Image not found or type unknown

Résiliation de bail et litige

Par **Sauret F**, le **27/11/2018** à **04:31**

Bonjour,

Je me retrouve dans une situation complexe. Mon propriétaire habitant à l'étranger, j'ai donné mon courrier de résiliation du bail de maison meublée par mail en octobre 2018. En novembre, j'ai exprimé par mail le souhait de partir avant les 3 mois si le propriétaire trouvait des locataires avant. Cela m'a été refusé et il m'a été rétorqué qu'à partir du moment où je n'avais pas envoyé la lettre de résiliation et préavis avec AR, elle n'était pas valable et qu'il fallait en renvoyer une qui prendrait effet à réception.

Entre temps le propriétaire loue cette même maison que j'occupe à un autre locataire avec date d'entrée dans les lieux au 1er décembre, sans m'en tenir informée. Le futur locataire me téléphone alors pour me dire que je dois partir au 1er décembre, ce qui m'est confirmé par le propriétaire. Malheureusement les délais sont trop courts puisque je suis en déplacement à ce moment là. Je propose donc un départ mi décembre, ce qui est accepté par tous mais il n'y a pas de signature de nouveau bail entre le propriétaire et le futur locataire.

Or le futur locataire, qui a versé une caution et signé un bail en date du 1er décembre se rétracte. Pour récupérer sa caution, il argue que le bail n'est pas valable car mauvaise date d'entrée dans les lieux. Dans les faits, ayant obtenu une mutation à l'étranger, il ne souhaite pas prendre la maison ni au 1er décembre, ni mi-décembre.

Voilà la situation actuelle :

Le propriétaire souhaite que je parte au 1er décembre pour garder la caution et les 3 mois de loyer de préavis du futur locataire. Il relève que si ce n'est pas le cas, étant donné que ma demande de résiliation de bail a été faite par mail en octobre, je dois en renvoyer une avec AR et que je ne pourrai moi-même pas partir avant les futurs 3 mois de préavis.

Mes questions sont les suivantes :

Quelle est la validité juridique des mails du propriétaire me demandant de partir au 1er décembre ou acceptant que je parte au 14 décembre sous réserve de l'acceptation du futur locataire ?
La signature d'un bail avec un autre locataire me dégage-t-elle de mes devoirs même en cas de rétractation du locataire ?
Puis je rester dans la maison jusqu'au 14 décembre comme accordé précédemment ou non ?
Dois je partir au 1er décembre ou dans 3 mois ?

Par ailleurs l'état des lieux n'avait pas été signé par le propriétaire puisqu'il habite à l'étranger, dois je m'asseoir sur ma caution ?

C'est une situation intenable et je m'aperçois que j'ai été très naïve et stupide mais j'avais une telle confiance au moment de la signature de mon bail que je ne me suis pas alarmée.

Merci de votre aide et vos conseils

Par **janus2fr**, le **27/11/2018** à **07:39**

[citation]Mon propriétaire habitant à l'étranger, j'ai donné mon courrier de résiliation du bail de maison meublée par mail en octobre 2018. En novembre, j'ai exprimé par mail le souhait de partir avant les 3 mois si le propriétaire trouvait des locataires avant.[/citation]

Bonjour,
Première chose, le préavis pour une location meublée est d'un mois et non trois (trois mois, c'est pour une location vide, sauf cas particulier ou cela peut être un mois aussi).
Concernant le congé, la loi 89-462 (qui est d'ordre public) ne reconnait que 3 façon de le donner, la lettre recommandée avec AR, la remise en main propre contre décharge ou le congé porté par huissier. Un mail n'est donc pas valable et votre congé est réputé sans effet.

Par **Philp34**, le **27/11/2018** à **07:42**

Bonjour Sauret F,

Le congé donné au bailleur doit lui être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par LRE (électronique éventuellement).

En l'espèce et au sens de l'article 25-8 du Titre Ier bis : Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le délai de préavis est d'un, et non pas trois mois pour un logement meublé, qui court à compter de la date de sa réception.

Vous êtes locataire de ce logement jusqu'au terme de ce préavis et devez à votre bailleur loyer et charges le temps de votre occupation.

Dès lors, si vous quittez ce logement avant ce terme et que celui-ci s'est loué, le bailleur est tenu de vous rembourser cet entre-temps.

Par ailleurs, si le bailleur ou son représentant ne peut établir un EDL de sortie, vous devez faire appel à un huissier à frais partagés avec le bailleur, à défaut de quoi, le logement sera considéré comme vous avoir été remis en parfait état sans considération de l'EDL d'entrée et doit être rendu comme tel.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les e-mail et courriels n'ont pas de valeur juridique mais constituent au besoin, un des éléments de preuve au sens de l'article 1366 du Code civil : **« L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ».**

Enfin, vous n'avez pas à vous préoccuper des tractations entre votre bailleur et le (la) candidat (e) à la location si cela ne répond pas à vos intérêts.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés