



Fin de bail un dimanche / remise des clés - que dit la loi ?

Par Mathilda

Bonjour,

Je suis locataire d'un logement à Lyon, via une agence immobilière.

Ma résiliation a été réceptionnée le 09/01, nous sommes en zone tendue donc mon préavis est d'un mois. La fin de mon bail aura donc lieu le 09/02, qui tombe un dimanche.

L'agence impose une remise des clés du lundi au vendredi. Ils m'ont envoyé une proposition de RDV le vendredi 07/01 après-midi. Seulement ils m'imposent de payer jusqu'au dimanche 09/02. Je ne trouve pas cela normal, dans la mesure où je ne pourrai pas occuper le logement.

Pour les arranger, j'avais proposé de me rendre disponible le lundi 10/02 pour leur rendre les clés, mais ils me demandent de payer le lundi.

Que dit la loi à ce sujet ? Je ne dois pas être la première à qui cela arrive.

Merci par avance pour votre aide.

Bonne journée,

Mathilda

Par stepat

Bonjour,

L'EDL et la remise des clés doivent avoir lieu le dimanche.

C'est à celui qui ne peut pas venir faire l'effort, ici l'agence

Donc si la remise des clés est le samedi, un jour de loyer en moins.

Si effectué le lundi hors de question pour le locataire de payer une indemnité d'occupation d'un jour.

Ensuite à l'agence de se débrouiller avec son mandant.

Certaines agences se débrouillent pour ne pas recevoir les LRAR (responsables soi-disant absents) qui tombent des jours qui impliquent un EDL un WE.

Par Mathilda

Bonjour,

Merci pour votre réponse !

C'est pire que ça : ils ne veulent même pas le faire le samedi : uniquement le vendredi donc 2 jours de loyer en plus à payer.

J'ai expliqué ça par mail, essayé de mettre en avant le texte l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, qui indique que la remise des clés met fin à toute obligation financière pour le locataire.

Ils ne veulent rien entendre "c'est comme ça" et c'est tout. Ce n'est pas la première fois qu'ils contournent la loi. Mon logement est impeccable mais j'ai peur qu'ils se servent sur ma caution pour se venger si je ne paye pas.

Que puis-je faire d'après vous ?

Par stepat

Si c'est le vendredi ils doivent vous déduire ces 2 jours.

Rappelez leur comme vous venez de le faire par LRAR le texte de la loi de 89 en leur rappelant que cette loi est d'ordre public et que l'organisation de l'agence ne permet pas de déroger à cette loi.

A eux de se débrouiller pour envoyer quelqu'un le dimanche et si ce n'est pas possible de ne pas vous faire payer les 2 jours litigieux.

Comme une agence est une agence, elle risque de tenter de vous déduire ces 2 jours du remboursement du dépôt de garantie. Si tel est le cas vous devrez le contester auprès de la commission départementale de conciliation, puis éventuellement au tribunal.

Attention envoyez bien la LRAR que je vous indique ci-dessus, pour prouver que c'est du fait de l'agence que la date de fin de bail n'a pas été respectée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Relisez bien l'article 15 de la loi 89-462 !

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.

Peu importe la date de remise des clés !

Vous devez payer le loyer jusqu'au dernier jour, sauf si un autre locataire vous remplace.

Donc trouvez un accord amiable avec l'agence/le bailleur ou bien vous les 2 jours seront déduits de votre dépôt de garantie, et vous n'aurez pas de recours.

Vous pouvez aussi payer un huissier (!) pour qu'il récupère vos clés et fasse l'état des lieux ce dimanche là.

Est-ce bien raisonnable ?

Par Mathilda

Bonjour,

Merci pour votre réponse !

Je trouverai ça dingue qu'on m'oblige à payer un loyer pour un logement que je ne peux pas occuper, en raison d'une contrainte de planning qui n'est pas la mienne ?

L'article 7 de la même loi indique que la remise des clés met fin aux obligations financières du locataire, donc je suis un peu perdue sur l'interprétation de cette loi.

Par yapasdequoi

Non. L'article 7 ne parle pas de la remise des clés.

Posez la question à votre ADIL !

Par yapasdequoi

Et si l'agence est fermée le dimanche rendez les clés par un huissier.

L'état des lieux n'est pas obligatoire.

Par stepat

Interroger l'ADIL est en effet une excellente idée.

Personnellement je ferai une LRAR à l'agence pour indiquer la date de votre départ effectif le dernier jour du bail le

Dimanche 09/02 et lui demandant de vous proposer l'heure qui lui convient le mieux pour les formalités habituelles (EDL et remise des clés).

Car si vous payez la totalité du loyer, vous devez avoir la disponibilité du logement pendant la totalité du bail qui se termine . A l'agence d'envoyer quelqu'un ce jour là.

Après si vous sollicitez l'anticipation suite à un départ par exemple dans une autre région, il est évident que vous devez le loyer dans sa totalité sauf si le bailleur a trouvé un autre locataire qui a emménagé avant le terme du bail.

Une agence est mandatée pour faire tout ce que le bailleur ne peut pas ou ne veut pas faire. Si elle est incapable d'assumer sa gestion dans sa complétude, si elle ne peut pas, il faut qu'elle change d'activité ou qu'elle assume financièrement ses défaillances.

Par stepat

Cela dit, même si je suis bailleur depuis plus de 40 ans, et que j'ai donc quelques notions, yapasdequoi que j'ai cotoyé quelques années sur un autre forum aujourd'hui disparu, est en général plus calée que moi sur ce type de sujet.J'avais alors un autre pseudo.

Cela dit si juridiquement elle peut avoir raison à la lecture des textes, cela est la preuve que le juridique et la logique ne sont pas toujours convergents.....

D'où l'intérêt de questionner soit l'ADIL, soit un avocat spécialisé.

Je serai intéressé par la réponse définitive.

En ce qui me concerne, en tant que bailleur, même quand le locataire partait avant la fin du préavis et souhaitait un EDL et remise des clés prématurés, je lui faisais cadeau de la partie du loyer où l'appartement était libre. Non pas par méconnaissance de la loi mais je faisais cela par bienveillance pour les locataires qui s'étaient bien comportés et ce n'est pas toujours le cas.

Par janus2

J'ai expliqué ça par mail, essayé de mettre en avant le texte l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, qui indique que la remise des clés met fin à toute obligation financière pour le locataire.

Bonjour,

Pouvez-vous nous dire où vous lisez cela dans l'article 7 ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050623555]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050623555[/url]

Bien au contraire, le locataire est redevable du loyer et des charges pendant tout le préavis, même s'il part avant la fin, sauf si le logement est reloué (article 15).

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il 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

Ayant déjà cité l'article 15 et proposé l'intervention d'un huissier (commissaire de justice) pour pallier l'absence de l'agence, je ne vois qu'une dernière possibilité : renvoyer les clés par courrier recommandé.

Mais là aussi vous aurez du mal à trouver un bureau de poste ouvert le dimanche.

Par stepat

Cet article 15 pose souci car il ne fait pas la différence entre un départ anticipé du locataire où effectivement il est logique que le loyer coure jusqu'à la date effective de la date de fin de bail, soit 1 à 3 mois après la réception de la LRAR.

Il n'évoque pas le cas où ce départ anticipé p/r à la date de fin de bail est du fait du bailleur et/ou son mandataire. Là c'est profondément injuste et pourtant dans justice il y a le mot "juste".

Dans le cas particulier, l'obscurité de cet article p/r à qui est responsable du départ anticipé (locataire ou bailleur) ne pose pas un problème incommensurable s'agissant de 1 ou 2 jours de loyer ou d'indemnité d'occupation (même si on sait que pour + en + de personnes cela n'est pas négligeable)

Imaginons un autre cas de figure. Un certain nombre d'agences, même celles qui font de la gestion locative, ferment soit 1 mois pour cause de congé. Si la fin de bail (date de réception LRAR + 1 à 3 mois) arrive au milieu de cette période, on fait comment on demande au locataire de partir 15 jours avant et de les payer malgré tout, ou 15 jours après et de payer 15 jours d'indemnité d'occupation ? Je pense que cet exemple démontre, à mon sens, que l'article 15 ne peut pas être opérant dans le cas où la responsabilité de la situation incombe à l'agence

Je me retire de cette discussion car je n'arrive pas à me convaincre du bien fondé de l'interprétation faite de cet article 15

Par yapasdequoi

La loi 89-462 est composée de nombreux articles, pas toujours très lisibles, y compris cet article 15. N'empêche que cet alinéa est en revanche assez clair.

Mais chacun est libre de le comprendre différemment, en cas de litige c'est la justice qui tranche.

Par stepat

Bonjour,

Si on se base sur la computation des délais du code de procédure civile, lorsque le délai d'une notification se termine un dimanche, il est reporté au lundi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006411003]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006411003[/url]

Par yapasdequoi

Certes, mais en quoi ceci serait applicable à la fin d'un délai de préavis locatif ?

Par stepat

Je ne suis pas avocat, mais c'est ce qu'indique le site d'un avocat, mais je ne sais pas si le forum admet ce type de lien.

Par yapasdequoi

La citation de l'avocat est intéressante, mais en quoi s'applique-t-elle à ce litige locatif ?

Si le préavis se termine un dimanche, rien n'empêche de faire entrer un autre locataire dès le lundi matin.

Pour profiter du logement jusqu'à la dernière minute, rendre les clés à l'ouverture de l'agence le lundi matin pourrait être acceptable, mais est-ce compatible avec le déménagement du locataire sortant ?

Par stepat

<https://www.bjavocat.com/2020/04/16/le-conge-en-matiere-de-bail-dhabitation/>

Je laisse un modérateur enlever le lien, si non autorisé

Cela change que dans le cas présent, la fin du préavis et donc du bail est le lundi et que par voie de conséquence si EDL et remise des clés se font le lundi, l'agence n'a pas le droit de demander une indemnité d'occupation de 1 jour .

Car pour rappel ce qu'indique mathilda :

"Pour les arranger, j'avais proposé de me rendre disponible le lundi 10/02 pour leur rendre les clés, mais ils me demandent de payer le lundi."