



Locataire vs propriétaire

Par **kuvhklubkoj**, le **30/04/2015** à **12:44**

URGENT

Bonjour

je suis locataire d'une maison depuis 09/2013 et mon bail se termine 09/2016.
Mon propriétaire est malheureusement décédé au mois de février et donc la maison est en cours de succession, il y a 2 futurs héritiers.

Ma question est que voilà avec mon proprio je m'étais arrangé avec lui pour faire des travaux dans la maison en échange je lui payer moins de loyer donc si on calcule ça fait 2 loyer en moins.

Aujourd'hui un héritiers a vu que j'avais 2 mois de loyer de retard alors que c'était un arrangement entre le proprio et moi.

A t il le droit de me le réclamé alors qu'il n'est pas encore propriétaire?

et comme le courant ne passe pas entre nous a qui doit je envoyé mon préavis? au notaire ou au future héritier?

j'ai était licencié et je suis demandeur d'emploi depuis le 17/10/2014 ai je droit de réduire mon préavis de 1 mois?

Grand merci pour votre réponse!!

Par **BBrecht37**, le **30/04/2015** à **13:55**

Bonjour,

Si vous n'avez aucune trace écrite de cet arrangement, il vous sera difficile de le prouver. En l'absence de preuve de cet arrangement, les héritiers peuvent tout à fait considérer qu'il s'agit de deux loyers impayés et vous les réclamer(dès lors que la succession aura été dévolue et qu'ils seront effectivement propriétaires).

Votre préavis doit être envoyé au notaire en charge de la succession.
Les héritiers ne sont pas encore propriétaires de la maison.

Vous pouvez effectivement bénéficier de la réduction de préavis du fait de votre licenciement et de votre inscription à Pôle Emploi.

Aucune condition de délai entre le licenciement et le congé n'est exigée.

Cordialement,

Par **kuvhklubkoj**, le **30/04/2015 à 14:19**

et pour ma caution comment et par qui je doit la récupéré?

Par **BBrecht37**, le **30/04/2015 à 14:23**

Egalement auprès du notaire, en lui précisant quel montant avait été versé à titre de caution et à quelle date (en résumé, en apportant tous les éléments en votre possession susceptibles d'attester de la réalité de votre créance).

Cordialement,

Par **kuvhklubkoj**, le **30/04/2015 à 14:28**

j'ai appelé la secrétaire du notaire et elle me dit que je doit m'arranger avec les héritiers pour la caution?

je ne comprend plus!

Par **kuvhklubkoj**, le **30/04/2015 à 14:36**

avec qui je doit faire l'état des lieux?

Par **BBrecht37**, le **30/04/2015 à 14:39**

La caution versée lors de la signature du bail constitue une créance sur la succession.

Le notaire est en charge de la succession.

C'est le notaire votre interlocuteur. Point.

Envoyez votre congé avec la demande de restitution de la caution au notaire, en LRAR.

Cordialement,

Par kuvhklubkoj, le 30/04/2015 à 14:45

ok super merci pour votre réponse précis je vais faire ça et si ya du nouveau je vous recontact!

j'ai droit de cassé mon bail?

Par janus2fr, le 30/04/2015 à 14:57

Bonjour BBrecht37,

[citation]Aucune condition de délai entre le licenciement et le congé n'est exigée. [/citation]
Attention, si la loi 89-462 ne prévoit pas de délai, la jurisprudence s'est chargée d'en fixer un. Le délai entre le fait générateur, ici la perte d'emploi, et la dépose du congé ne doit pas dépasser 6 mois. Plus restrictive encore, une jurisprudence a affirmé qu'un délai de 4 mois était déjà trop. Donc on peut dire que jusqu'à 4 mois de délai, il n'y a pas de souci, de 4 à 6 mois, le doute subsiste, et qu'au delà de 6 mois, le préavis réduit ne peut plus être évoqué sous peine d'être débouté par le juge en cas de recours du bailleur.

Par kuvhklubkoj, le 30/04/2015 à 15:00

donc le 17/04/2015 je suis plus dans les conditions?

donc j'ai 3 mois?

Par BBrecht37, le 30/04/2015 à 15:16

Bonjour Janus2fr,

Pour ma part, j'ai utilisé cette possibilité jusqu'à 9 mois après un licenciement (congé donné fin novembre pour un licenciement de février), et je n'ai eu aucune contestation. Le logement était pourtant une agence immobilière (pas les plus commodes en la matière).

Tout reste question de contestation.

La loi ne prévoyant aucun délai, je le tenterai.

A voir si le notaire conteste, mais il ne semble pas vraiment être au taquet sur la gestion de cette location.

Cordialement,

Par kuvhklubkoj, le 30/04/2015 à 15:21

je vais tenté merci pour tout mais reste à voir avec qui pour faire l'état des lieux!

Par janus2fr, le 30/04/2015 à 18:15

[citation]Pour ma part, j'ai utilisé cette possibilité jusqu'à 9 mois après un licenciement (congé donné fin novembre pour un licenciement de février), et je n'ai eu aucune contestation.[/citation]

Il est certain que si tout le monde est d'accord, pas de souci. Vous pouvez aussi ne pas respecter du tout de préavis, ne pas payer le loyer, ravager le logement, tant que le bailleur ne réagit pas, vous ne risquez rien à essayer !

Mais comme nous sommes avant tout sur un forum juridique, nous devons renseigner les personnes en fonction des lois et de la jurisprudence.

Avec vos 9 mois, le bailleur était sûr d'avoir gain de cause s'il saisissait le juge d'instance au regard de la jurisprudence.

Il faut tout de même revenir à l'esprit de la loi. Le préavis réduit pour perte d'emploi a été instauré pour répondre à une situation d'urgence. Le locataire qui perd soudainement son emploi et voit ses revenus diminuer, est contraint, dans l'urgence, de quitter son logement. Si vous attendez 9 mois pour réagir, il n'y a plus de situation d'urgence et vous pouviez tout à fait donner congé 3 mois plus tôt et respecter ainsi le préavis normal.

[citation]Mutation ou perte d'emploi – La mutation doit avoir un lien direct avec un emploi. Par ailleurs, sans qu'on puisse exiger une stricte concomitance entre le congé et son fait générateur, il est en général jugé que le congé doit être donné dans un délai rapproché de celui-ci. La procédure définie à l'alinéa 1er de l'article 14 dans des cas de ce type constitue, en effet, une procédure d'urgence et son usage différé serait en contradiction avec la finalité même du texte.

La jurisprudence énonce en effet que "pour que subsiste un lien de causalité entre la perte de l'emploi et le congé de nature à justifier un délai de préavis réduit à un mois, celui-ci doit être délivré à une date suffisamment proche" (CA Paris, 6e Ch. C, 2 oct. 1995 : le congé avait été donné onze mois et demi après le licenciement). Mais un congé donné à trois mois après une mutation ou une perte d'emploi, à plusieurs reprises, a été validé (pour quatre mois d'écart des décisions contradictoires ont été rendues).[/citation]