



Litige date de résiliation bail suite à mutation

Par **Anita62**, le **03/09/2014** à **10:37**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement. Suite à une mutation professionnelle, je dois déménager. J'ai envoyé ma lettre de résiliation de mon bail en demandant, comme la loi l'autorise, une réduction de mon préavis à 1 mois, en précisant bien qu'il s'agit d'une mutation professionnelle, et j'ai joint un justificatif.

La lettre de résiliation (envoyée en recommandé) a été reçue le 02 juillet par mon agence de location.

J'ai reçu une dizaine de jours plus tard leur réponse par courrier. Ils refusent la réduction de préavis car mon justificatif n'est pas valide (il manquait mon nom sur l'avis de mutation). J'ai immédiatement renvoyé par email un second justificatif (mail envoyé le 14 juillet).

L'agence veut alors bien réduire mon préavis à 1 mois, mais à compter de la date où ils ont reçu le second justificatif (donc fin de bail selon eux le 15 août).

Selon moi, j'ai respecté la loi car j'ai envoyé ma demande de résiliation avec un justificatif de mutation (il n'est précisé ni dans la loi, ni dans mon bail, les informations devant figurer sur le justificatif, même si je comprends que l'agence ait demandé des informations supplémentaires). La date de fin de mon bail devrait donc être le 2 août (un mois à compter de la réception de ma lettre de résiliation).

L'agence n'est pas d'accord et persiste à indiquer une fin de bail au 15 août, et me réclame le loyer correspondant.

Pouvez-vous me donner votre avis sur le sujet ? Qui a raison ?

Merci beaucoup de vos réponses,

Anita

Par **Lag0**, le **03/09/2014** à **10:39**

Bonjour,

De quand date le bail ?

La loi ayant été modifiée en mars 2014, selon la date de bail, la réponse sera différente.

Par **Anita62**, le **03/09/2014** à **11:09**

Bonjour,

Le bail a été signé le 28 août 2013.

Par **Lag0**, le **03/09/2014** à **13:31**

Donc les jurisprudences précédentes s'appliquent à votre cas.

Le locataire n'a pas à justifier sa demande de préavis réduit (condition ajoutée par la loi ALUR). Le seul fait qu'il précise dans sa lettre de congé qu'il a droit au préavis réduit et pour quel motif (ici mutation) suffit.

Votre préavis d'un mois commence donc bien à la réception de la première LRAR.

En revanche, depuis la loi ALUR, le locataire doit joindre un justificatif avec sa lettre de congé, sinon, le préavis reste de 3 mois.

Par **Anita62**, le **03/09/2014** à **15:25**

Merci beaucoup de votre réponse.

Pour le moment, l'agence immobilière ignore mes courriers où je réclame la date de fin de mon bail 1 mois après ma lettre de résiliation.

Je n'ai pas payé le supplément de loyer qu'ils me réclament. Je crains qu'ils déduisent ce montant au moment du renvoi de ma caution.

Savez-vous si l'agence a le droit de faire cela ?

Par **Lag0**, le **03/09/2014** à **16:03**

Dans ce cas, il vous faudrait réclamer le trop retenu par LRAR de mise en demeure et sans effet, saisir le juge de proximité...

Par **Anita62**, le **03/09/2014** à **16:17**

Entendu; merci beaucoup de votre réponse !
Bonne journée

Par **Anita62**, le **18/10/2014** à **20:39**

Bonjour,

Je me permets de réouvrir ce post; mon problème avec l'agence immobilière étant toujours d'actualité.

L'agence me dit que mon congé a été délivré après l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Donc, selon eux, la loi ALUR s'applique et j'aurais dû justifier ma demande de réduction de préavis au moment de l'envoi de la lettre recommandée.

Il me semble que la loi ALUR n'est pas rétroactive. Cependant je ne trouve pas dans le texte de loi cette information. J'aimerais trouver un texte officiel qui le préciserait (ou au moins quelques cas de jurisprudence) afin de leur répondre sans ambiguïté.

Pouvez-vous m'aider ?

Merci d'avance.

Par **moisse**, le **19/10/2014** à **20:03**

Bonsoir,

La loi ALUR comporte quelques dispositions applicables aux baux en cours au moment de sa publication.

C'est l'article 14 de la dite loi ALUR qui précise que les articles 7,17-1,20-1,21,23 sont applicables aux baux déjà signés.

Votre litige porte sur les dispositions de l'article 15 de la loi de 89 n'est donc pas concerné par la modification dont il est question, ainsi que vous l'a indiqué Lag0

Par **Anita62**, le **19/10/2014** à **20:55**

Merci !