

Préavis de résiliation de bail invalide?

Par **Avril75**, le **26/05/2020** à **10:31**

Bonjour,

J'ai signé un bail meublé d'un an avec ma propriétaire le 24 juin 2018, pour un studio à Paris. Le bail a été renouvelé en 2019. Elle m'avait à l'époque dit qu'elle aurait peut-être besoin de son studio un an après mais qu'elle devait me le confirmer. Cependant, elle n'a fait que de m'envoyer un préavis le 24 mai 2020 pour quitter son studio le 5 septembre 2020.

Je voulais savoir si son préavis est légale sachant que le bail prévoit 2 mois de préavis (d'après ce que j'ai compris ce délais doit précéder l'échéance du bail et la loi prévoit 3 mois, donc est ce légal de fixer un délai de 2 mois?). Aussi, elle m'a fait un chantage quelques jours avant l'envoi du préavis. De plus, elle m'a envoyé son courrier en recommandé sur mon email via un site (AR24).

Je vous remercie d'avance.

Par **janus2fr**, le **26/05/2020** à **10:45**

Bonjour,

Votre échéance de bail est au 24 juin. Si le bailleur veut vous donner congé, il doit respecter le préavis légal de 3 mois avant cette échéance. La lettre de congé aurait donc du vous parvenir au plus tard le 24 mars.

Comme vous l'avez reçue le 24 mai, c'est trop tard pour cette année et votre bail est bien reconduit pour un an. En revanche, un congé donné hors limite n'est pas nul, mais son effet est reporté à l'échéance suivante, soit le 24 juin 2021...

Par **Avril75**, le **26/05/2020** à **10:50**

Je vous remercie pour votre réponse. Par contre, est ce que la situation actuelle liée au COVID19 aurait pu changer les choses? Ca dans sa lettre ma propriétaire dit qu'à cause de la situation sanitaire actuelle elle n'a pas pu me congédier...

Merci

Par **janus2fr**, le **26/05/2020** à **11:21**

Non, la situation actuelle ne change rien à cela. Rien ne l'empêchait de vous faire parvenir la lettre de congé à temps !

Un bailleur ne peut mettre fin au bail de son locataire qu'à l'échéance de son bail. Le 5 septembre n'est pas l'échéance de votre bail !

Par **Avril75**, le **26/05/2020** à **13:07**

Encore merci.
Que dois je faire dans cette situation ?

Par **janus2fr**, le **26/05/2020** à **13:29**

Rien de particulier si ce n'est de rester dans votre logement si c'est votre volonté.
Vous pouvez, si vous le souhaitez, avertir votre bailleur que son congé n'est pas valable pour septembre prochain...

Par **Avril75**, le **26/05/2020** à **16:12**

Merci beaucoup pour votre réponse!

Par **Avril75**, le **07/06/2020** à **14:09**

Bonjour,

J'ai informé ma propriétaire que légalement elle n'a plus de droit de me demander de libérer son logement, et elle évoque l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

A vrai dire, je ne comprends pas le sens de cette ordonnance.

Quelqu'un pourrait m'aider svp?

Par **janus2fr**, le **07/06/2020** à **17:08**

Bonjour,

Malheureusement, contrairement à ce que je vous disais plus haut, votre bailleur a raison.

Il devait vous signifier votre congé au plus tard au 24 mars. Cette date étant comprise entre le 12 mars et le 23 juin, l'Ordonnance n° 2020-306 prévoit effectivement la possibilité de reporter

certte échéance jusqu'à 2 mois après le 23 juin.

Donc votre congé reçu le 24 mai est réputé avoir été signifié dans les temps.

En revanche, la Direction des Affaires Civiles et du Sceau du ministère de la Justice a précisé que ce report d'échéance ne pouvait avoir pour effet de réduire le préavis, dans votre cas de 3 mois.

L'échéance de votre bail étant le 24 juin, mais le congé ayant été reçu le 24 mai, il ne porte ses effets que pour le 24 aout (préavis de 3 mois après réception) et non le 24 juin. Vous devrez donc avoir quitté le logement pour cette date.