



Réclamation bailleur après signature fin de bail

Par Vaness75

J'étais locataire d'un studio depuis 2008. J'ai signé la rupture du bail et remise des clés le 1er décembre 2025.

Depuis 2021 je ne logeais plus dans le studio mais j'hébergeais à titre gratuit un ami, sans avoir informé le bailleur.

Je gardais ce logement car j'avais des problèmes dans mon couple et ce logement était ma roue de secours. Je n'ai pas informé le bailleur car j'avais la crainte qu'elle refuse.

Sachant les problèmes et durée pour trouver un logement à Paris, j'ai préféré le garder sous le coude et payer le loyer chaque mois.

Le bailleur a été informé il y a un an de cette situation.

J'ai donc proposé à ce qu'il lui loue le logement. Mais cela ne s'est pas fait pour diverses raisons. Cette personne est donc restée dans le logement durant plus d'un an, ne trouvant pas de logement pour quitter le studio. Le bailleur n'a qu'une seule fois exprimé par message le fait que cette personne quitte le logement mais sans plus. Elle me demandait juste s'il quitterait bien le logement à la vente de son bien.

Le bailleur m'a donc informé de la mise en vente du logement et que je devais le quitter fin décembre 2025.

J'ai mis fin au contrat de bail un mois avant, fin novembre 2025, la personne ayant trouvé où loger.

Il y a eu plusieurs conflits entre le bailleur et moi, alors que pendant plus de 16 ans il n'y avait aucun problème (je vous passe les détails des conflits).

Elle a récolté plusieurs témoignages de voisins pour prouver que son logement n'était plus occupé par moi-même. Pourquoi ? je ne sais pas... compte-elle faire des poursuites judiciaires à mon encontre ?

J'ai dû remettre en l'état le studio comme demandé, tout était en ordre à la signature de fin de bail le 1er décembre 2025.

Aujourd'hui le bailleur me réclame deux mois de loyers (800 euros) car je n'ai pas envoyé ma lettre de dénonciation du bail en lettre recommandée. Je l'ai transmise en lettre suivie.

Je l'ai appelé pour lui demander pourquoi cette demande de paiement de deux mois de loyers. Sa réponse : car je n'ai pas envoyé ma lettre de dénonciation du bail en lettre recommandée. Je l'ai transmise en lettre suivie. Et surtout car j'ai refusé l'augmentation du loyer car elle me l'a transmis hors délai (ça lui ai resté en travers de la gorge ? c'est ce qu'elle m'a dit lors de la signature de fin de bail).

Elle m'a alors demandé de lui verser que 400 euros en plusieurs fois et « on en parle plus ».

Il faut savoir aussi qu'elle m'a réclamé le paiement des charges d'eau froide (alors que toutes ces années elle ne m'a jamais rien réclamé - car justement rien à réclamer mais elle n'a pas voulu l'avouer !) : Je lui ai payé une partie et l'autre partie j'attendais (raison financière).

Hors j'ai découvert qu'en fait il y avait une grosse erreur sur l'index du compteur d'eau ! C'était à elle de me rembourser quasi 300 euros au final !

A-t-elle le droit de me réclamer ces deux mois de loyers (elle a fait tout un calcul pour retirer le dernier mois de loyer, les charges eau qu'elle me doit etc etc etc) car je n'ai pas envoyé ma lettre de dénonciation de bail en lettre recommandée ?

Sachant qu'elle a accusé réception de ma lettre en m'envoyant un email pour me proposer un rdv pour la remise des clés et signature état des lieux.

Merci d'avance pour votre aide.

Par CToad

Bonjour (cela se dit)

J'ai signé la rupture du bail et remise des clés le 1er décembre 2025.

C'est à dire ? pouvez vous préciser ce que vous avez signé, exactement ? Et l'état des lieux a t il été fait, tracé, signé par les deux parties ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon l'article 15 de la loi 89-462 :

"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."

Et ceci vaut pour le congé donné par le locataire, mais aussi pour le congé donné par le bailleur.

Une signature de "fin de bail" ça n'existe pas. Qu'avez-vous signé exactement ? L'état des lieux de sortie ?

Mais ceci ne vous exonère pas de payer le loyer pendant la durée du préavis (1 mois). Demander 2 mois de loyer n'est pas prévu par la loi pour le motif indiqué.

Et la régularisation de charges doit porter sur toutes les charges, pas seulement sur l'eau.

Cependant :

Un juge pourrait très bien considérer que vous avez fait de fausses déclarations en ne résidant pas dans ce studio qui devait être votre résidence principale pour bénéficier de ce bail et de la protection de la loi 89-462.

Dans une telle procédure vous aurez aussi du mal à démontrer que vous n'aviez pas sous-loué à votre ami, ce qui est également interdit sans accord du bailleur, et peut vous condamner à rembourser le montant (même estimé) de ce sous-loyer au bailleur !

Vous avez FAUX tous les 2, et un accord amiable est toujours préférable à une procédure judiciaire.

Libre à vous de porter ce litige en justice, mais vous pourriez y laisser plus de plumes que vous ne pensez.

Par Vaness75

@ CToad : oups désolé vous avez raison, j'ai omis de dire bonjour !

Nous avons repris le document "état des lieux" que nous avons établi lors de la signature du bail en 2008. C'était un document word tout simple.

Nous l'avons résigné pour établir et confirmer l'état des lieux de sortie. C'est tout.

Et je lui ai remis les clés.

J'espère que cela suffit ?!!

Par yapasdequoi

Ce n'est donc pas du tout une "fin de bail".

La fin du bail est matérialisée par le congé donné par le bailleur à l'échéance ou par le locataire avec un préavis de 1 mois par :

lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
acte d'un commissaire de justice
remis en main propre contre récépissé ou émargement

Vous n'avez utilisé aucune de ces 3 possibilités, il n'y en a pas de 4e.

Donc le bailleur peut argumenter que le bail n'est pas terminé et vous réclamer autant de mois de loyer qu'il veut ...

Comme déjà dit :

Libre à vous de porter ce litige en justice, mais vous pourriez y laisser plus de plumes que vous ne pensez.

Par Vaness75

Et si je demande une attestation de fin de bail ? cela pourrait confirmer qu'effectivement je ne suis plus locataire ?

Par yapasdequoi

Ceci ne changera rien à la fragilité de votre situation dans laquelle vous avez sous-loué (savez-vous prouver le contraire ?) au lieu de loger en résidence principale.

On peut "à la rigueur" considérer que l'état des lieux de sortie et la remise des clés a permis d'acter le congé, mais le préavis ensuite reste de 1 mois.

Vous n'avez pas à mon avis les arguments pour contester quoi que ce soit.

Mais vous êtes libre d'y croire malgré tout et d'aller vous planter au tribunal.

Par Vaness75

Je ne compte pas aller au tribunal, et je ne pense pas qu'elle le souhaite aussi... pour si peu.

Je vous remercie pour vos éclaircissements.

Les autres avis sont les bienvenus :)

Merci à vous.

Par isernon

bonjour,

en fait, vous avez sous-loué votre appartement sans autorisation de votre bailleur, ce qui est interdit, votre bailleur pourrait vous réclamer les loyers par l'occupant de votre logement.

salutations

Par janus2

Aujourd'hui le bailleur me réclame deux mois de loyers (800 euros) car je n'ai pas envoyé ma lettre de dénonciation du bail en lettre recommandé. Je l'ai transmise en lettre suivie.

Bonjour,

Ceci n'a pas de sens ! Soit le bailleur considère que le congé n'est pas valable, auquel cas vous restez locataire et continuez de payer loyer et charges, soit il accepte ce congé et il ne peut pas se servir de ce prétexte pour vous demander, en quelques sortes, de payer une amende.

mais le préavis ensuite reste de 1 mois

Je n'ai pas lu qu'il s'agissait d'un meublé ?

Ceci ne changera rien à la fragilité de votre situation dans laquelle vous avez sous-loué

Là aussi, je n'ai pas lu qu'il y avait eu sous-location mais juste hébergement à titre gratuit.

Par yapasdequoi

C'est sur Paris = zone tendue = préavis de 1 mois.

Et comment prouver que l'hébergement est gratuit ???

Par Vaness75

@janus2 Bonjour,

Merci pour votre réponse.

C'est un logement que j'ai loué vide et non meublé en effet.

Pour la "sous location" : oui ce n'était pas une sous location mais bien hébergé à titre gratuit.

J'avais prévenu tous les organismes de mon changement d'adresse et vis à vis des impôts j'avais également mon logement principal et celui où était hébergé mon ami était mon logement secondaire.

@yapasdequoi Bonjour

"comment prouver que l'hébergement est gratuit"

Là est le "souci" en quelque sorte car c'est parole contre parole en fait ?!

Sauf une lettre que j'avais écrit pour cette pour qu'elle puisse prouver son adresse (demande de logement social) que je l'hébergeais à titre gratuit.

Par yapasdequoi

Bon finalement, vous avez payé un mois de plus : c'est normal et légal.

Votre bail en résidence secondaire est devenu un bail civil, donc la loi 89-462 ne s'y applique plus.

Si le bailleur veut poursuivre en justice, vous aurez du mal à prouver que vous n'avez pas sous-loué.

La régularisation des charges est bancale, mais de combien ? Est-ce que ça vaut la peine de saisir la justice et de finir à payer des dommages et intérêts pour fausse déclaration ou sous-location ?

Parce que l'issue en votre faveur n'est absolument pas garantie.