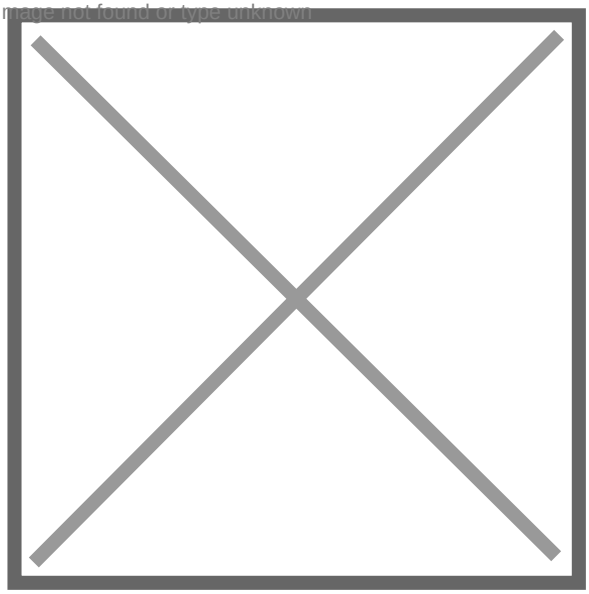
Image not found or type unknown



Etudiante, préavis et propriétaires douteux

Par **Aureame**, le **05/05/2015** à **15:26**

Bonjour,

J'ai déjà au préalable recherché des réponses à ma question mais en vain.

Je louais un studio de 35m² mais pour cause d'humidité (qui a été en partie réglé) et de manque de stationnement, j'ai décidé de partir. Étant en bons termes avec les propriétaires, un des deux m'avait proposé de réduire, au téléphone, le préavis à début mai (un seul mois de préavis). J'ai donc cherché un autre appartement puisque je pouvais assumer un loyer et un mois de préavis.

Une fois mon nouvel appartement trouvé, j'ai recontacté le propriétaire qui m'a expliqué que son frère (second propriétaire) n'était pas d'accord pour réduire le préavis de peur de ne retrouver aucun locataire, ce que je peux comprendre. Néanmoins, j'ai fait l'état des lieux et rendu les clés au début du préavis. On m'a assuré que l'appartement serait proposé en location dès que de la peinture serait refaite (dû aux problèmes d'humidité). Cela fait maintenant un mois et demi que j'attends qu'il soit remis en location, ce qui arrangerait pourtant les deux parties sans aucun doute. J'ai contacté un des deux propriétaires qui m'a expliqué que cela serait fait le week-end suivant. Seulement, le week-end est passé, l'annonce n'est toujours pas remise, je sens venir le fait qu'ils essaient de faire durer mon préavis jusqu'au bout, malgré les risques d'impayés que cela représente puisque je suis étudiante et mon garant a perdu son emploi. Je ne suis pas de mauvaise foi, je veux juste que la situation se débloque rapidement.

Ma question est la suivante : quel recours puis-je avoir pour que l'appartement soit remis en location le plus rapidement ?

Je me demande dans quel intérêt font-ils traîner la remise en location. S'ils m'avaient prévenu

avant mon déménagement que le préavis ne serait finalement pas réduit, je n'aurais sans doute pas déménagé avant la fin de celui-ci. Maintenant, de par leur faute (et sans doute le fait que je ne me suis pas méfiée), je me retrouve dans l'impossibilité de payer le restant du préavis.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **cocotte1003**, le **05/05/2015** à **17:57**

Bonjour, avez vous un bail meublé ou non meublé ? De quand date votre bail ? Avez vous envoyé votre LRAR de préavis ? Cordialement

Par **Aureame**, le **05/05/2015** à **18:22**

Merci pour votre réponse. Il s'agit d'un bail non meublé, datant du 01/07/14 et j'ai bien envoyé le préavis en lettre recommandée avec avis de réception le 26/03/15. J'ai également payé le premier mois de préavis et fait l'état des lieux dans la foulée, les propriétaires m'avaient assuré ce jour-là une remise en location dans un délai d'une semaine mais à l'oral seulement. Depuis, ils ne cessent de faire traîner la remise en location mais j'ai du mal à en saisir le but puisque l'intérêt pour moi est de réduire mon préavis et pour eux de retrouver quelqu'un le plus rapidement possible.

Par **cocotte1003**, le **05/05/2015** à **19:18**

Bonjour, commencez par vérifier que vous n'êtes pas en zone tendue afin de bénéficier delà loi Alur. Si vous n'êtes pas en zone tendue votre préavis est bien de trois mois Durant lequel soit vous l'habitez soit le bailleur peut prendre le temps de choisir un locataire, soit effectuer les travaux de remise en état conforme à l'état des lieux d'entrée, cordialement

Par **Lag0**, le **05/05/2015** à **19:28**

[citation]commencez par vérifier que vous n'êtes pas en zone tendue afin de bénéficier delà loi Alur.[/citation]
A condition que le bail soit bien concerné par la loi ALUR, donc signé après le 27 mars 2014.

Par **cocotte1003**, le **05/05/2015** à **19:33**

Il date de juillet 2014, il entre donc dans le cadre,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Aureame**, le **05/05/2015** à **21:20**

Merci pour toutes ces réponses constructives. Je ne compte pas l'habiter puisque j'ai emménagé dans un autre appartement, les propriétaires m'ayant dit qu'ils allaient réduire le préavis. Finalement, ils ne l'ont pas réduit. Leur retournement de veste m'a donc induite en erreur, seulement je ne peux plus revenir en arrière. Auriez-vous des conseils pour débloquer la situation et leur faire comprendre que c'est dans un intérêt commun de relouer le plus tôt possible ?

Concernant la loi Alur, ma ville n'en fait pas partie (Troyes, 10 Aube).

Par **Lag0**, le **06/05/2015** à **07:26**

Pourquoi dites-vous que c'est dans un intérêt commun ? Le bailleur, lui, n'a aucun intérêt à relouer au plus vite.
Pour l'instant, il dispose du logement pour y faire des travaux ou autre chose avec un loyer qui tombe et ce jusqu'à la fin de votre préavis. Lui n'a d'intérêt à relouer qu'à la fin de votre préavis.

[citation]Il date de juillet 2014, il entre donc dans le cadre,
[/citation]
Effectivement, j'avais cherché l'info dans le premier post, mais elle était plus loin...

Par **Aureame**, le **06/05/2015** à **19:09**

C'est dans un intérêt commun puisque le préavis est réduit pour ma part et ils retrouvent un locataire, ils ne s'exposent donc pas à un préavis non payé (ce qui risque malheureusement d'arriver étant donné qu'ils m'ont mené en bateau en promettant de relouer dans le mois précédent, je n'ai aucun moyen de payer un mois de préavis complet à l'heure actuelle et même en leur expliquant, rien n'avance).

Même le propriétaire de l'appartement dans lequel je vis ne comprends pas pourquoi ils laissent traîner ça. Lorsque sa locataire à lui a donné son préavis, il a recherché un locataire dans la semaine suivante pour faciliter les deux côtés...

Par **Lag0**, le **07/05/2015** à **07:38**

Encore une fois, vous êtes focalisé sur votre intérêt, pensant qu'il est aussi celui de votre ex-bailleur...
Mais comme déjà dit, vous êtes bien tenu de payer jusqu'au terme de votre préavis, c'est la loi !
Que vous ayez des difficultés ne retire rien à cette obligation et votre ex-bailleur pourra

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

toujours lancer une procédure si vous ne payez pas.
De plus, vous ne connaissez peut-être pas tout de la situation actuelle. Le bailleur a peut-être prévu des travaux dans le logement, ou il en a peut-être momentanément besoin pour lui, autant de possibilités qui font qu'il peut ne pas avoir "envie" de relouer rapidement.

Par **aliren27**, le **07/05/2015** à **09:13**

bonjour,
une piste peut être ?

Cass. Civ III : 19.5.10
Décision : n°09-13426
Dans cet arrêt, la troisième chambre civile exonère du paiement des loyers le locataire ayant donné congé et restitué les clefs dès lors que le propriétaire a entrepris d'importants travaux de rénovation dès l'établissement de l'état des lieux et la restitution des clés. Dans une précédente espèce, la même chambre avait fait une application littérale de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et affirmé que le loyer restait dû, quand bien même des travaux de rénovation avaient été engagés car aucun locataire n'avait pris possession des lieux avec l'accord du bailleur avant l'expiration du délai de préavis (Cass. Civ III : 27.11.90). Avec ce nouvel arrêt, la Cour de cassation permet au preneur d'échapper au paiement du loyer pendant la période de préavis si le bailleur est en mesure de reprendre possession des lieux et si cette prise de possession est effective avant l'expiration du préavis. Elle confirme ainsi un précédent arrêt de la Cour d'appel de Paris (CA Paris : 25.3.04).

Cordialement

Par **Aureame**, le **07/05/2015** à **23:22**

Lag0, le bailleur m'a lui-même confirmé que les travaux de peinture avait été réalisé et que rien ne retardait la remise en location, pourtant entre ce qu'il me dit et ce qu'il se passe réellement... C'est évident qu'il cherche à faire traîner la remise en location, la question que je me pose est pourquoi. Je ne suis pas uniquement focalisée dans mon intérêt, je pense qu'il est tout à fait logique de penser que relouer rapidement c'est assurer des loyers qui rentrent, surtout quand il y a un crédit derrière à rembourser. S'il en a besoin pour lui, je ne vois pas pourquoi je devrais le payer pour qu'il occupe les lieux... S'il lance une procédure, je n'aurais pas d'autre choix qu'attendre. De toute façon, je ne vois pas trop ce que l'on pourrait prendre à une étudiante à part son lit, sa vaisselle... J'aurais juste souhaité éviter d'en arriver là, ce n'est pas une idée qui m'enchante.

Aliren27, merci pour cette piste mais je ne pense pas que les travaux qu'il dit avoir effectué peuvent être considérés comme importants, il s'agit uniquement de quelques retouches de peinture dû aux soucis d'humidité rencontrés en hiver (VMC hors service qu'ils ont mis plus d'un mois à changer...). Je vais cependant explorer ça davantage.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **aliren27**, le **08/05/2015** à **04:47**

Bonjour,
[citation]La question que je me pose est pourquoi. Je ne suis pas uniquement focalisée dans mon intérêt, je pense qu'il est tout à fait logique de penser que relouer rapidement c'est assurer des loyers qui rentrent, surtout quand il y a un crédit derrière à rembourser.[/citation]

je ne peux que rejoindre Lag0 dans son analyse..... aucune obligation de relouer durant le préavis.... et qui vous dit qu'il n'a pas déja quelqu'un qui prendra le logement au terme du préavis ? Un membre de sa famille ? Une connaissance ?
Quant a la situation financière de votre bailleur, cela ne vous regarde pas..... Il gère son bien comme il veut, comme son porte monnaie !

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés