



Durée de préavis location maison

Par **gourmande86**, le **20/07/2014** à **01:57**

Bonsoir, avec mon ami et notre bébé somme locataire d'une maison depuis novembre. A notre entrée dans les lieux nous avons le rsa et moi je touchais un peu de chômage.

Aujourd'hui nous voulons quitter la maison pour plusieurs motifs

il y a une infiltration d'eau le long d'un mur quand il pleut on a mis des gamelles en dessous le propriétaire a été informé par téléphone, il est venu voir la fuite et nous a dit qu'il reviendrait faire un joint en silicone à l'extérieur mais on l'attend encore (rien n'a été fait par écrit)

notre bail indique que la maison fait 120m² mais nous avons obligés le propriétaire à faire un diagnostic énergétique et sur celui-ci il est stipulé que la maison fait 94m² (la personne a pris les mesures avec un mètre laser dans chaque pièce et m'a bien indiqué que c'était impossible qu'elle fasse 120m²)

dans notre chambre qui est sous les toits on voit un jour certes petit mais un jour quand même le propriétaire nous a dit que c'était une aération qui avait dû être mal faite d'où ce point lumineux dans le toit et nous a certifié que c'était très bien isolé sous sauf que dans la chambre c'est invivable il fait 45 degrés donc on dort dans le cliclac du salon où il fait moins chaud.

notre situation: moi je suis toujours au chômage et mon ami est intérimaire avec contrat à la semaine toujours pour la même entreprise du coup plus de rsa socle

Je voudrais savoir si je peux réduire mon préavis à 1 mois si oui en invoquant quels motifs et quels lois svp car je ne veux pas mentir à d'autres locataires en disant que la maison est nickel sous prétexte que la maison que l'on vient de trouver est disponible de suite, c'est ce que les anciens locataires ont fait avec nous et je n'ais pas du tout apprécier le fait de faire passer une maison pleine de problèmes pour la maison parfaite maintenant plus vite on partira mieux on se portera

J'espère que vous allez pouvoir m'aider en tout cas merci d'avance

Par **aliren27**, le **20/07/2014** à **07:26**

Bonjour,

non, pas de préavis réduit car :

- 1 - vous ne percevez plus le RSA
- 2 - Vous étiez au chômage a la signature du bail, donc pas de perte d'emploi durant ce bail.
- 3 - pas de perte d'emploi non plus pour votre ami, car c'est le non renouvellement d'un CDD ou d'une mission qui ouvre droit au préavis réduit et la jurisprudence précise "[fluo]A condition qu'il ou elle ne soit pas suivi immédiatement par une autre[/fluo]". Ce qui est le cas ici.

Donc, 3 mois de préavis a donner par LRAR. Mais vous pouvez tenter de négocier avec le bailleur une réduction écrite.

Par contre, tant que toutes vos réclamations ne font pas l'objet d'une LRAR, impossible a prouver et le temps de faire intervenir le service d'hygiène pour obtenir un arrêt d'insalubrité ouvrant droit au préavis réduit ou au départ sans préavis, vous serez partis depuis longtemps...

par contre si vous souhaitez rester :

- 1 - courrier rar pour signaler au bailleur ce qui ne va pas et lui demander d'y remédier sous 1 mois (nous sommes en période de congés !!)
- 2 - passé ce délai : courrier RAR de [fluo]MISE EN DEMEURE[/fluo] de faire les travaux, sous 10 jours, faute de quoi vous saisirez le tribunal pour obtenir le blocage des loyers.
- 3 - Si rien ne bouge passé ce délai, saisir le tribunal

Cordialement

Par **gourmande86**, le **20/07/2014** à **10:27**

Merci aliren27 de la réponse j'ai oublié de préciser que l'entreprise ferme 15 jours début août donc il ne serra pas renouveler pendant cette période du coup es ce que je pourrais considérée qu'il y a non renouvellement et bénéficier de 1 mois?
si oui je peux faire jouer quel article?

Cordialement

Par **aliren27**, le **20/07/2014** à **11:06**

oui vous pourrez a dater du 1er août poser votre congé en invoquant le motif (fin de mission d'intérim)et si le bail est au deux noms ou celui de votre ami. Vous devrez impérativement joindre le justificatif (attestation pole emploi) faute de quoi le préavis serait d'office de 3 mois depuis la loi Alur et une fois donné, pas possible de revenir dessus si vous ne trouvez pas d'autre logement durant ce mois de préavis. Sauf accord bailleur bien entendu. Le préavis démarre du jour de signature de l'AR par le bailleur.

Cordialement

Par **gourmande86**, le **20/07/2014** à **12:16**

merci beaucoup de votre réponse sa me soulage de réduire ce préavis qui me coincé, du coup lors des visites je pourrais indiquer aux visiteurs les problèmes qu'il y a dans la maison.

Cordialement

Par **Lag0**, le **20/07/2014** à **12:32**

Bonjour Aliren27,

[citation]Vous devrez impérativement joindre le justificatif (attestation pole emploi) faute de quoi le préavis serait d'office de 3 mois depuis la loi Alur [/citation]

Comme vous le faites vous-même remarquer sur le forum, l'article 15 de la loi 89-462 dans sa nouvelle rédaction n'est pas applicable aux baux signés avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, donc cette obligation n'existe pas ici...

Par **gourmande86**, le **20/07/2014** à **12:38**

bonjour Lag0

je suis désolé je ne comprend pas

Par **Lag0**, le **20/07/2014** à **12:47**

La loi Alur a modifié l'article 15 de la loi 89-462 imposant au locataire, en cas de demande de préavis réduit, de joindre un justificatif avec sa lettre de congé sans quoi, le préavis réduit ne pourra pas être pris en compte.

Cette condition n'existait pas dans la version antérieure de la loi 89-462.

Cette nouvelle version de l'article 15 ne s'applique qu'aux baux signés après l'entrée en vigueur de la loi Alur (mars 2014), donc pas à votre bail.

Mon message était un clin d'oeil à Aliren27 qui comprendra...

Par **aliren27**, le **20/07/2014** à **15:37**

Bonjour Lag0

[citation]Comme vous le faites vous-même remarquer sur le forum, l'article 15 de la loi 89-462

dans sa nouvelle rédaction n'est pas applicable aux baux signés avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, donc cette obligation n'existe pas ici..[/citation]

Ce n'est pourtant pas l'avis de l'ADIL. Voici ce qui est mentionné :

Mesures applicables à tous les contrats de location y compris ceux conclus avant la loi

le délai du préavis est réduit à un mois

- en cas d'obtention d'un premier emploi ;

de mutation ;

- de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

- pour le locataire de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;

- pour les bénéficiaires du RSA.

Et pour les nouveaux baux à partir du 27 mars 2014, de nouveaux cas de réduction du préavis sont prévus dès parution des décrets:

- pour les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé ;

- pour les locataires attributaires d'un logement social ;

- pour le locataire dont l'état de santé constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

- dans les zones d'encadrement des loyers (après la publication du décret d'application définissant ces zones)

[fluo]Dans ces cas, le motif doit obligatoirement être précisé et les justificatifs joints à la notification du congé[/fluo]; à défaut le préavis de 3 mois sera applicable.

j'ai envoyé un mail pour confirmation et vous tiendrai au courant.

Cordialement

Par **Lag0**, le **20/07/2014** à **18:01**

Il faut arrêter de prendre l'ADIL comme source de droit, vu la quantité de bêtises qu'il ressort souvent de ses consultations...

L'article 14 de la loi Alur indique ce qui est applicable à tous les baux ou seulement aux nouveaux.

[citation]

Article 14 En savoir plus sur cet article...

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 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, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.
[/citation]

Vous voyez que pour les anciens baux, l'article 15 reste applicable dans son ancienne rédaction.

Or, l'obligation de fournir un justificatif a été ajoutée par la loi Alur, elle n'est donc applicable qu'aux nouveaux baux.

Ancien article 15 :

[citation]Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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 en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. [/citation]

Nouvel article 15 :

[citation]Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

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 ;

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. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

[fluo]Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. [/fluo][[/citation]