



Bail location /préavis avec jour de départ imposé

Par Momomilou

Bonjour,

Comme je suis devenu bénéficiaire du rsa suite à perte d'emploi, j'ai notifié la résiliation du bail de mon appartement le 14/10 avec départ un mois plus tard. Nous avons fait l'état des lieux le 15/11 avec remise des clés et j'ai payé la location au propriétaire au prorata jusqu'au 15/11. Mais mon bailleur me réclame le mois complet, car, dans le bail qu'elle m'a fait signer, elle y'a rajouté cette clause :

"le preneur pourra donner congé :

- à tout moment sous préavis de 3 mois à compter du 1er jour du mois suivant la date du congé"

- à tout moment sous préavis de 1 mois à compter du 1er jour du mois suivant la date du congé, dans les cas suivants...

"

Cette clause est sensée vouloir dire que Quelque soit le jour du mois où je signifie mon préavis l'intégralité du mois de fin de préavis lui est dûe.

Est-ce que cette clause est légale ? Et, compte tenu que je l'ai signée, suis-je obligé de lui payer le mois de novembre dans son intégralité, bien que mon préavis ait pris fin le 15/11?

Merci d'avance pour votre aide

Par janus2

Bonjour,

Non, cette clause est illégale pour un bail sous loi 89-462.

Le préavis commence à réception par le bailleur du congé du locataire.

Loi 89-462 article 15 (extrait)

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice 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 du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette clause n'est pas conforme à l'article 15 de la loi 89-462.

Le bail ne respecte pas le modèle type imposé par l'article 3.

Maintenant il faut déterminer la date de RECEPTION de votre courrier de congé, si envoyé le 14 en recommandé quelle est sa date de réception ? ou il a été remis en mains propres au bailleur le 14 contre reçu ?

L'article 15 précise :

"Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice 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 du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire () 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.

En aucun cas le mois commencé n'est dû en entier.

Calculez bien la date de fin du préavis et vous ne payez que jusqu'à cette date là.

Par Momomilou

Bonsoir,

Merci pour vos réponses. Je lui ai bien remis le préavis le 14/10 et je lui ai payé mon loyer jusqu'au 14/11.. Je vais donc lui conseiller de la retirer du contrat pour son futur locataire et ne pas payer les 16 jours réclamés. Il se peut qu'il me réponde que comme j'ai signé le contrat bail avec cette clause, il prélèvera la somme qu'il considère lui être due, sur ma caution... Ou sur la restitution du trop payé de charges. Que faire dans ce cas là ?

J'ai encore une petite question : le bailleur m'a prélevé tous les mois une provision de charges, dont on n'a jamais fait la régularisation (mon bail a débuté le 1/11/22). J'ai donc demandé à ce que ce soit fait pour mon départ. Mais, apparemment, les charges de copropriété sont calculées de juin à juin et les comptes ne seraient rendus qu'en début d'année suivante. Le bailleur vient donc de me rembourser un trop perçu d'env. 200? pour mon temps de location de nov. 22 à juin 23. Il me dit qu'il fera la régularisation pour la période de juin 23 à juin 24 en 2025 et celle pour la période de juin 24 à nov24 en 2026. Ça me paraît long... C'est normal comme délai ?
Encore merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Vous pouvez donner des conseils à votre bailleur ... mais il va sans doute rigoler.

Si le bailleur prélève une somme non justifiée sur le DEPOT DE GARANTIE (pas caution), vous contesterez par courrier RAR.

Lire ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[url]

et aussi l'article 22 de la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/[url]

notamment :

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. "

Il est légal d'attendre l'arrêté des comptes de la copropriété pour la régularisation. Et donc même si c'est long, la prescription est de 3 ans.

Mais restez vigilant et vous demanderez les justificatifs des charges locatives.

Par janus2

Il se peut qu'il me réponde que comme j'ai signé le contrat bail avec cette clause, il prélèvera la somme qu'il considère lui être due, sur ma caution...

La loi 89-462 est d'ordre public, cela veut dire que l'on ne peut y déroger par contrat. Donc toute clause contraire à cette loi dans le bail est réputée non écrite.