



## Comment obtenir la possibilité d'un préavis réduit

Par **Ponceot isabelle**, le **31/08/2017** à **22:55**

Bonjour,

Notre maman (79 ans) loue un appartement (vide) depuis le 14 janvier 2017. Nous avons constaté, au fur et à mesure du temps, de nombreuses anomalies (dont certaines dangereuses) et en avons fait part à la propriétaire par courrier avec AR. Elle est venue constater début juillet 2017 et a dit qu'elle allait résoudre les problèmes. Depuis, plus de nouvelles. Nous avons trouvé une autre location, libre au 1er novembre 2017.

Comment pouvons nous faire pour avoir un préavis réduit à un mois ?

Si certificat médical, le médecin peut-il évoquer valablement le fait que le logement ne peut pas être chauffé correctement pour une personne âgée ?

Merci de votre réponse.

PS : je précise que la propriétaire devait nous fournir le DPE (c'est d'ailleurs écrit dans le bail) mais qu'elle ne l'a pas fait.

Par **janus2fr**, le **01/09/2017** à **07:31**

Bonjour,

Les cas de préavis réduit à un mois sont exclusivement ceux prévus à la loi 89-462, article 15 : [citation]Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

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. [/citation]

[citation]Si certificat médical, le médecin peut-il évoquer valablement le fait que le logement ne peut pas être chauffé correctement pour une personne âgée ?

[/citation]

C'est l'état de santé du locataire qui doit nécessiter un déménagement, pas l'état du logement. Donc si votre mère n'a pas de pathologie particulière, le médecin ne va rien pouvoir faire...

Par **Tisuisse**, le **01/09/2017** à **07:34**

Bonjour,

Par LR/AR vous rappelez à cette propriétaire ses obligations à la fois légales et contractuelles, vous lui rappelez votre précédent courrier et vous lui rappelez que, depuis sa visite, rien n'a bougé. Vous l'informez alors que vous donnez congé et que vous demanderez au juge, la résiliation du bail pour non respect des clauses du bail et non conformité du logement. Vous lui signalez que votre mère quittera la logement à telle date et que la remise des clefs lui sera faite à cette date et qu'elle voudra bien restituer, ce jour là, le dépôt de garantie qui lui a été versé lors de l'entrée dans les lieux.

ATTENTION : si aucun état des lieux n'a été fait à l'entrée, votre mère est sensée avoir pris le logement en bon état donc, dans cette hypothèse, faites établir d'urgence un état des lieux par un huissier, ainsi vous protégerez votre mère de tentatives, par la propriétaire, de conserver le dépôt de garantie pour des dommages fictifs ou existant avant son arrivée.

Par **janus2fr**, le **01/09/2017** à **07:44**

[citation]Vous l'informez alors que vous donnez congé et que vous demanderez au juge, la résiliation du bail pour non respect des clauses du bail et non conformité du logement. Vous lui signalez que votre mère quittera la logement à telle date et que la remise des clefs lui sera faite à cette date et qu'elle voudra bien restituer, ce jour là, le dépôt de garantie qui lui a été versé lors de l'entrée dans les lieux. [/citation]

Ce n'est pas comme cela que les choses se font !

Le bailleur a un mois ou deux selon le cas pour rendre le dépôt de garantie, le locataire ne peut exiger qu'il soit remis lors de son départ. Surtout s'il y a des dégâts à réparer nécessitant l'établissement de devis ou des charges non encore récupérées.  
Et pour ce qui est d'une éventuelle résiliation judiciaire du bail, cela ne se présume pas, il faut déjà lancer la procédure et qu'elle aboutisse (si le juge décide bien d'opter pour la résiliation).  
Ce qui nécessitera plus de temps que le préavis légal...  
Ces conseils me semblent donc inappropriés...

Par **Ponceot isabelle**, le **01/09/2017** à **08:22**

Bonjour et merci pour vos réponses .

L'appartement est dans un bien meilleur état qu'à l'arrivée de notre maman : nous l'avons nettoyé du sol au plafond. Mais il y a vraiment trop d'anomalies pour continuer ainsi (électricité, chauffage, terrasse dangereuse). D'ailleurs, la propriétaire a constaté tout cela lors de sa visite et avait promis de faire corriger.

Nous n'avons pas l'intention de créer du conflit... Mais si l'on pouvait, dans l'intérêt financier de notre maman (et légalement), réduire le préavis et récupérer la caution, ce serait bien.  
Cordialement.

Par **janus2fr**, le **01/09/2017** à **12:45**

Pourquoi ne pas tenter tout simplement l'accord amiable avec le bailleur ? Si celui-ci a reconnu les problèmes, il acceptera peut-être de réduire ou d'exempter votre mère de son préavis.

Par **Ponceot isabelle**, le **01/09/2017** à **13:37**

Oui c'est ce que nous allons faire. Merci pour vos réponses.