



préavis de départ raccourci à 1 moi

Par **baptiste**, le **18/05/2009** à **16:49**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement et pour des raisons personnelles j'ai décidé de prendre un colocataire.

Après avoir prévenu mon propriétaire, et obtenu son accord mon colocataire a signé un bail (émanant du bailleur) en tant que sous-locataire pour pouvoir obtenir des aides au logement. En raison des rapports conflictuels (vols,...) , j'ai décidé de quitter ce logement et par accusé de réception prévenu mon bailleur de mon départ.

Cependant j'ai découvert, dans la loi du 6 juillet 1989 art.15, que le délais de préavis pour une personne qui a perdu son emploi (ce qui est mon cas) est raccourci à un délais de 1 mois.

Ma question:

Ais-je le droit de partir de mon logement après une période de préavis raccourcie à 1 mois, à compter de la réception de l'AR et ce d'après la loi du 6 juillet 1989 art.15? Dans l'affirmative, quelles sont mes obligations vis-à-vis du sous-locataire et du bailleur?

Par **ardendu56**, le **18/05/2009** à **23:13**

baptiste, bonjour

Le délai est ramené à un mois, à condition que le locataire ou l'un des deux co-titulaires du bail (conjoint, ou concubins signataires d'un Pacs,) le justifie et qu'il entre dans l'un des cas suivants :

- La perte involontaire de l'emploi (licenciement) ; départ à la retraite, abandon de poste et démission sont exclus. En revanche, un arrêt récent de la Cour de Cassation a reconnu le préavis réduit aux fins de CDD.

Vous devez vous désolidariser de ce bail, si votre colocataire ne paye vous devrez payer. Récupérer votre caution dans les 2 mois donc demander au colocataire de la verser ou vous la rembourser mais faites tous les papiers noir sur blanc.

Si le bail ne comporte aucune clause de solidarité, **le locataire qui souhaite quitter le logement devra continuer à payer sa part du loyer jusqu'au terme du bail**. Dans tous les cas de figure, qu'il y ait une clause de solidarité ou non, le colocataire quittant le logement ne peut exiger de se voir remettre sa part du dépôt de garantie avant la fin du bail. Il devra donc attendre la fin de celui-ci pour récupérer sa caution. Au moment du départ, la caution (ou dépôt de garantie), qu'elle ait été remise par un ou plusieurs colocataires, n'est restituée qu'à

un seul d'entre eux, qui devra rembourser la somme aux autres... La taxe d'habitation peut constituer une autre source de litige ; celle-ci n'étant réclamée par l'administration fiscale qu'à un seul des colocataires, il est préférable de choisir celui qui est étudiant, vu qu'il pourra bénéficier d'une exonération.

Voir site http://www.studyrama.com/article.php3?id_article=18361

Pour plus de renseignements contacter l'ANIL ou ADIL de votre région, cela vous évitera les erreurs.

Bien à vous.

Par **baptiste**, le **19/05/2009** à **09:27**

Merci pour votre réponse et pour les liens.

S'il est possible de prendre quelques précisions:

Je suis le locataire principal de l'appartement. Après accord du propriétaire, un bail différent du mien a été signé pour mon sous-locataire. Je reste par conséquent locataire principal.

Je veux quitter au plus vite l'appartement donc 1 mois au lieu de 3 mois de préavis me semble être la meilleure solution.

[s]Question n°1:[/s] Pour ce qui me concerne, c'est une fin de cdd. Donc si j'ai bien compris, je rentre dans les critères de "préavis raccourci"?

[s]Question n°2:[/s] Mon sous-locataire peut-il m'empêcher de partir après la période de préavis raccourci de 1 mois? D'après le texte ci-dessous je ne crois pas mais j'aimerais également votre confirmation sur ce point.

Ci dessous un extrait d'un texte:

"Enfin, en cas de cessation du contrat de bail entre le bailleur et le locataire, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les juges considèrent en effet que la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal, et ce sans congé préalable. Le locataire est également responsable vis-à-vis du bailleur des manquements de son sous-locataire."

Extrait de:

<http://www.easydroit.fr/droit-immobilier/location/sous-location.htm#Les-regles-applicables-a-la-sous-location>

En vous remerciant par avance pour votre rapidité et vos précieux conseils

Par **ardendu56**, le **19/05/2009** à **12:06**

baptiste,bonjour

"Question n°1: Pour ce qui me concerne, c'est une fin de cdd. Donc si j'ai bien compris, je rentre dans les critères de "préavis raccourci"?

Oui

Loi du 6.7.89 / Réduction du préavis / Fin de CDD

Cass. Civ. III : 8.12.99 - Dalloz 20.1.00 HA 74

Suite à un arrêt de la Cour de cassation en date du 8 décembre 1999, un locataire dont le contrat à durée déterminée est arrivé à expiration peut mettre fin au bail avec un préavis d'1 mois. En effet, la Cour a estimé que la fin d'un CDD équivaut à une perte d'emploi au sens de l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

"Question n°2: Mon sous-locataire peut-il m'empêcher de partir après la période de préavis raccourci de 1 mois? D'après le texte ci-dessous je ne crois pas mais j'aimerais également votre confirmation sur ce point."

C'est avec votre bailleur que vous devez gérer, pour récupérer votre caution mais il risque de vous faire des problèmes si le bailleur refuse de mettre le bail à son nom propre, de lui demander une caution et/ou un cautionnaire.

"Après accord du propriétaire, un bail différent du mien a été signé pour mon sous-locataire." Une fois résilié votre bail, le bailleur et votre sous-locataire doivent trouver un arrangement, le sous locataire deviendra le locataire principal ou devra partir. Si le bailleur vous demande de le cautionner, refuser.

Contactez l'ADIL ou l'ANIL de votre département, au moindre problème. Le locataire est également responsable vis-à-vis du bailleur des manquements de son sous-locataire.

Bien à vous.

Par **baptiste**, le **19/05/2009** à **12:48**

Merci infiniment. infiniment merci.

Une dernière question...

Dois-je prévenir l'ADIL ou l'ANIL avant de prévenir mon propriétaire?? si le préavis est raccourci je pourrai partir le 10 juin prochain...

Demain le 20/05, le **propriétaire** (qui est aussi voisin du dessus) passera me voir pour une visite de courtoisie avant l'état des lieux pour me dire ce qu'il souhaitera voir réparé ou remis en état avant mon départ (peintures, parquets,...) Je pense lui parler demain du préavis d'1 mois.

Vu que l'appartement est très ancien, je ne sais pas si il y a des lois sur le taux de vétusté des installations. Et j'ai peur qu'il me demande de réparer des choses que je n'aurais pas dégradées. Quoiqu'il en soit je ferais tout mon possible pour obtenir ma caution (588euros) et ainsi réparer les légères dégradations occasionnées lors de mon séjour dans cet appartement. J'ai toujours respecté les lieux et je trouve normal de remettre en état. Par

contre je sens l'abus venir gros comme un éléphant dans un frigo....

Encore une fois grand merci pour vos réponses!!!

Par **ardendu56**, le **19/05/2009** à **21:53**

baptiste, re bonjour

Votre propriétaire vient demain, alors avant de signer quoi que ce soit sauf l'EDL s'il est bien, demander lui s'il est d'accord pour mettre votre co locataire en locataire et discutez avec lui. Ensuite vous pouvez contacter l'ADIL pour prendre toute les précautions avec votre co locataire, pour ne pas être responsable....

Ils vous diront les pièges à éviter, si pièges il y a, ou les dispositions impératives à prendre pour ne pas avoir de problème plus tard. De plus vous devrez faire un EDL de sortie (état des lieux.)

L'ADIL/ANIL peut vous aider.

En principe, le propriétaire (ou son mandataire) et le locataire l'établissent en commun et à l'amiable, juste avant la remise des clefs, avant l'occupation effective (à l'entrée) et une fois que le logement est vide (à la sortie).

L'état des lieux de sortie d'un logement qui n'a pas été refait depuis longtemps est forcément mauvais. Mais cela n'implique pas que le propriétaire soit fondé à réclamer - ou à retenir sur le dépôt de garantie - des sommes pour sa réfection... Du moins s'il n'y a pas eu de dégradations volontaires et graves qui entraînent un surcoût par rapport à une réfection normale! Seules les dégradations anormales peuvent donner lieu à une compensation financière.

Pour cet état des lieux, il vous faut :

- Avoir nettoyé correctement le logement
- Avoir réparé les trous et autres éléments qui vous incombent (lien vers la liste des réparations locatives en bas de page)
- Avoir rassemblé les trousseaux de clés
- S'être muni de votre état des lieux d'entrée pour effectuer la comparaison

Cette étape est délicate, il faut être attentif à tout et bien s'entendre avec le propriétaire sur la signification des termes et des faits :

Par exemple, "peinture défraîchie" (c'est de l'usure normale qui ne vous incombe pas) mais " papiers arrachés " relève d'un mauvais entretien de votre part.

L'état des lieux de sortie doit à nouveau être signé par les 2 parties, c'est après cette étape que le propriétaire est engagé à vous restituer votre dépôt de garantie (selon la loi il a deux mois pour s'y soumettre). Ne sous-estimez pas cette étape car le montant du dépôt de garantie restitué sera réalisé en fonction du décalage constaté entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie. Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Décret pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

"Par contre je sens l'abus venir gros comme un éléphant dans un frigo...."

Un frigo qui était en état de marche doit être en état en état de marche. Aie.

Revenez si voulez après cette visite.

Concernant le co locataire, blog de JEETENDRA, juriste, ses conseils vous permettront d'éviter les erreurs.

<http://legavox.fr/blog/blog-de-l-acces-a-l-information-juridique-pour-tous/loyer-revision-tout-faut-savoir-215.htm>

Bien à vous.