



Questions départ de locataires : Préavis/loyer/dépôt de garantie

Par Emeric

Bonjour.

Je suis bailleur (pour très peu de temps encore).

Mes locataires m'ont informé le 05/06/2025 par échange téléphonique qu'ils vont quitter le logement que je leur loue depuis septembre 2023 vers début juillet 2025.

Il s'agit d'un logement géré par un syndic de copropriété.

Gros problème, ce syndic à un retard de régularisation de charges de 2 ans !!!! En effet, la gestion cour de juillet N-1 à juin de l'année N.

La responsable du syndic en question m'a informé par courriel que la régularisation des charges se fera peu de temps avant l'AG qui devrait avoir lieu en juin ou en juillet 2025 mais aucune date officielle n'a été communiquée à ce jour.

Or la dernière AG a eu lieu en février 2024 pour une régularisation de charges allant jusqu'à juin 2023. Est-ce normal ou légal d'avoir un tel retard de gestion/de régularisation de charges alors que nous sommes en juin 2025 ? Les 12 mois maximum pour une nouvelle AG ne sont pas respectés non plus.

Ce syndic peut-il être poursuivi avec des pénalités à la clé ? Un conciliateur de justice peut-il être contacté ?

J'ai cru voir sur internet que dans ce cas de retard de régularisation de charges (pour faute/retard du syndic), il m'est possible de conserver 20 % du dépôt de garantie dans l'attente de cette régularisation (même si ce retard n'est ni de la faute du locataire ni/ou du bailleur). Est-ce possible et légal ?

Mes locataires m'informent qu'une lettre de préavis de départ me parviendra la semaine prochaine soit pas avant le 10/06/2025. Ils me disent en conséquence qu'ils ne paieront que le 1/4 du loyer de juillet 2025 certainement parce qu'ils se basent sur la date d'envoi de la lettre et non sa réception en recommandé par le bailleur (moi). Sauf erreur de ma part, les 10 premiers jours de juillet constituent un tiers du mois et non un quart. S'agit-il donc bien de la réception par le bailleur du courrier recommandé ou de la date d'envoi du locataire qui lance le préavis d'un mois (mutation professionnelle d'un des deux locataires) ? Suis-je donc dans mon droit d'exiger 1/3 du loyer de juillet 2025 et non 1/4 comme demandé par les locataires ?

Si ils refusent malgré tout de verser le complément d'occupation des lieux, puis-je le retrancher également du dépôt de garantie (en plus des 20 % liés au retard de charge) ? Il me semble que oui vu une décision d'avril/mai 2023 ou 2024 de la cour de cassation indiquant que les manques de paiement de loyers peuvent être compensés avec le dépôt de garantie.

Ces locataires m'informent, au pire, qu'ils resteront jusqu'à mi-juillet voir fin juillet 2025 pour vider l'appartement qu'ils occupent. Pourtant je vais recevoir le préavis la semaine suivante (semaine du 09/07/2025). N'y a-t-il pas un problème de logique ? Soit ils me font un préavis et doivent partir dans un mois à la date de réception du bailleur soit ce préavis doit être repoussé soit ils seront obligés de payer le loyer de juillet 2025 en fonction de la durée de conservation des clés ? En clair, ils ne peuvent pas lancer un préavis de départ et rester en possession des clés après la date d'échéance d'un mois ?

Veuillez m'excuser pour ce manque de connaissance.

Je vous remercie beaucoup et d'avance pour votre aide/vos réponses.

Cordialement,
Marc

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il s'agit d'un logement géré par un syndic de copropriété.
Certainement pas. Un syndic gère la copropriété, pas les locations.
C'est peut être la même agence immobilière qui fait les deux activités ?

Veuillez préciser si vous avez signé un mandat de gestion locative.

Concernant le départ des locataires, ils doivent vous donner leur congé de manière officielle. Une information par téléphone est insuffisante.

Vous devez exiger un courrier écrit et signé de leur part.

"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."

Veuillez préciser si c'est une location vide ou meublée ? une colocation ?

ce syndic à un retard de régularisation de charges de 2 ans

C'est l'AG de copropriétaires qui doit voter la validation des comptes de la copropriété. Il y a forcément un décalage puisque l'AG se prononce sur un exercice clos et en général dans les 6 mois, mais parfois c'est plus long. A vérifier.

La régularisation des charges avec les locataires ne peut pas avoir lieu avant cette approbation par l'AG. La régularisation des charges n'est pas le rôle du syndic. C'est le bailleur (ou l'agence de gestion locative) qui calcule la régularisation.

En matière locative, la prescription est de 3 ans. Ce qui veut dire qu'un retard de 2 ans n'est pas un problème.

Ce syndic peut-il être poursuivi avec des pénalités à la clé ? Un conciliateur de justice peut-il être contacté ?

NON. Vous faites fausse route. Vous confondez le rôle du syndic et celui du bailleur.

cf article 22 de la loi de 89-462

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. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Suis-je donc dans mon droit d'exiger 1/3 du loyer de juillet 2025 et non 1/4 comme demandé par les locataires ?

Attendez de recevoir la lettre de congé avec le JUSTIFICATIF de la mutation pour calculer le délai de préavis et le montant de loyer à exiger.

cf loi 89-462 article 15 :

"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."

Par yapasdequoi

(suite)

Si ils refusent malgré tout de verser le complément d'occupation des lieux, puis-je le retrancher également du dépôt de garantie (en plus des 20 % lis au retard de charge) ?

OUI.

article 22 de la loi 89-462

"(le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Ces locataires m'informent ,au pire ,qu'ils resteront jusqu'à mi-juillet voir fin juillet 2025 pour vider l'appartement qu'ils occupent.

S'ils veulent un préavis plus long que le légal de 1 mois, ils indiquent leur date de départ dans leur courrier de congé, et rendent les clés à cette date-là. Toutefois, ils devront payer le loyer et les charges jusqu'à cette date de départ effectif et la restitution des clés.

Par Emeric

Bonjour,

Je vous remercie pour ces points mais quelques zones demeurent floues.

Il ne s'agit pas d'un mandat de gestion locative. J'exerce directement le rôle de bailleur.

Il s'agit d'une location vide même si il y a une cuisine équipée et deux penderies (chambres).

Si ce courrier de préavis de départ d'un mois n'est pas accompagné d'un justificatif de mutation, suis-je en droit de le refuser jusqu'à réception du dit document (voir de demander un préavis de trois mois) ?

En clair, vous me dites que le Syndic est en droit d'avoir un retard de 2 ans dans sa régularisation de comptes/de charges.

Sauf que les appels de fonds du syndic aux bailleurs depuis deux ans ne mentionnent pas les parties locatives.

Je suis bien d'accord que c'est au bailleur d'arrêter les charges de la location et de procéder à une régularisation annuelle. Cependant, les appels de fonds ne mentionnent plus les parts locatives depuis deux ans. Le dernier compte annuel voté en AG concernait la période juillet 2022-juin 2023. Or ces locataires sont entrés dans ce logement en septembre 2023. Je n'ai donc aucun élément précis (ni appel de fonds ni une clôture de comptes/charges en 2023, 2024 et 2025) pour réaliser une régularisation de charges. Je suis donc forcément dans ce principe des 20% que je peux retenir sur le dépôt de garantie puisque le Syndic ne m'a pas transmis les documents suffisants pour procéder à cette régularisation de charges pendant ces deux dernières années. C'est bien cela, non ?

Dans l'absolu, est-il possible de reverser un dépôt de garantie en plusieurs fois avec ou sans accord du locataire (avec ou sans déduction des 20% ou supplément de loyer) ?

Merci encore et d'avance pour vos réponses.

Marc

Par Emeric

Suite

Si je comprends bien, tant que mon locataire (malgré un préavis reçu) conserve des clés de ce logement, c'est comme si il continuait à y vivre d'où un loyer supplémentaire possible. C'est bien cela ?

Par yapasdequoi

Si ce courrier de préavis de départ d'un mois n'est pas accompagné d'un justificatif de mutation, suis-je en droit de le refuser jusqu'à réception du dit document (voir de demander un préavis de trois mois) ?

NON; Vous ne pouvez pas refuser le congé. Par contre le préavis sera de 3 mois sans justificatif permettant un préavis réduit à 1 mois.

Le syndic vous informe de la part locative, mais ce n'est pas une obligation. Vous devrez donc faire vous-mêmes le calcul sur la base du décret définissant les charges récupérables.

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>[/url]

Si vous n'avez pas encore l'arrêté des comptes de la copropriété, vous pouvez en effet retenir 20%. Avez-vous lu l'extrait de l'article 22 déjà cité ?

Pourquoi voulez vous restituer le DG en plusieurs fois ?

Il y a un décompte juste après le départ du locataire avec les éléments dont vous disposez avec provision des fameux 20%, puis un autre décompte final lorsque vous aurez pu faire le calcul des charges réelles.

Par yapasdequoi

Si je comprends bien,tant que mon locataire (malgré un préavis reçu) conserve des clés de ce logement,c'est comme si il continuait à y vivre d'où un loyer supplémentaire possible. C'est bien cela ?
Il faut calculer la date de fin du préavis.
Le locataire doit rendre les clés au plus tard le dernier jour du préavis.
Ce n'est pas un loyer supplémentaire.

Par Emeric

Re-bonjour,

"Il faut calculer la date de fin du préavis.
Le locataire doit rendre les clés au plus tard le dernier jour du préavis.
Ce n'est pas un loyer supplémentaire."

Je me suis sans doute mal exprimé. Je voulais plutôt parler d'un paiement que les locataires devraient si ils sont encore en possession des clés après la date de fin du préavis.

D'ailleurs,si l'était des lieux n'a pas lieu ce dernier jour du préavis, ils resteront donc en possession des clés plus longtemps que prévu. Je peux donc en tenir compte pour calculer le montant du loyer de juillet. Non ?

"Si vous n'avez pas encore l'arrêté des comptes de la copropriété, vous pouvez en effet retenir 20%. Avez-vous lu l'extrait de l'article 22 déjà cité ?"

Je n'ai lu que votre "copier-coller" plus haut mais ,pour autant, je n'ai aucun arrêté de comptes pour la période juillet 2023-juin 2025. Je n'ai donc aucun document précis à ma disposition pour cette période. Je suis donc en droit d'appliquer cette retenue de 20% le temps d'avoir ces arrêtés définitifs.

"Pourquoi voulez vous restituer le DG en plusieurs fois ? " Pour ressources économiques très limitées.

Un accord amiable est-il possible avec le locataire (sur ce point) ?

A mon avis,le décompte se basera sur les 800,00 euros de dépôt de garantie moins les 20% de retenue et la durée de conservation des clés au mois de juillet.

Par yapasdequoi

Ne parlez pas de "durée de conservation des clés".
Le bail est en cours jusqu'à la fin du préavis, et le loyer est dû sur cette période.
A la fin du préavis le bail est terminé, le locataire est déchu de tous ses droits. il doit partir et rendre les clés.
S'il reste au delà, il devra une indemnité d'occupation, surtout pas un loyer et ne donner surtout pas une quittance (au mieux un reçu). Et vous pourrez engager une procédure d'expulsion.

Si vous restituez le DG en plusieurs fois, au delà de 2 mois (si dégradations) ou de 1 mois (sans dégradations) le locataire peut demander des indemnités (cf article 22 !) ... donc à éviter !

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

Par Emeric

"Si vous restituez le DG en plusieurs fois, au delà de 2 mois (si dégradations) ou de 1 mois (sans dégradations) le locataire peut demander des indemnités (cf article 22 !) ... donc à éviter ! " Je sais....à hauteur de 80,00 euros par mois de retard (10% du dépôt de garantie par mois) mais un accord à l'amiable est possible non ?

Comment se calcule cette indemnité de location ? Puis-je la retrancher au dépôt de garantie ? Il serait quand même plus simple qu'il paie de lui-même la différence.

Une procédure sera longue et couteuse alors qu'il partira au plus tard en fin juillet.

Par Emeric

Un paiement par chèque ,pour cette restitution de DG, à encaisser en fin septembre est possible ?

Par Urbicande75

Bonjour,

Attendez aussi de recevoir la lettre voir si elle contient une date.

Le congé doit être donné au moins 1 mois (ou 3 mois) avant la date de libération du logement souhaitée, mais le locataire peut très bien vous écrire dans la lettre "nous quitterons le 31 juillet".

Le 31 juillet devra alors être la remise des clés et le mois de juillet payé entièrement.

Par yapasdequoi

Attendez déjà de recevoir le congé, de calculer la date de départ et le montant à déduire du DG. Vous verrez ensuite ce qu'il en est et si vous avez besoin d'un délai de paiement ou pas. Ne vous angoissez pas à l'avance, c'est inutile.

Toutefois rappelez vous qu'un chèque est encaissable immédiatement. Ne jouez pas à la "confiance" en demandant de le déposer plus tard...