



Problème de durée de préavis avec HLM Bobigny

Par **FLIPPO**, le **10/08/2015** à **16:21**

Bonjour

j'ai signé le 30 juillet 2015 avec les HLM de Bobigny la location d'un appartement à Bobigny et pour raison de santé, j'ai résilié le 5 aout 2015 et leur ai rendu les clés le 7 aout

je leur ai envoyé une lettre recommandée leur expliquant le problème avec mon certificat médical

ils ne veulent rien savoir et exigent 3 mois de préavis (je n'ai jamais occupé cet appartement)

Le contrat que j'ai signé avec eux me semble obsolète car leur rubrique "le congé" fait encore référence à l'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 alors que ce devrait être la loi Alur je pense.

De plus la ville de Bobigny serait en zone tendue donc le préavis serait de 1 mois et non de 3 (en + c'est 1 mois avec CM)

Que dois-je faire ?

ils m'ont encaissé mon dépôt de garantie de 319,53 € et veulent en plus me prendre 3 mois de loyer

Ils m'ont juste dit que s'ils louent le logement avant, ils verraient.

Dans l'attente d'une réponse, merci

Par **Lag0**, le **10/08/2015** à **16:31**

Bonjour,

Même si vous n'emménagez pas dans le logement, vous devez donner officiellement congé à votre bailleur. Si vous avez un motif valable de préavis réduit, vous devez l'indiquer dans la lettre de congé et fournir le justificatif (cf article 15 de la loi 89-462 dont extrait ci-dessous).
[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 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.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. [/citation]

PS : la loi ALUR a modifié la loi 89-462, elle ne s'y substitue pas...

Par **FLIPPO**, le **10/08/2015** à **16:38**

c'est exactement ce que j'ai fait

j'ai envoyé une lettre recommandée avec le CM,

de plus la ville de Bobigny est en zone tendue

donc le préavis devrait être de 1 mois,

mais dans les conditions générales de location que j'ai signé avec les HLM, l'article "Le congé" fait encore référence à l'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 alors que ce devrait être la loi Alur.

Ce contrat me semble obsolète.

Ont-ils le droit de m'imposer quand même un préavis de 3 mois et de s'asseoir sur la nouvelle loi Alur ?

Par **Lag0**, le **10/08/2015** à **16:50**

[citation]mais dans les conditions générales de location que j'ai signé avec les HLM, l'article "Le congé" fait encore référence à l'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 alors que ce devrait être la loi Alur. [/citation]

Pourquoi ne lisez-vous pas ce que je vous écrit :

[citation]PS : la loi ALUR a modifié la loi 89-462, elle ne s'y substitue pas...[/citation]

C'est donc bien toujours l'article 15 de la loi 89-462 qui s'applique. Cet article a été modifié par la loi ALUR, c'est tout. Il n'y a pas à faire référence à la loi ALUR.

[citation]j'ai envoyé une lettre recommandée avec le CM,
de plus la ville de Bobigny est en zone tendue
donc le préavis devrait être de 1 mois, [/citation]

Vous ne pouvez pas jouer sur les 2 tableaux. Soit vous avez demandé à bénéficier du préavis réduit pour raison médicale, soit pour zone tendue.

A vous lire, vous avez opté pour la raison médicale, vous auriez pu opter pour la zone tendue mais ne l'avez pas fait.

Votre problème médical vous empêchait-il vraiment de prendre le logement ? Le certificat fourni était-il bien en ce sens ?

Sinon, vous pouvez envoyer un nouveau congé en demandant à bénéficier du préavis réduit pour zone tendue. Le préavis d'un mois commencera à la réception de ce second congé.

Par **FLIPPO**, le **10/08/2015** à **18:57**

Même si le préavis réduit ne fonctionne pas pour raison médicale, les HLM savent que Bobigny est zone tendue donc le préavis devrait être de 1 mois automatiquement, sans que l'on ait à le demander.

Que me conseillez-vous donc ?

D'attendre que l'appartement soit reloué au plus vite pour que j'arrête le paiement des 3 loyers comme ils me l'ont promis ?

Merci pour tout.

Par **Lag0**, le **11/08/2015** à **07:34**

[citation] les HLM savent que Bobigny est zone tendue donc le préavis devrait être de 1 mois automatiquement, sans que l'on ait à le demander. [/citation]

Je vous ai cité l'article 15 de la loi 89-462, il dit notamment :

[citation]Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° [fluo]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. [/citation]

Donc c'est au locataire qui désire bénéficier du préavis réduit pour zone tendue de le préciser.

[citation]Que me conseillez-vous donc ? [/citation]

Comme déjà dit, vous pouvez envoyer une nouvelle lettre de congé en indiquant vouloir bénéficier du préavis réduit pour zone tendue ou, si vous êtes sûr de votre motif médical,

insister auprès de votre bailleur sur ce point, voir saisir le tribunal d'instance si celui-ci continue de ne pas vouloir en tenir compte.