Image not found or type unknown

Préavis : lettre recommandée non retirée par mon propriétaire

Par **andra krjn**, le **11/03/2017** à **21:46**

Bonsoir,

Je souhaiterais avoir des informations concernant le comportement de mon actuel propriétaire.

Je fais le récit ci-dessous détaillé de la situation pour l'éclairer au maximum. Je m'excuse par avance pour sa longueur.

Il s'agit d'une location meublée chez l'habitant, dans une maison en ville. Mon propriétaire et moi vivons donc sous le même toit. Je suis salariée, mon propriétaire est à la retraite. Nous communiquions jusqu'à présent de vive voix ou par écrit simple, déposé sur le meuble situé à l'entrée de mon logement.

Pour précision, je loge au rdc, mon propriétaire au 1er étage. L'isolation phonique est de mauvaise qualité, d'autant plus que mon propriétaire laisse toutes les portes de ses pièces de vie ouvertes, y compris les WC. J'entends donc tout, la télévision ou la radio quand celles-ci sont en fonctionnement, le chat quand celui-ci fait ses griffes sur le tapis localisé au-dessus de mon lit, le bruit des pas de mon propriétaire quand celui-ci va d'une pièce à une autre, etc...

Je lui ai fait savoir récemment par écrit, lettre manuscrite, que je ne bénéficiais pas d'un lieu de vie paisible, et ce depuis quelques semaines. Effectivement, j'ai constaté qu'il pouvait veiller tard le soir, ou se lever très tôt le matin, et dans le même temps me réveiller. En soi, il est libre de ses faits et gestes, sauf quand il ne semble pas respecter la tranquillité du locataire présent dans sa maison.
Je lui ai donc indiqué dans cette lettre que je n'appréciais pas le bruit qu'il pouvait faire de par le fort volume de sa télévision tard le soir (à 23h30), le tapotement de ses pieds sur le sol jusqu'à très tard le soir (la pièce en-dessous étant ma chambre), le bruit de son carillon qui sonne toutes les 30 minutes non stop, ou le bruit de son chat qui galope dans la pièce située au-dessus de mon lit et qui fait ses griffes sur le tapis, ceci à 4h45 ...
J'ai ajouté que ces bruits pouvaient être réduits et/ou évités, si ce n'était pas le cas, que j'envisagerais de quitter le logement si cela continuait.

Il m'a répondu par écrit, de manière formelle cette fois-ci (c'est-à-dire lettre écrite à l informatique et sous enveloppe), qu'il ne comprenait pas les propos de mon courrier, qu'il était chez lui, qu'il avait un chat, et que tout cela resterait en l'état. Il me suggère également de mettre un terme au bail.

Suite à une coupure de courant survenue le 6 mars dernier, qui au passage a duré plus de

24h, j'ai souhaité connaître auprès de mon propriétaire le délai de rétablissement de l'électricité. Il m'a répondu qu'il ne savait pas (étonnant comme réponse), et m'a demandé dans le même temps quand allais-je donner mon préavis.

Je précise que je n'ai pas pu rester dans mon logement, n'ayant aucun moyen de m'éclairer, de me chauffer, etc...J'ai du trouver une solution dans la précipitation, après ma journée de travail, pour pouvoir dormir et me rendre à mon travail le lendemain matin.

Dans ces conditions, deux jours plus tard, j'ai fait parvenir à mon propriétaire mon congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Selon le suivi courrier consulté sur le site internet, le facteur s'est présenté au domicile le 10 mars.

A ce jour, le 11 mars, il n'a pas retiré la lettre à la Poste. Il n'est pas absent, il n'est pas en vacances. Je le sais puisque je vis sous le même toit que lui. Je ne comprends pas cette réaction, alors que 5 jours plus tôt il me pressait de partir, et 8 jours plus tôt me conseillait de prendre congé.
Ce qui est également surprenant concerne sa lettre qu'il m'a adressée par recommandé avec AR.
J'ai reçu effectivement un avis de passage le 10 mars. J'irai retirer la lettre le 13 mars n'ayant pas pu le faire avant.

Pour ma part, il n'est plus sain et vivable d'habiter dans ce logement. D'ailleurs, au retour de ma journée de travail le vendredi 10 mars, mon propriétaire m'informe sur simple post-it qu'il y a une coupure d'internet, sans préciser encore une fois le délai de rétablissement.

Dans ce contexte, il n'est pas possible de discuter avec mon propriétaire, ni de négocier quoi que ce soit à l'amiable.
J'envisage donc de délivrer le préavis par exploit d'huissier, car je ne souhaite pas prolonger mon bail plus longtemps, et donc le prolongement du paiement de mon loyer. D'autant plus que j'ai trouvé une autre habitation à compter du 15 avril.

Or j'ai quelques questions au sujet de la fin du bail dans la situation présente :

1/La lettre recommandée avec AR est-elle renvoyée à l'issue du délai de 15 jours dépassé ?

2/Mon propriétaire n'a pas établi d'état des lieux d'entrée : est-il en droit de me retirer en partie le dépôt de garantie ou non ?

3/Quels éléments contient la lettre remis par acte d'huissier : la date de fin du préavis ? la date de sortie du logement et de la remise des clés ?

4/Comme il n'y a pas d'état des lieux, puis je quitter le logement en son absence, et évidemment payer les charges et loyer jusqu'à la fin du délai de préavis ?

5/La remise des clés peut-elle se réaliser avant la fin du bail ?

Je vous remercie d'avoir lu mon commentaire jusqu'ici, et vous remercie également pour votre avis et vos réponses en retour.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **12/03/2017** à **08:21**

Bonjour,

Absence d'état des lieux à l'entrée : le locataire est sensé avoir pris le logement en bon état, absence d'état des lieux en sortie : le propriétaire est sensé avoir récupéré le logement en bon état.
Donc, si l'état des lieux de sortie n'est pas clean, le proprio pourra effectivement le faire remettre en état aux frais du locataire partant. Il vaut donc mieux, pour se prémunir de toute mauvaise surprise, de faire établir cet état des lieux par un huissier.

Par **andra krjn**, le **12/03/2017** à **14:47**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses.

Concernant l'état des lieux, j'ai d'autres questionnements.

Comment peut-on établir un état des lieux de sortie, en comparaison avec à un état des lieux d'entrée, si ce dernier n'a pas été établi ?
A priori, il n'y aura pas de dégradations de constatées, car j'ai fait moi-même le constat pour m'en assurer.
De plus, étant de nature soignée, je ne pense pas qu'il y aura nécessité d'une remise en état.

Cependant, pour anticiper toute mauvaise foi de mon propriétaire, est-ce que celui-ci peut déduire une quelconque somme de mon dépôt de garantie, sans l'établissement d'un état des lieux de sortie (sans un document qui fait le constat de ses observations) ?
A contrario, si un état des lieux de sortie est fait à son initiative, suis-je dans l'obligation de le signer, si celui-ci n'est pas légitime ?
En bref, comment pouvoir bénéficier du remboursement de mon dépôt de garantie dans cette situation, en ayant reçu et en laissant un logement en bon état? à part la solution de faire appel à un huissier, s'il y en a une autre ?

Merci beaucoup à nouveau pour vos retours

Par **Tisuisse**, le **12/03/2017** à **16:08**

L'état des lieux de sortie sera fait, ne l'oubliez pas. Si vous avez bien lu ce que je vous ai déjà écrit, j'ai dit ceci :
absence d'état des lieux en sortie : [s]le propriétaire est sensé avoir récupéré le logement en bon état[/s]
avec toutes les conséquences qui en découlent donc pas de possibilité, ensuite, pour le propriétaire de réclamer quoi que ce soit et l'obligation de restituer le dépôt de garantie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **andra krjn**, le **12/03/2017** à **19:11**

Merci Tisuisse pour votre réponse.

Je vous ai bien lu, sauf que j'ai encore besoin de précision pour être sûre de ma bonne compréhension.

Vous écrivez : "absence d'état des lieux en sortie : le propriétaire est sensé avoir récupéré le logement en bon état" = ce qui veut dire qu il n'y a pas d'état des lieux de sortie à faire, mon propriétaire ne peut pas me réclamer quoi que ce soit par la suite, et me restitue mon dépôt de garantie : OUI OU NON?

OU "l'état des lieux de sortie sera fait" = ce qui veut dire qu'il faut établir un état des lieux de sortie pour que mon propriétaire puisse me restituer mon dépôt de garantie : OUI OU NON ?

Désolée par avance pour ma confusion, je souhaite être certaine

Dans l'attente de vos précisons, merci

Par **Tisuisse**, le **13/03/2017** à **05:11**

Vous n'avez rien compris, j'ai pourtant été clair, j'abandonne, voyez votre ADIL ou votre avocat mais, pour ce dernier, ce ne sera pas le même tarif qu'ici.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés