



Préavis de contrat de location : départ anticipé

Par **KV**, le **28/01/2020** à **23:21**

Bonjour,
Je viens d'envoyer mon LRAR pour résilier mon contrat de location d'un appartement meublé.
Je souhaite rendre mon appartement avant la fin du préavis tout en payant le mois de préavis que je dois à mon propriétaire.
Est-il en droit d'exiger que je conserve l'appartement jusqu'au dernier jour du préavis ?
Merci d'avance de votre réponse.

Par **morobar**, le **29/01/2020** à **09:51**

Bonjour,
[quote]rst-il en droit d'exiger que je conserve l'appartement jusqu'au dernier jour du préavis ?[/quote]
C'est bien le cas puisque vous payez intégralement le préavis.
Après si vous voulez coucher chez une copine, le bailleur ne peut pas s'y opposer.
Je suppose que vous désirez restituer les clefs et établir un état des lieux. C'est possible, mais si le bailleur s'y oppose il va falloir passer par l'huissier.

Par **KV**, le **29/01/2020** à **12:46**

Mille mercis pour votre réponse.
Le fond du problème est qu'il tient absolument à ce que je paie mon dernier loyer alors que je vais disposer de mon nouvel appartement dès le 1er février et que je peux lui rendre son appartement dès la semaine prochaine.
On pourra alors faire les comptes et il pourra déduire le dernier loyer des deux mois de caution que je lui ai versés.
Il ne me semble pas de bonne foi d'autant qu'il n'est pas encore allé chercher la

LRAR alors que par courtoisie je l'ai appelé pour le prévenir.
Si j'engage un huissier, il est donc possible de le contraindre à faire l'état des lieux de sortie ? Auriez-vous une idée du coup et des délais de cette procédure ?
J'envisage de toutes les manières de faire appel à un huissier s'il ne va pas chercher la LRAR d'ici la fin de la semaine.
Une autre question, j'ai des mails qui prouvent que le propriétaire est au courant de mon intention de résilier le contrat de location.
S'il ne cherche pas la LRAR pour faire durer le préavis, ces mails peuvent-ils constituer une preuve de sa mauvaise foi devant un tribunal ?
Merci encore de votre soutien

Par morobar, le 29/01/2020 à 15:45

Vous pouvez écrire ce que vous voulez et obtenir des milliers de messages, la loi reste la même pour tous.
Actuellement tant que le bailleur n'a pas pris connaissance de votre résiliation, vous restez locataire en titre avec le délai adéquat.
Et vous restez redevable du loyer jusqu'au terme du bail.
Lors si vous escomptez lui rendre l'appartement sous huitaine et filer sans payer le reste du loyer, vous vous trompez lourdement.
Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.
il s'agit de la réception effective et non d'un avis de passage ou d'un avis de retour).
Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Par KV, le 29/01/2020 à 19:05

Merci de votre réponse même si vous n'avez pas vraiment répondu à mes questions.
Il ne s'agit pas de ne pas payer le préavis.
Je disais : "On pourra alors faire les comptes et **il pourra déduire le dernier loyer des deux mois de caution que je lui ai versés.**"
Je suis prêt à lui payer l'intégralité du préavis et lui rendre la clé.
Et lorsque vous dites que la loi est la même pour tous, je ne le conteste pas.
En revanche, dans cette loi, il existe une faille tout à fait anormale qui permet aux propriétaires malhonnêtes de fixer eux la durée du préavis.
J'ai, selon les mêmes lois, un mois de préavis et non pas la durée que souhaiterait mon propriétaire.
En vertu de quoi, un propriétaire, surtout lorsqu'il est averti et qu'il est bien présent chez lui, se permet de ne retirer la LRAR que quand il veut et s'il le veut tout en rallongeant la durée du préavis ?
On ne peut qualifier cela que de la mauvaise foi et vous savez beaucoup mieux que moi que cette notion a un sens certain en droit.
Mon propriétaire a été averti de mon départ et a reçu l'avis de passage (j'en ai la preuve). Il ne retire pas exprès ce courrier pour rallonger la durée du préavis.
Pensez-vous que l'esprit de cette loi soit de permettre ce genre de manipulation ?!!

Par nihilscio, le 29/01/2020 à 19:37

Bonjour, Je ne vois pas l'intérêt pour votre propriétaire de vous obliger à garder les clefs jusqu'à la fin mais vous n'allez pas lui faire un procès pour cela. Le législateur a prévu qu'en cas de refus du courrier recommandé on notifie le congé par acte d'huissier.

Par **KV**, le **29/01/2020 à 19:44**

Merci de votre réponse claire et précise. Et au sujet de sa mauvaise foi concernant la LRAR ? J'ai la preuve qu'il est là et qu'il ne retire pas cette LRAR exprès. Est-il toujours dans son droit ?

Par **KV**, le **29/01/2020 à 19:53**

Ah ! Votre réponse a changé entre temps !

Par **nihilscio**, le **29/01/2020 à 19:54**

Il est clairement de mauvaise foi mais comme on ne peut l'obliger à retirer un recommandé, il faut admettre que c'est son droit. Ne reste que l'acte d'huissier, à vos frais malheureusement.

Par **Lag0**, le **30/01/2020 à 07:28**

Bonjour, On pourra alors faire les comptes et il pourra déduire le dernier loyer des deux mois de caution que je lui ai versées. Et je pense que le conflit avec votre bailleur est là ! En aucun cas le dépôt de garantie, et non caution (la caution est la personne qui se porte garant), est fait pour payer le dernier loyer. Vous devez payer votre loyer normalement, à la date prévue au bail. Votre bailleur vous rendra ensuite votre dépôt de garantie, amputé éventuellement des sommes lui étant dues (remise en état de dégradations, apurement des charges, etc.). Sinon, concernant les 2 points évoqués : - Oui, bien sûr qu'il est permis de quitter les lieux avant le terme du préavis et heureusement. Imaginons un locataire qui doit partir à l'autre bout du monde, il ne va pas revenir un mois plus tard juste pour l'état des lieux et la remise des clés. Il suffit de se mettre d'accord avec le bailleur sur la date d'état des lieux ou, en cas d'impossibilité, de faire appel à un huissier. - Pour la délivrance du congé, comme il vous a été dit, la loi ne reconnaît que 3 façons, la LRAR, le pli porté par huissier, la remise en main propre contre émargement. Le préavis ne commence que lorsque le bailleur signe l'AR ou l'émargement pour la première et la dernière, mais dans le cas du pli porté par huissier, c'est le premier passage de l'huissier qui le lance. C'est donc la façon de délivrer le congé à adopter en cas de situation conflictuelle (ou de bailleur absent, car cela arrive aussi...)