



Quitter mon logement sans préavis ?

Par **supertoms**, le 19/02/2009 à 20:57

Bonjour, voici mon histoire:

J'ai du quitter mon logement pour un cas de force majeur (mon père est décédé et je suis retourné vivre avec ma famille pour la soutenir).

J'ai donc quitté mon logement sans préavis et j'ai du payer 3 mois supplémentaires pour la fin de bail.

Aujourd'hui, je reçois une lettre de ma propriétaire que je dois signer ou elle m'annonce que si je trouve un nouveau locataire, elle me rembourse 1 ou 2 mois de loyer, par contre, si c'est elle qui trouve un nouveau locataire, elle ne me rembourse RIEN et aura donc touché un double loyer 1,2 voir 3 mois de suite.

Est-ce légal ?

Moi je pensais que dans tous les cas, si un nouveau locataire était trouvé, je récupérerai les loyers en trop. Je me trompe ?

Merci d'avance.

Par **ravenhs**, le 19/02/2009 à 23:12

Bonsoir,

Vous ne précisez pas si vous louez un meublé ou pas. Dans le doute, je suppose que non et donc que vous êtes assujetti à la loi du 6 juillet 1989. Relisez votre contrat de bail pour vérifier.

[s]L'article 15 - I alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989[/s] dispose que :

"Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. **Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.**"

Vous avez parfaitement raison, le texte ne distingue pas selon que ce soit le bailleur ou le locataire qui trouve un nouvel occupant pendant la durée de préavis.

Le texte dit seulement que si le logement est reloué pendant le préavis, le bailleur doit rembourser une partie du préavis à l'ancien locataire; c'est la seule condition (outre l'accord du bailleur pour relouer).

En outre, c'est parfaitement logique dans la mesure où si le logement est reloué pendant le préavis le bailleur ne subit pas de préjudice du fait du départ précipité de l'ancien locataire car le loyer continue d'être payé.

Voici ce qu'il en est juridiquement. Cela étant dit, à vous d'être malin.

Si vous indiquez tout de suite à votre bailleur que même s'il retrouve lui-même un locataire il devra vous rembourser, il ne s'embêtera pas à trouver un autre locataire puisque cela ne lui fera pas gagner plus.

Donc le plus judicieux est de ne rien dire pour l'instant et d'attendre que votre bailleur reloue ce bien pendant le préavis avant de vous manifester pour demander le remboursement. Tout ceci en continuant à chercher de votre côté.

Bon courage.

Par **supertoms**, le **20/02/2009** à **21:41**

Merci beaucoup pour votre réponse,

le problème c'est qu'il faut que je signe le courrier ou la propriétaire a marqué que si je trouve un nouveau locataire, elle me rembourse et si c'est elle qui trouve un nouveau locataire, elle ne me rembourse rien.

Ce papier peut avoir une quelconque valeur de contrat ? Il ne faut donc pas que je le signe ? Autre chose : on m'a dit qu'il fallait marquer sur le courrier que les clés ont été remises ? Pour bien prouver que je ne loue plus l'appartement ?

Par **ravenhs**, le **21/02/2009** à **13:59**

Les dispositions de la loi de 1989 sont d'ordre public, par conséquent il est impossible d'y déroger par convention. Ainsi juridiquement, ce que vous signé concernant ce point précis, ne vous engagera pas.

Le problème qui se pose c'est que si un litige survient, par exemple parce que votre ancien bailleur a reloué le logement pendant le préavis mais ne veut pas vous redonner une partie de

vosre préavis, le tribunal compétent (si le litige est inférieur à 4 000 euros) sera la juridiction de proximité. Or le juge de proximité n'est pas un juge professionnel et il a tendance à juger en équité et non en droit. Ainsi même si juridiquement votre signature ne vous engage a rien sur ce point juridiquement, cela pourrait constituer un point négatif de votre dossier devant le tribunal.

En résumer, juridiquement votre signature ne devrait produire aucun effet mais en pratique, signer comporte un risque. Le risque est limité mais il existe.

Concernant l'indication sur la lettre que la remise des clefs a eu lieu vous pouvez le faire, ça ne mange pas de pain. Je ne suis pas sur que ça serve a grand chose.

En revanche faite une photocopie de la lettre que vous conserverez avant de la renvoyer si vous décidez de signer.

Par **supertoms**, le **22/02/2009 à 14:46**

Merci beaucoup !

Je pense donc que je vais laisser trainer la lettre, je verrais si la propriétaire me la réclame. Si c'est le cas je lui demanderai de la modifier légèrement.

Concernant l'histoire de la remise de clefs, vous pensez donc que ce n'est qu'un détail ? C'est vrai que j'imagine que de nombreuses preuves prouvent de toute façon que l'appartement n'est plus à moi surtout si un nouveau locataire habite dedans ?

Mon choix vous semble-t-il judicieux ?

Par **ravenhs**, le **22/02/2009 à 15:34**

Bonjour,

Prouver la remise des clefs peut effectivement se faire par tous moyens. L'existence d'un état des lieux de sortie, montrer que vous avez résilié vos abonnement eau et electricité etc, sont autant de preuves admissibles pour prouver que vous n'occupez plus les lieux. Il n'y a pas de preuve parfaite en la matière, en cas de litige le juge apprécie les différentes preuves et forge sa conviction.

Je pense que dans votre cas, au vue des éléments que vous nous fournissez, votre choix de ne pas renvoyer la lettre est judicieux, ce n'est que mon avis.

En effet, même si, à mon sens, cette lettre n'a aucune valeur, elle est importante d'un point de vue psychologique. Si vous signez, votre bailleur pensera, à tort certes, mais le pensera tout de même, qu'il est dans son bon droit et dès lors n'hésitera pas à aller jusqu'au bout. Lorsque vous lui demanderez de rembourser, elle refusera et pensera qu'elle n'a rien à craindre d'une action en justice; cela aura pour conséquence de vous contraindre à saisir la justice pour

obtenir satisfaction ce qui est source de perte de temps et de frais.

Par **supertoms**, le **22/02/2009** à **19:53**

Merci, j'ai une dernière question, je n'ai jamais trainé personne en justice et j'aimerais savoir quelle est la procédure si ma propriétaire se montre récalcitrante à payer, et surtout j'aimerais savoir si cette action va me coûter de l'argent, si je dépense 200 euros de procédures pour en gagner 300, c'est ennuyeux.
Merci d'avance !

Par **ravenhs**, le **22/02/2009** à **22:12**

Bonsoir,

En effet, vous mettez le doigt sur ce qui fait mal.

Si le litige est inférieur à 4 000 euros, le juge de proximité est compétent. Devant ce juge l'avocat n'est **pas obligatoire** et il existe des procédures simplifiées pour saisir le juge (il faut se rendre au greffe du tribunal d'instance pour obtenir un formulaire, il doit aussi pouvoir se trouver sur internet). Donc si vous vous défendez seul, ça ne vous coûtera presque rien.

Toutefois l'avocat est **fortement conseillé**, surtout lorsque l'on n'a aucune connaissance en procédure et en droit (quel tribunal est territorialement compétent, sur quel fondement exposer les demandes etc).

Je ne peux vous donner qu'un ordre d'idée, car les honoraires d'avocats sont libres, mais si votre litige est inférieur à 500 euros, il ne sera pas rentable d'entamer une procédure. Cependant lorsque l'on gagne son procès le juge peut allouer une somme au vainqueur pour l'aider à payer ses frais d'avocat, mais cette somme est souvent très insuffisante pour payer l'intégralité des honoraires.