

Mise en demeure de payer loyers après préavis

Par **zeraphin**, le **06/07/2007** à **12:12**

Bonjour,

Je me retrouve dans une situation assez délicate et j'aurais besoin de conseil.

Avec mon ex petite amie nous avons décidé de nous installer ensemble (bail à nos deux nom) à Lyon en octobre 2006, ça n'a pas marcher et nous nous sommes séparé début janvier 2007, j'ai gardé seul l'appartement. Fin janvier je perd mon emploi à Lyon (oui je cumul), je ne peux plus assumé les loyers de l'appartement, je donne donc un préavis d'un mois par lettre recommandée le 02 février puisque j'ai retrouvé un travail mais sur Paris cette fois.

Etant colocataire nous devons normalement signé le préavis tout les deux mais mon ex petite amie ne la fait que le 19 février à l'agence qui s'occupe de l'appartement.

Nous avons signé l'état de lieux de sortie le 02 mars, donc 1 mois pile après mon préavis et rendu les clé. Cependant aujourd'hui mon ex a reçu une lettre d'huissier adressé à nos deux nom nous demandant de payer les loyers jusqu'au 19 mai ainsi que des frais de dégradation qui sont à mon sens injustifié.

Je tiens à signaler que l'appartement présentait de nombreuses défaillances, notamment au niveau de l'électricité puisque j'ai atterri aux urgences suite à une décharge électrique d'une prise très mal isolé (pas de différentielle dans l'appartement) et le chauffe eau qui est tombé en panne en plein hiver et les réparation ne sont arrivé que deux semaines après!!!!

Ma question est : le propriétaire et l'agence ont-il le droit de me demandé de payé jusqu'au 19 mai?

Le fait que je perde mon emploi mais mon amie non annule t-il le préavis de 1 mois? Et dois je devant les agissement de ces personnes les assigné en justice pour mise en danger de la vie d'autrui, vu ce qu'il s'est passé?

PS : Un point que j'ai oublié, ils ne m'ont jamais rendu la caution de l'appartement et l'ont décompté dans les sommes qu'ils me demandent.

Merci d'avance de votre aide car ils semblent d'après mes recherches que je me trouve dans un vide juridique.

Par **cirdess**, le **06/07/2007** à **13:02**

Avez vous fait un état des lieux à la prise de possession de l'appartement? Pourquoi

demandent-ils le paiement des loyers jusqu'au 19 mai?

Par **nicomando**, le **06/07/2007** à **15:19**

Non vous n'êtes pas dans un vide juridique.

Il y a deux points différents dans votre cas.

Tout d'abord le paiement du loyer.

Le préavis dépend de votre bail, mais en général si vous avez loué un appartement meublé il faut compter 1 mois de préavis en revanche si vous l'avez loué non meublé alors le préavis est de trois mois. Vous ne pouvez décider de la durée du préavis. Or il semblerait selon la demande de l'huissier que le préavis était de 3 mois (19 février - 19 Mai). Ce préavis dans le cas d'une colocation prend effet à partir du moment où les deux colocataires ont signalé vouloir mettre fin au bail.

Il faudra donc payer les loyers qui vous sont demandés.

Concernant les dégradations et la caution. si vous n'avez pas fait d'état des lieux à l'entrée il va être difficile de contester.

La caution a été retenue puisque qu'ils ont considéré que c'était vous qui aviez dégradé l'appartement. Sans état des lieux (à l'entrée) difficile de prouver le contraire.

Pour votre action en justice c'est la même chose sans état des lieux il vous sera difficile de prouver que l'installation électrique était défectueuse avant la prise de possession.

bon courage à vous

Par **cirdess**, le **06/07/2007** à **16:34**

[quote="nicomando":2w0em8ps]

Concernant les dégradations et la caution. si vous n'avez pas fait d'état des lieux à l'entrée il va être difficile de contester.

La caution a été retenue puisque qu'ils ont considéré que c'était vous qui aviez dégradé l'appartement. Sans état des lieux (à l'entrée) difficile de prouver le contraire.

Pour votre action en justice c'est la même chose sans état des lieux il vous sera difficile de prouver que l'installation électrique était défectueuse avant la prise de possession.

[/quote:2w0em8ps]

D'autant plus qu'il existe une présomption de bon état de l'appartement si aucun état des lieux n'a été établi à l'entrée.

C'est toutefois une présomption simple et il vous appartient d'en apporter la preuve contraire.

Par **Camille**, le **06/07/2007** à **16:59**

Bonjour,

[quote="nicomando":waqf83ge]

Il faudra donc payer les loyers qui vous sont demandés.

[/quote:waqf83ge]

Oui, à une condition quand même... que le bailleur n'ait pas reloué avant le 19 mai.

Ce qui risque de ne pas être facile à prouver...

Par **Thomas06nice**, le **17/07/2007** à **11:01**

LOL vous entretenez la phobie de la preuve chez les non juristes!

[quote:g8s4kzwc]Ce qui risque de ne pas être facile à prouver...[/quote:g8s4kzwc]

[quote:g8s4kzwc]il vous appartient d'en apporter la preuve contraire.[/quote:g8s4kzwc]

[quote:g8s4kzwc]il vous sera difficile de prouver[/quote:g8s4kzwc]

:roll:

Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **17/07/2007** à **14:46**

Bonjour,

[quote="Thomas06nice":1sz6zg3j]LOL vous entretenez la phobie de la preuve chez les non juristes!

[/quote:1sz6zg3j]

Quelle phobie ? Vous pensez qu'on peut avoir gain de cause, simplement "armé de sa bonne foi" ?

Qu'un juge doive vous croire sur parole si vous dites "je vous assure, Monsieur le Président, que..." alors que ça ne sera jamais que la 249 999ième fois, au moins, qu'il entendra ce genre de déclarations ?

Il n'y a pas qu'en matière de justice qu'il soit "vivement recommandé" de pouvoir faire la preuve de ce qu'on avance... ou au moins, apporter un faisceau de présomptions de preuves suffisamment concordantes...