



preavis avant entrée dans logement.

Par **paolina1**, le 17/11/2020 à 21:29

Bonjour, j'ai signé un contrat de bail le 8 juillet 2020 avec prise d'effet du bail le 1^{er} septembre. Pour des raisons personnelles j'ai posé mon préavis le 29 Juillet 2020 donc avant d'entrée dans le logement. Mon préavis va donc du 1^{er} septembre au 1 décembre 2020. Aucun état des lieux n'a été fait.

le 17 octobre je constate que le propriéatire à installé son fils dans ce logement. Je demande donc au propriétaire de me remourser une partie du mois d'octobre.

Il refuse estimant que le preavis commence non pas de la date d'effet du bail mais à la date de reception du courrier de préavis soit le 29 juillet car aucun état des lieux n'a ete fait. Or il y avait déjà des occupants dans le logement jusqu'au 31 aout. pour ce justifier, il me donne cette jurisprudence: descision de la cour de cassation, chambre civile3, du 12 Juin 2001, 99-19.281.

Ma question est la suivante: mon préavis commence t'il bien à la date d'effet du bail soit le 1^{er} septembre 2020 même si aucun état des lieux n'a ete fait?

cordialement

Par **Visiteur**, le 17/11/2020 à 22:35

Bonsoir

Votre cas est particulier, l'organisme le mieux placé pour vous renseigner est l'ADIL.

<https://www.anil.org/>

Par Lag0, le 18/11/2020 à 08:09

Bonjour,

[quote]

Il refuse estimant que le préavis commence non pas de la date d'effet du bail mais à la date de réception du courrier de préavis soit le 29 juillet car aucun état des lieux n'a été fait. Or il y avait déjà des occupants dans le logement jusqu'au 31 août. Pour ce justifier, il me donne cette jurisprudence: décision de la cour de cassation, chambre civile3, du 12 Juin 2001, 99-19.281.

[/quote]

Le commentaire suivant de cette même jurisprudence va dans votre sens et non dans celui de votre bailleur :

[quote]

Cette exigence a été énoncée par la Cour de cassation lors d'un arrêt de la troisième chambre civile en date du 12 juin 2001 dans l'hypothèse où la date de prise d'effet du bail ne coïncidait pas avec la date de sa signature. Dans ce cas, les magistrats ont estimé que « les parties étaient tenues par le contrat depuis la date de sa conclusion et ne pouvaient s'en affranchir qu'aux conditions prévues par la loi ».

*Dès la signature du contrat, le locataire pourra donner congé à tout moment. **Ainsi, dans l'hypothèse où la date de prise d'effet du contrat est postérieure à celle de sa signature, le congé délivré entre ces deux dates reste valable. Cependant, le délai de préavis ne commencera à courir qu'à compter de la date de prise d'effet du contrat si le congé est reçu par le bailleur avant celle-ci ou à compter de la date de réception par le bailleur si le congé est reçu après ladite date de prise d'effet du bail.** Par exemple lorsque le bail a été signé un 1er mars avec une prise d'effet au 1er avril, si le locataire donne congé le 3 mars et que le bailleur reçoit ce congé le 5 mars, le préavis ne commencera à courir qu'à compter du 1er avril.*

Arrêt 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 12 juin 2001. Pourvoi n° 99-19281.

[/quote]