



Préavis loi Alur / reconduction ou renouvellement

Par **matthieusimonin**, le **03/09/2014** à **09:29**

Bonjour,

J'ai signé un contrat de bail d'une location vide en mai 2011 avec une propriétaire étant une personne âgée. Quelques mois plus tard en 2011, l'administration du bien a été transférée à une agence et il m'a été indiqué à l'époque que je devais, à partir de ce moment-là, réaliser les paiements des loyers et provisions de charges directement à l'agence.

Entre temps, j'ai connu des désordres de dégât des eaux et d'humidité et autres soucis d'isolation dus à des problèmes de liés à l'immeuble. J'ai signalé ces désordres en bonne et due forme au bailleur et à l'administrateur mais rien n'a été fait sur les deux dernières années. La dégradation du bien, lentement mais sûrement est continue. Par ailleurs, le bail s'est reconduit de manière tacite au mois de mai 2014.

J'ai essayé à plusieurs reprises d'ouvrir un dialogue pour trouver des solutions sans succès.

Ne voyant pas de solutions tangibles (entretien, réparations...) à ces problèmes mentionnés ci-dessus, j'ai pris la décision de prendre congé du logement il y a quelques jours. J'ai contacté l'Adil il y a quelques jours en leur expliquant ma situation et un conseiller de cette dernière m'a indiqué que je rentrais dans les délais de préavis réduit (1 mois) de la nouvelle loi Adil.

Par conséquent, j'ai envoyé ma LRAR, mais mon agence m'a recontacté pour m'indiquer que je ne rentrais pas dans le cadre de cette loi, puisqu'il n'y avait pas eu un renouvellement du bail mais une reconduction et qu'à priori et malgré les problèmes de l'appartement, l'agence n'est pas disposée m'autoriser un délai de préavis réduit ni même intéressé pour engager un dialogue ou recours amiable.

Par ailleurs, j'ai appris que le propriétaire bailleur, titulaire du contrat était décédé en fin d'année dernière.

Quels moyens et alternatives s'offrent à moi pour trouver une solution et éviter d'avoir à attendre les 3 mois de préavis et ne pas avoir à payer un double loyer ?

L'administrateur et/ou les héritiers n'auraient pas dus signifier le changement de bailleur à un moment ou à un autre et surtout après le décès du bailleur titulaire, ce qui aurait certainement conduit à un renouvellement du bail plutôt qu'à une reconduction ?

Bien cordialement,

Par **janus2fr**, le **03/09/2014** à **10:55**

[citation]J'ai contacté l'Adil il y a quelques jours en leur expliquant ma situation et un conseiller de cette dernière m'a indiqué que je rentrais dans les délais de préavis réduit (1 mois) de la nouvelle loi Adil.

[/citation]

Bonjour,

Les cas de préavis réduit à un mois sont exclusivement ceux prévus par la loi 89-462. Il n'y a aucune disposition, ni dans son ancienne rédaction, ni dans sa nouvelle (après la loi ALUR), permettant de réduire le préavis à un mois pour les problèmes que vous citez.

Donc soit vous avez un autre motif, soit l'ADIL vous a raconté des bêtises...

[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.

[/citation]