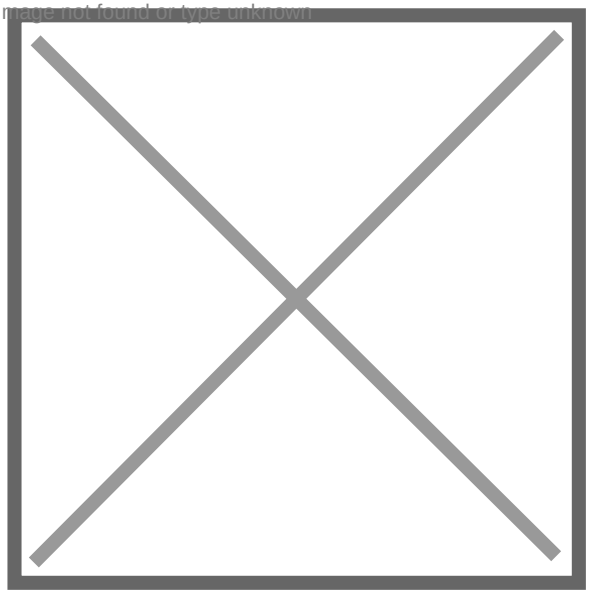
Image not found or type unknown



Concierge promet d'accepter le preavis de quittance retarde

Par **alekrok**, le **11/10/2012** à **00:18**

Bonjour,

Je louais une chambre dans la résidence à Paris que j'ai quitté le 30 juin 2012. J'ai signé un contrat de bail pour la durée d'un an avec une clause disant que : « le contrat peut être résilié par lettre recommande avec avis de réception ou par acte d'huissier par le résidant, à tout moment en provenant XXXX (la résidence) un mois à l'avance, en tout état de chose, tout mois commence est du. » Par un simple oubli je n'ai déposé le préavis de quittance du loyer que le 11 juin. La concierge qui s'occupait de mon cas m'avait dit que normalement il fallait déposer les papiers un mois avant le départ mais elle a consulté son responsable et elle m'a dit qu'exceptionnellement elle pouvait accepter mon retard. Elle m'a expliqué que je pouvais tranquillement quitter la résidence et que mon dépôt de garantie (étant égal a un mois de redevance) me sera restitue dans un délai de 2mois.

Cependant cette somme ne m'a pas été remboursé, en appelant la résidence ils m'ont dit que le préavis a été déposé trop tard et qu'ils ont encaisse mon dépôt de garantie pour le mois de juillet.

Je voudrais savoir si je pouvais récupérer cet argent car même si je n'ai pas respecté le contrat, c'était le représentant de la résidence (la concierge) qui m'a garanti la bonne finalisation de mon affaire. Pensez-vous que négocier avec la concierge est la seule solution (a part la date de quittance de loyer je n'ai aucun preuve) ? Si j'avais su qu'ils allaient encaisser le mois de juillet je serais resté ce mois à Paris.

Merci à l'avance !!

PS Désolé pour les erreurs, je suis polonais.

Par **Lag0**, le **11/10/2012** à **08:32**

Bonjour,
Votre bailleur est dans l'illégalité totale. Le fameux "tout mois commencé est du" est une clause abusive qui ne peut pas être appliquée.
En location meublée, le préavis est d'un mois de date à date.
Le préavis commence lorsque le bailleur signe l'AR de votre lettre recommandée de congé (ou à la première présentation par l'huissier dans le cas d'un congé porté par huissier) et se termine exactement un mois plus tard.
Le locataire est redevable du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis, sauf si le logement est reloué avant.
Le problème dans votre cas, si j'ai bien compris, c'est que vous n'avez jamais donné officiellement congé (pas de LRAR ou de pli porté par huissier), auquel cas vous ne pouvez pas dater le début de votre préavis d'un mois...

Par **alekrok**, le **11/10/2012** à **15:55**

Merci pour la reponse.

Mais en fait j'ai signé et donné un pré avis de quittance du loyer a ma concierge et ce pré avis etait normalement le seul document que j'é tais censé deposer.

Pourriez vous me spé cifier quelle loi exactement banit ce "tout mois commencé est du" ?

Par **Lag0**, le **12/10/2012** à **07:40**

Bonjour,

[citation]
Mais en fait j'ai signé et donné un pré avis de quittance du loyer a ma concierge et ce pré avis etait normalement le seul document que j'é tais censé deposer.
[/citation]
Il est vrai qu'en meublé, la loi n'impose pas la LRAR comme c'est le cas en vide, mais pour pouvoir prouver le début du préavis, il vous faut une preuve de la date à laquelle le bailleur a reçu le congé et, à moins que le bailleur ne vous signe une décharge lors de la remise du congé en main propre, seule la LRAR peut dater officiellement cette remise.

[citation]
Pourriez vous me spé cifier quelle loi exactement banit ce "tout mois commencé est du" ?
[/citation]
C'est le code de la construction et de l'habitation qui régit les baux meublés :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 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.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement. [/citation]

La phrase mise en gras précise que le locataire résilie à tout moment, donc pas seulement en début ou en fin de mois sous réserve d'un préavis d'un mois, donc ce préavis commence à tout moment et ne peut donc pas se terminer uniquement en fin de mois.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés