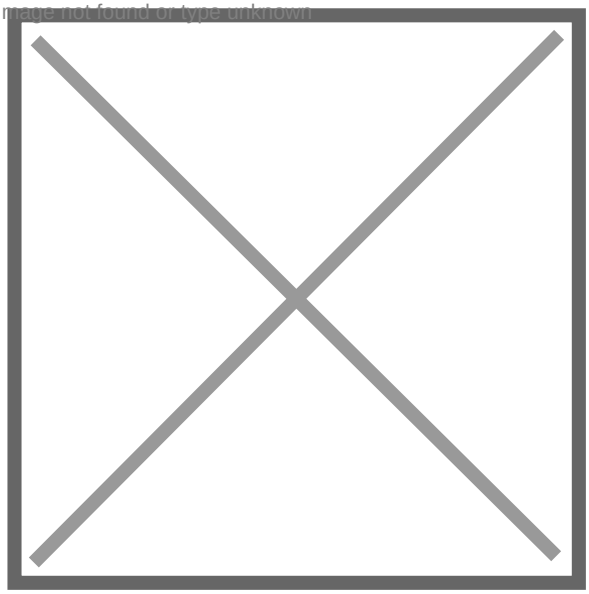
Image not found or type unknown



Préavis pour mutation mais sans justificatif

Par **oliv40600**, le **30/11/2016** à **07:36**

Bonjour,

J'ai un souci avec un locataire. Celui-ci m'a envoyé un préavis le mois dernier (le 25/04) pour un départ puis m'a rappelé quelques jours plus tard en me stipulant que c'est pour une mutation professionnelle et que son préavis devait être réduit à 1 mois selon la loi. Pas de problème je lui demande attestation de l'employeur pour justifier. Malgré 2 relances toujours pas d'attestation. Je fais l'erreur (à mon sens) d'organiser l'EDL et la remise des clés le 25/11 (que je délègue car je n'habite plus sur la région de mon bien). L'EDL se passe bien mais toujours pas d'attestation. La réponse du locataire : "Je vous l'envoie dès que je prends mes nouvelles fonctions.... Quand me restituez-vous mon dépôt de garantie ?"
J'ai l'impression de m'être fait berner copieusement.
Je n'ai pas reloué, le marché est difficile dans cette région et mon logement est vacant. Quel recours ai-je (s'il m'en reste encore, car ayant récupéré les clés, je pense ne plus avoir de solution que de restituer le dépôt de garantie).

Merci pour vos avis.

Par **Lag0**, le **30/11/2016** à **07:43**

Bonjour,
Vous avez agi en méconnaissant la loi 89-462 qui est très claire (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.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué [fluo]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]

Donc sans justificatif joint à la lettre de congé, le préavis restait de 3 mois !

Reste à voir, dans les divers écrits que vous auriez pu échanger, si vous avez seulement accepté que votre locataire parte plus tôt sans que cela change son préavis de 3 mois ou si vous avez expressément accepté de lui raccourcir son préavis...

Par **oliv40600**, le **30/11/2016** à **07:52**

merci pour votre réactivité !
nous avons conversé par téléphone; je n'ai juste qu'un mail ou je cite"N'oubliez pas également de m'adresser le justificatif de mutation par mail car je ne l'avais pas dans votre courrier recommandé"
le problème est que l'EDL de sortie a été fait et les clés restituées (je me flagelle encore)

Par **oliv40600**, le **06/12/2016** à **07:44**

pas plus d'avis ?

Par **morobar**, le **06/12/2016** à **09:38**

Bonjour,
La situation vous a été exposée.
Soit vous avez accepté un préavis raccourci, soit ce n'est pas le cas.
Si ce n'est pas le cas, le locataire reste redevable du reste des loyers que vous devez lui réclamer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il est vraisemblable que cela se fera dans la douleur et qu'il faut vous apprêter à ouvrir des poursuites judiciaires.

Par **oliv40600**, le **06/12/2016** à **09:59**

merci, mais je suis entre les deux cas
j'ai accepté sous un mois à condition de mutation; mais je galère pour obtenir ce justificatif qui à mon avis ne doit pas exister
le problème est que j'ai récupéré les clés (je n'aurais pas du accepter de faire l'EDL sans avoir obtenu le document, c'est une erreur)
je souhaite savoir si le fait d'avoir récupéré les clés et fait l'EDL m'oblige à accepter le préavis raccourci ou bien si je peux entamer une procédure pour réclamer les deux mois restants
je n'ai pas restitué le dépôt de garantie

Par **cocotte1003**, le **06/12/2016** à **11:20**

Bonjour, le fait de faire l'état des lieux de sortie avec les clés ne met pas fin au préavis, cela se produit quelques fois pour facilité la relocation, cordialement

Par **oliv40600**, le **06/12/2016** à **13:22**

meeeeerci pour cette réponse !!!

Par **Celine1927**, le **08/12/2016** à **23:50**

Bonsoir,

Sauf erreur de ma part, je ne serais pas aussi catégorique que LagO.
En effet, la nécessité de justifier du préavis réduit au moment du congé a été introduit par la loi du 24 mars 2014 qui ne s'applique que pour les baux conclus postérieurement à ladite loi et ce sauf pour quelques dispositions dont l'article 15 ne fait pas partie.
Donc je dirai plutôt que tout dépend de la date de signature de votre bail pour savoir si vous pouvez exiger un justificatif.

Par **oliv40600**, le **09/12/2016** à **08:17**

merci de cette précision
le bail a été signé cette année

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **oliv40600**, le **09/12/2016** à **08:30**

Tout à fait, je vais conclure un arrangement amiable bien formalisé pour clôturer le dossier et rester en bons termes...après tout la locataire a toujours payé en temps et en heure et m'a rendu l'appartement en bon état
merci à tous ceux qui ont participé à ce fil de discussion, cela m'a bien aidé

Par **Lag0**, le **09/12/2016** à **10:39**

Bonjour Celine1927,
[citation]Sauf erreur de ma part, je ne serais pas aussi catégorique que LagO.
En effet, la nécessité de justifier du préavis réduit au moment du congé a été introduit par la loi du 24 mars 2014 qui ne s'applique que pour les baux conclus postérieurement à ladite loi et ce sauf pour quelques dispositions dont l'article 15 ne fait pas partie. [/citation]
Il me semble bien que l'article 15 est applicable à tous les baux depuis la loi Macron, non ?
Sinon, il l'est au moins aux baux reconduits depuis mars 2014.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés