



## Demande de conseils pour négocier un préavis

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012** à **01:00**

Bonjour.

Je suis actuellement étudiant et locataire d'un appartement-studio. Ma meilleure amie habite également dans l'immeuble, l'immeuble entier appartenant à un seul propriétaire. Cette dernière loue depuis avril, pour ma part je n'ai pris le contrat qu'en septembre. Nous avons l'opportunité d'engager une collocation qui débutera fin décembre mais le propriétaire refuse de nous accorder un préavis d'un mois. Nous sommes conscients que la loi est de son côté, néanmoins lui-même ne tient pas ses engagements.

En ce qui concerne mon amie, cela fait plusieurs mois qu'elle signale la présence de souris, ainsi que d'un trou dans le plafond (qui n'est pas de son fait, une fissure était déjà présente et notée dans l'état des lieux.) qui lui fait perdre énormément de chaleur. Pour ma part, le chauffe-eau dans la salle de bains a toujours fait beaucoup de bruit comme des coups répétés, (D'ailleurs il chauffe beaucoup trop, au point que c'en est dangereux, je me suis brûlé méchamment avec l'eau plusieurs fois) au point que mon médecin m'a prescrit des somnifères, malheureusement pas suffisamment puissants pour palier le bruit qui commence à 2h du matin pour finir sur le coup de 10h. De plus j'ai également noté et signalé la présence de souris. Dans les parties communes, l'escalier est en bois, mais il n'y a aucun extincteur et aucun détecteur de fumée. Nous avons également signalé que l'escalier est glissant, ma grand-mère qui est venue nous rendre visite y est tombée, ainsi que mon amie et moi-même à 8 jours d'intervalle suite au vernissage des marches. Mon amie s'est fêlé le scaphoïde, quand à moi cela a entraîné une rechute de tendinite du pouce (Je suis tombé sur la paume de la main) Et dernière chose, la porte du bas est constituée d'un simple panneau de verre et s'ouvre avec la clé pour rentrer ce qui est normal mais aussi pour sortir, ce qui est nettement

plus dangereux en cas d'incendie. Elle ne possède pas non plus d'interphone.

Bien sur nous pourrions faire appel a des professionnels pour régler ces problèmes mais notre propriétaire s'y refuse et nous a assuré qu'il se déplacera et fera lui même les réparations qui s'imposent. Par contre il ne se déplace que les week ends, annulant la veille, prévenant deux heures avant de passer, et comme je ne reste pas les week ends, il n'est jamais venu pour mon chauffe eau, si bien que mes résultats a la fac s'en font ressentir... Et bien qu'il ai fait venir une entreprise de dératisation en septembre, l'immeuble étant ancien, les souris reviennent.

Notre but n'est pas de rester dans l'immeuble, nous voulons juste négocier un départ anticipé avec notre propriétaire.

Quel sont les arguments, moyens de pression, etc que nous pouvons appliquer pour negocier ce départ?

Quelle est la part de responsabilité du propriétaire dans nos mésaventures?

Est-ce légal de négocier un préavis en se basant sur ces arguments ou est ce du chantage?

Je vous remercie d'avoir prit le temps de lire ce message et des réponses que vous pourriez nous apporter.

Par **Lag0**, le **02/12/2012** à **11:47**

Bonjour,

Vous louez en vide ou en meublé ?

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012** à **13:15**

Nous avons loué vide.

Par **cocotte1003**, le **02/12/2012** à **14:17**

Bonjour, vous n'avez aucun motif légal pour demander un préavis réduit qui vous permettez de partir fin septembre. Si votre bailleur refuse un accord amiable vous e pouvez pas l'obliger, cordialement

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012** à **14:26**

Nous sommes bien conscients que nous ne pouvons pas l'obliger a nous accorder ce préavis. Mais compte tenu des problèmes que nous avons, avons nous de quoi négocier un préavis de 1 mois et demi ou 2 mois?

Par **cocotte1003**, le **02/12/2012 à 14:55**

Aucun motif légal = non à votre question, cordialement

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012 à 15:19**

Je comprend bien ça. Mais en s'arrangeant avec notre propriétaire pour ne pas exiger ce que nous sommes en droit d'exiger, il doit bien être possible de négocier? En reformulant la question, Que sommes nous en droit d'exiger comme remises aux normes, réparation etc... Parce que si le propriétaire comprend qu'il est plus intéressant pour lui de nous laisser partir plutôt que de nous garder... Parce qu'en plus il habite à plus de 2h de notre appartement. Comme il ne peut se déplacer que les weekends et qu'il refuse de faire appel à des professionnels, sommes en droit de lui interdire l'accès à nos appartements en notre absence pour l'obliger à venir en semaine? Les réparations qui s'imposent ne sont pas liées à un manque de respect de son bien, mais de l'ancienneté de celui ci.

Par **cocotte1003**, le **02/12/2012 à 15:30**

Voyez avec l'ADIL de votre secteur, cordialement

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012 à 15:49**

D'accord. Je vous remercie, cocotte1003. Je vous tiendrai au courant de l'évolution de la situation.

Par **Lag0**, le **02/12/2012 à 16:12**

Bonjour,

Je m'étais absenté et n'ai pu répondre plus vite.

Cocotte vous a bien renseigné, vous n'êtes pas en position "d'exiger" un préavis réduit.

Ensuite, vous parlez de "négocier", et là, tout est possible, c'est le propre de la négociation !

Mais le bailleur peut, tout à fait, refuser d'écourter votre préavis.

Légalement, il y a d'un coté les quelques problèmes que vous rencontrez et de l'autre votre désir d'écourter le préavis, mais aucun rapport entre les deux ! Les problèmes ne vous donnent pas droit au préavis réduit.

En revanche, vous pouvez bien quitter le logement quand bon vous semble, vous devrez juste continuer de payer loyer et charges jusqu'au terme du préavis, sauf si le logement est reloué avant. C'est donc une piste à explorer, favoriser la relocation du logement...

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012 à 16:35**

Malheureusement, je suis étudiant donc je ne pas payer un double loyer. Et il y a bien un rapport entre nos problèmes et notre désir de déménagement. Et ça ne sert a rien de favoriser la relocation de nos logements, puisqu'on est obligés de partir ensemble! La négociation est notre seule issue...

Par **Lag0**, le **02/12/2012 à 17:08**

[citation]Et il y a bien un rapport entre nos problèmes et notre désir de déménagement.[/citation]

Non, ce que je disais, c'est qu'il n'y a pas de rapport légal !

Ces problèmes ne vous donnent pas droit, légalement, au préavis réduit.

Les cas de préavis réduit à un mois sont listés de façon exhaustive par la loi 89-462, et ces problèmes ne sont pas dans la liste.

Vous pouvez, bien entendu, tenter de négocier, mais vous indiquez dans votre premier message que le bailleur refuse. Il a tout à fait le droit de camper sur sa position...

Par **aldebaran87**, le **02/12/2012 à 17:25**

Je vous remercie pour votre réponse. Il devrait passer dans la semaine et nous tenterons de négocier. Merci