

Résiliation de bail de location - 2 cas

Par **matimat**, le **19/02/2005** à **11:52**

[b:29mmyjk4][u:29mmyjk4]1er cas :[/u:29mmyjk4][b:29mmyjk4]

Des propriétaires donnent un préavis de 6 mois à ses locataires pour résilier le bail (au bout des 3 ans du contrat) pour y loger un membre de la famille. Les locataires décident de partir avant les 6 mois. Ont-ils un préavis à respecter sachant que ce sont les propriétaires qui leur demandent de partir ? [b:29mmyjk4]Sur quel(s) texte(s) s'appuyer ?[/b:29mmyjk4]

[b:29mmyjk4][u:29mmyjk4]2ème cas :[/u:29mmyjk4][b:29mmyjk4]

Je décide de mettre fin à mon contrat de location en observant le préavis de 3 mois. J'envoie ma lettre aujourd'hui, le 19 février 2005. Dois-je rester jusqu'au 19 mai 2005 ou jusqu'à la fin du mois, en l'occurrence, jusqu'au 31 mai 2005 ? (précision : mon bail a débuté le 15 avril 2002). [b:29mmyjk4]Sur quel(s) texte(s) s'appuyer ?[/b:29mmyjk4]

Merci

Par **Ahmed**, le **20/02/2005** à **12:21**

Sur le premier point.

le texte applicable en l'espèce est l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose : "(...) le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux (...)"

En clair, le locataire peut soit prendre ses clics et ses clacs à tout moment durant le délai de préavis, soit rester sur les lieux jusqu'à l'expiration du délai.

Sur le second point.

De nouveau le même texte : " il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis (...) sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur".

Autrement dit notre locataire est condamné à payer les 3 mois de préavis, mais naturellement il peut partir avant. En l'espèce 19 mai 2005 (pour le loyer et charges)!!

Par **matimat**, le **20/02/2005** à **15:02**

Pour le cas 1 :

Le propriétaire dit qu'il veut récupérer son logement en août. Le locataire peut alors dire

puisque c'est comme ça je pars demain et il ne paie plus rien ?

Pour la cas 2 :

Mon préavis démarre à partir du moment où j'envoie la lettre ou à partir du début du mois suivant ?

Par **Ahmed**, le **20/02/2005** à **16:11**

[quote="matimat":2i7c3bq1]Pour la cas 2 :

Mon préavis démarre à partir du moment où j'envoie la lettre ou à partir du début du mois suivant ?[/quote:2i7c3bq1]

La loi dispose que : "ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée (...)"

Ajoute donc 1 jour (délai d'acheminement du courrier).

Par **Ben51**, le **20/02/2005** à **19:32**

Je confirme les réponses d'Ahmed

1er cas :


le délai de 6 mois est institué dans l'intérêt du locataire, pour lui permettre de retrouver un autre logement ... Il a donc 6 mois MAXIMUM pour en trouver un et quitter les lieux. Mais il peut aussi partir à tout moment dans ce délai (donc théoriquement dès qu'il a connaissance de la volonté du bailleur de récupérer son logement)

Dans les deux cas, il ne sera tenu du loyer "que pour le temps où il a occupé réellement les lieux" (donc seulement qq jours s'il part aussitôt)

2ème cas :

Pas mieux !!! Comme l'a expliqué Ahmed, le locataire devra payer le loyer pendant TOUT le délai de préavis, à moins que le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire. Mais effectivement, il reste libre de partir avant dès lors qu'il paye jusqu'au bout (on ne l'oblige pas à y demeurer jusqu'au terme du préavis)

Quant au point de départ du délai, et connaissant La Poste, je dirais plutôt de rajouter 2 jours

et non un  ... Plus sérieusement, ce sera la date où le bailleur a été mis en mesure d'avoir connaissance du courrier.

Concrètement, c'est la date où l'accusé de réception a été signé par le bailleur si celui-ci était présent lors du passage du facteur, sinon ce sera le lendemain, c'est à dire la date où le bailleur peut aller chercher la lettre recommandée à La Poste, même s'il ne vient la récupérer que plusieurs jours après ... ou qu'il ne vient pas la chercher (car elle est conservée à La

Poste 15 jours).

Par **matimat**, le **20/02/2005** à **23:38**

Encore une fois un GRAND merci à tous !

Par **matimat**, le **04/03/2005** à **18:27**

J'ai envoyé ma lettre au propriétaire qui n'a toujours pas été le chercher. il l'a reçu le 22.02
L'avis de passage du facteur fait-il foi ? (texte de loi)

Par **jeeecy**, le **06/03/2005** à **02:02**

ce qui fait foi est la date de premiere presentation de la LRAR