



Litige avec mon propriétaire

Par **vince1980**, le **19/08/2013** à **15:07**

bonjour à vous

je vais essayer de synthétiser l'ensemble de manière assez claire...

j'ai débuté une formation début janvier en (fongecif) ce qui signifie que je suis toujours payé par mon employeur.

j'ai quitté mon logement (meublé) et fait l'état des lieux fin janvier 2013.

des dégradations sur le mobilier ont été relevées, suite à laquelle mon propriétaire me réclame 340 euros en plus du dépôt de garantie, chose que je conteste évidemment.

j'ai bien payé le mois de janvier, et l'appartement a été reloué début février.

mais maintenant, il me réclame 2 mois de loyer supplémentaire, m'affirmant que mon préavis de un mois, n'était pas valable vu que j'étais toujours employé par la même société ...

il me réclame maintenant 1175 euros et me menace d'aller voir un huissier...

quelqu'un saurait-il si sa demande est valable ?

Par **HOODIA**, le **20/08/2013** à **08:49**

Il ne faut pas confondre logement vide et meublé :
dans votre cas un mois!

Par **janus2fr**, le **20/08/2013** à **08:55**

Bonjour,

Effectivement, il faut être sur du bail que vous avez.

Si c'est un bail pour logement meublé, le préavis du locataire est toujours d'un mois.

Si c'est un bail pour logement vide, le préavis du locataire est de 3 mois en général et de un mois seulement pour quelques cas précis.

Par **vince1980**, le **20/08/2013** à **10:07**

bonjour,

je me disais bien aussi

merci pour vos réponses

Par **Arsyx**, le **21/08/2013 à 18:24**

Je rebondis sur ce sujet, est-il possible de modifier contractuellement ce préavis d'un mois ?

Par **janus2fr**, le **22/08/2013 à 07:35**

Bonjour,

Contractuellement, non. Ce préavis est prévu par l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation qui est d'ordre public.

[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.
[/citation]

Par **Arsyx**, le **22/08/2013** à **11:21**

C'est bien ce que je pensais merci beaucoup.