jamais reçu une LRAR de leur part.

Ma question : vu que je dois cet argent, selon eux, depuis fin 2019 début 2020, sont-ils encore en droit de me réclamer cette somme ?

Merci de votre aide.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout dépend à quelle date il a saisi le tribunal. Mais a priori la prescription de 3 ans vous est acquise.

De plus, vous pourrez faire valoir vos justificatifs de mutation pour obtenir un préavis réduit à 1 mois.... à condition que votre changement de résidence était vraiment une "mutation" (= imposée par votre employeur, ce que je ne confirme pas)

Par isernon

bonjour,

logement en zone tendue

Le préavis est de 1 mois à la condition d'indiquer dans la lettre de congé l'adresse du logement loué et le fait de bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois, conformément à la loi n°89-462 (article 15) et au décret n°2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (1er tableau en annexe du décret).

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

source

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168#:~:text=Quel%20est%20le%20d%C3%A9lai%20de,est%20en%20p%C3%A9ril%20ou%20insalubre.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168#:~:text=Quel%20es

t%20le%20d%C3%A9lai%20de,est%20en%20p%C3%A9ril%20ou%20insalubre.[/url]

le logement était-il situé en zone tendue ?

Salutations

Par yapasdequoi

Zone tendue ou pas, c'est trop tard pour invoquer ce motif.

Le motif cité à l'époque était "mutation" mais la réussite au concours est-elle une mutation ? je ne peux pas l'affirmer.

Par Mrt13

Je vous avoue qu'à l'heure actuelle c'est plutôt la prescription ou non de la dette qui m'inquiète. Pour le motif de réduction de préavis, je pense que c'est compliqué.

Par yapasdequoi

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Il faudrait avoir la certitude que le bailleur n'avait pas déjà saisi le tribunal dans la période de 3 ans.

Ceci a peut être interrompu la prescription, et vous ne l'aurez pas forcément su si les courriers se sont perdus.

Par Mrt13

Je pense qu'ils n'ont saisi personne avant.

De plus, c'est la première fois que je reçois un courrier à mon domicile. Auparavant c'était seulement des mails.

Par yapasdequoi

Vous verrez bien si vous êtes convoqué au tribunal.