



Conseils Urgent, départ du logement

Par **Pierre314**, le **06/12/2012 à 10:36**

Bonjour,

Je suis en quête d'informations pour procéder au départ de mon logement en bon et due forme, quelques complications et interrogations demeurent toutefois. Si vous pouviez m'apporter votre savoir je vous en serais très reconnaissant.

Voici la situation en quelques lignes :

Locataire depuis janvier 2009, nous souhaitons partir fin décembre de notre logement. Les motifs de notre départ sont on ne peut plus simples : Plus les Moyens. En effet, depuis plusieurs mois nous cumulons les retards de loyers, notre propriétaire a confié le dossier à un avocat, société de gérance, bref. Il a aussi revu à la hausse le loyer de façon légale mais indélicate. C'est de bonne guerre jusque là on digère.

Passons, nous avons envoyé deux recommandés, l'un à l'avocate, huissier de justice qui nous met en demeure de payer et l'autre au propriétaire. Nous n'avons l'accusé de réception seulement pour l'avocate. Dans ce courrier nous expliquons qu'en vertu de nos revenus nous souhaitons partir, et nous les informons qu'un chèque leur a été envoyé, chèque recouvrant la totalité de nos créances, ceci après réception d'un courrier de l'avocate dans lequel un récapitulatif de ce que nous devons est notifié.

Les propriétaires sont retraités et vivent devant chez nous, nous sommes dans leur jardin en quelque sorte et ils sont chez eux, le fait que nous n'avons pas d'accusé de réception est curieux et d'un point de vue juridique il me semble qu'un préavis prend effet à réception du courrier. Combien de courrier peuvent-ils ignorer ? Comment puis-je prouver leur présence à leur domicile ?

De plus. J'ignore si il nous reviens de refaire les papiers peints et autres travaux pour que nous puissions récupérer notre caution. Le logement est une maisonnette de 70m2. Je suis convaincu qu'elle n'est pas louable en l'état qui plus est. Électricité non conforme, isolation également, nous n'avons jamais vue d'entretien de la chaudière avant d'occuper les lieux etc... Et-il encore temps de faire quelque chose contre ça ou demander un dédommagement ? Notre facture d'électricité gaz s'élève à 190€ par mois... Nous n'avons jusqu'à présent rien fait, mais étant donné ses manières et son comportement, l'affabilité perd du terrain et si je peux protéger de futurs locataires j'en serais heureux puisque cette habitation de devrait, en l'état ne pas être occupée.

Interrogation légitime, le courrier

remis à l'avocate suffit-il pour quitter le logement légitimement le 31 décembre sans qu'on risque de payer les mois suivants ?
Pouvons nous nous battre légalement même après notre départ pour faire valoir que cette habitation soit non louable ? Nous sommes jeunes et nous ignorons beaucoup de choses concernant nos droits. Comment pouvons nous faire pour que ce logement soit inspecté ou déclaré apte ?
Merci.

Par **cocotte1003**, le **06/12/2012 à 13:00**

Bonjour, votre préavis doit impérativement être remis au bailleur par lui-même ou par huissier. Le plus urgent est donc de le faire déposer par huissier. Puisque vous semblez avoir un bail non meublé, votre préavis est de 3 mois à dater de la réception de la lettre ou du premier passage de l'huissier. Pendant le préavis vous devez continuer à payer le loyer et les charges tant qu'un nouveau locataire n'est pas en place et laisser le bailleur effectuer les visites de relocation. Que le logement soit mal isolé ne relève d'aucune sanction, ni d'un dédommagement et le bien n'est pas aux normes c'est juste normal puisque les normes peuvent changer plusieurs fois par an : un bien doit être fait aux dernières normes lors de sa construction ou de sa dernière grosse rénovation. Vous ne pouvez imposer au bailleur la réception d'un courrier même s'il est chez lui. Si vous jugiez que le logement était insalubre, il fallait agir avant. Pour votre prochain logement, demander le DPE qui doit normalement être joint à votre bail, vous aurez ainsi une idée de votre consommation énergétique, cordialement

Par **Pierre314**, le **10/12/2012 à 11:37**

Bonjour,
Merci de votre réponse, d'autres interrogations subsistent quant à mon départ prochain.
Sachez toutefois que le logement est considéré comme meublé et donc mon préavis est d'un mois.
Pour le fait que le logement ne soit pas en conformité, je comprend bien. Bien que, les équipements en question sont bien plus anciens que notre arrivée au logement, ce qui me chagrine c'est de devoir faire l'entretien de la chaudière alors qu'on ignore tout bonnement si celui-ci a été fait avant notre arrivée. Passons.
Notre propriétaire tente de nous faire payer tous les travaux, le fait de ne pas avoir peint les volets par exemple. De plus, nous n'avons pas de clôture entre sa maison et la nôtre et sans nous le demander il a installé un grillage, un portail et aujourd'hui il prétend nous le faire payer et donc ne pas nous restituer notre caution. Il cherche pas tous les moyens de conserver notre caution, mais est-ce bien normal son histoire de clôture ? Qui plus est que nous ne l'avons pas réclamé mais qu'il me semble bien logique que le terrain soit délimité, en effet à 8 heures du matin il n'était pas rare de le voir devant notre fenêtre...
Savez-vous comment il peut justifier des frais sur notre caution et limiter ainsi nos pertes ?
Est-ce utile de chercher même si cela nous apporte rien en soit, à prouver que le logement ne sera pas habitable pour de futures locations puisque non réglementaire, autant d'un point de vue électrique, que de plomberie ou encore d'isolation.
Merci !

Par **cocotte1003**, le **10/12/2012 à 12:40**

Bonjour, non ça ne sert à rien du moment que l'électricité n'est pas dangereuse rien ne pouvait

etre fait ion saisir le service d'hygiene pour faire mettre en insalubrité s'il l'était. Le bailleur doit vous présenter toutes les devis ou factures des travaux de remise en état conformément aux détériorations notées das l'état des lieux de sortie. Le bailleur doit tenir compte de la vétusté. Pour la cloture c'est uniquement le problème du propriétaire, vous n'avez rien à financer. Dans un premier temps, envoyez lui une LRAR pour le mettre en demeure de vous justifier les retenues sur dépôt de garantie (et pas caution)en tenant compte de la vétusté et cela sous huitaine sans quoi il vous rend l'intégralité du dépôt de garantie ou vous saisissez le juge, cordialement

Par **Lag0**, le **10/12/2012** à **14:22**

[citation]Dans un premier temps, envoyez lui une LRAR pour le mettre en demeure de vous justifier les retenues sur dépôt de garantie (et pas caution)en tenant compte de la vétusté et cela sous huitaine sans quoi il vous rend l'intégralité du dépôt de garantie ou vous saisissez le juge[/citation]
Bonjour,
Si j'ai bien tout compris, le locataire est encore dans les lieux, il est donc bien trop tôt pour envoyer cette LRAR...

Par **aliren27**, le **15/12/2012** à **07:27**

bonjour,
[citation]Sachez toutefois que le logement est considéré comme meublé et donc mon préavis est d'un mois[/citation]
Ce n'est pas parceque le logement comporte des meubles qu'il est considéré comme un meublé....
Quel bail avez vous signé ??
[citation]Est-ce utile de chercher même si cela nous apporte rien en soit, à prouver que le logement ne sera pas habitable pour de futures locations puisque non réglementaire, autant d'un point de vue électrique, que de plomberie ou encore d'isolation[/citation]
Si l'electricité ne présente pas de caractère de dangerosité, elle n'a nullement l'obligation d'etre aux normes actuelles. Il suffit qu'elle repondent a celles en vigueur au moment de son installation.
Idem pour la plomberie, sauf si plomb
quant a l'isolation, aucune obligation que le logement soit isolé.... Le bailleur doit founir le clos, le couvert et les appareils en bon état de fonctionnement.
en ce qui concerne le préavis, tant que le propriétaire n'a pas signé l'AR, le congé n'est pas démarré. La seule solution est de le faire signifier par huissier, car meme si il ne va pas chercher la signification, le simple fait d'etre averti valide le début du préavis.
Cordialement