Image not found or type unknown

# dernier loyer après rupture de bail meublé à la demande du propr

Par **Caco2**, le **12/04/2013** à **17:21**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un logement. J'ai donné mon préavis avec lettre recommandée en janvier, pour un bail qui expire en septembre. J'ai demandé à mes locataires s'ils voulaient bien chercher le plus tôt possible. Ils m'ont appelé le 4 avril pour me dire qu'ils ont trouvé, qu'ils s'en vont et que je peux reprendre mon appartement dans 3 jours. Ils veulent ne payer qu'une semaine sur le mois d'avril. Je leur ai dit que tout loyer entamé était à payer (j'ai été obligée de louer autre chose en attendant). Ils ont argumenté que puisque la demande de rupture de bail vient de moi, ils font ce qu'ils veulent. Je n'arrive pas trouver de texte juridique pour savoir ce que je suis en droit d'exiger dans ce cas particulier.

Merci de votre réponse.
Cordialement

Caco2

Par **janus2fr**, le **12/04/2013** à **19:47**

Bonjour,
Puisqu'il s'agit d'une location meublée, le préavis pour le bailleur est de 3 mois avant l'échéance du bail.
Lorsque le bailleur donne congé au locataire, le locataire peut partir à tout moment sans avoir de préavis à donner à condition d'être dans la période de préavis du bailleur, soit dans les 3 mois précédents l'échéance.
Donc si l'échéance du bail est ici en septembre, nous sommes encore loin du début du préavis du bailleur et le locataire doit bien son préavis d'un mois s'il donne congé.

Par **Caco2**, le **12/04/2013** à **20:22**

J'ai donné un préavis en janvier. C'est pourquoi ils se sentent dans leur droit de partir sans payer la totalité du mois d'avril, même s'ils m'ont annoncé leur départ le 4 avril pour un départ effectif le 7.

Par **janus2fr**, le **13/04/2013** à **10:27**

Bonjour,
Vous aviez le droit d'envoyer la lettre de congé en avance, mais de toute façon, le congé ne pouvait être que pour l'échéance du bail. Les locataires pouvaient donc rester jusqu'en septembre.
Ils ne pouvaient partir sans préavis que dans les 3 mois précédents cette date.
Légalement, en choisissant de partir avant, ils devaient leur préavis d'un mois.
Mais d'un autre coté, il semble que vous les ayez pressé de partir le plus vite, ce qu'ils font pour vous arranger, non ?
Cela vaut, généralement, un petit dédommagement et la gratuité du mois de préavis n'est pas grand chose, en général, le locataire demande plus que ça pour accepter de partir en cours de bail !

Par **Caco2**, le **13/04/2013** à **10:30**

merci, j'ai lu ailleurs qu'en effet, le locataire, dans mon cas de figure, ne doit que ce qu'il a occupé (loi de 1989).
cordialement

Par **janus2fr**, le **13/04/2013** à **11:17**

Bonjour,
Vous confondez !
La loi 89-462 régit les locations vides, pas les meublés, or le titre de votre discussion est "dernier loyer après rupture de bail meublé".

Vide ou meublé, le principe est le même, mais ramené aux chiffres qui vont bien.
En vide, le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance triennale du bail avec préavis de 6 mois.
En meublé, c'est à l'échéance annuelle avec préavis de 3 mois.

Tout ce que je vous ai expliqué est valable pour les deux, le locataire qui a reçu congé du bailleur peut partir sans préavis s'il est dans les 6 mois avant l'échéance du bail en vide, et s'il est dans les 3 mois avant l'échéance en meublé.
S'il n'est pas encore dans cette période, il doit officiellement son préavis, 3 mois en vide, 1 mois en meublé.

Donc non, dans votre cas, le locataire devait bien officiellement son préavis d'un mois puisque nous ne sommes pas encore dans la période des 3 mois avant l'échéance de septembre.

Ou alors, depuis le début, vous nous avez induit en erreur et il ne s'agit pas d'un bail meublé, mais un bail vide !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Caco2**, le **13/04/2013** à **16:19**

Bonjour

Merci de cette réponse. C'est un bail meublé. Et il est difficile d'avoir une info exacte sur cette question, non pas du préavis, mais de payer la totalité du dernier mois sans préavis. Si vous etes sûr, est-ce un usage ou est-ce une loi avec un texte sur ce point précis ? En réalité, la seule chose qui m'oppose sur ce point à ma locataire est de savoir si je lui demande de payer son dernier mois complet alors qu'elle quitte le 7 du mois (après m'avoir informée le 4).
Encore une fois, elle a essayé de m'arranger : j'ai envoyé ma lettre de demande de rupture de bail en janvier alors que le bail est en septembre et je lui ai demandé si elle voulait bien chercher le plus vite possible. Voilà, je tiens aussi compte du fait qu'elle a fait cet effort pour m'arranger...

Merci

Caco2

Par **janus2fr**, le **15/04/2013** à **08:00**

[citation]Et il est difficile d'avoir une info exacte sur cette question, non pas du préavis, mais de payer la totalité du dernier mois sans préavis.[/citation]
Etonnant que vous ayez du mal à trouver cette info (que d'ailleurs je vous donne depuis un moment déjà !).
C'est tout simplement l'application du préavis du bailleur.
Le préavis du bailleur, lorsque celui-ci donne congé, est de 3 mois avant l'échéance annuelle du bail (6 mois avant l'échéance triennale du bail en vide).
Ce n'est que durant cette période de préavis du bailleur que le locataire n'a pas, lui aussi, à donner congé et appliquer son préavis.
Donc dans votre cas, votre préavis en tant que bailleur n'a pas encore commencé. Votre locataire, s'il désire quitter les lieux doit, comme n'importe quel locataire, vous envoyer sa lettre de congé en LRAR et respecter un préavis d'un mois. Il sera dispensé de ces formalité lorsqu'il entrera dans votre période de préavis.
Ceci, bien entendu, c'est la théorie. Vous avez droit, comme déjà dit, de dédommager votre locataire s'il accepte de vous rendre service en partant plus tôt...

Attention toutefois car j'ai cru comprendre que votre locataire ne vous a pas officiellement donné congé, il vous a juste prévenu qu'il partait. Il reste alors locataire, au moins jusqu'à 3 mois avant l'échéance du bail, date à partir de laquelle il peut partir à tout moment.
Donc si vous comptez récupérer le logement avant, il serait mieux que le locataire vous adresse son congé.

Par **Caco2**, le **15/04/2013** à **09:53**

D'accord ! Merci, maintenant, c'est parfaitement clair. Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Tonik**, le **26/04/2013** à **23:49**

Bonsoir,

Et mille mercis, car je viens de lire votre discussion avec grand intérêt!

Je suis actuellement locataire d'un meublé et voici ma situation. Trois mois avant la fin du bail, mon propriétaire m'a envoyé son préavis par lettre RAR. Je suis dans le délai de préavis, mais alors que j'ai pu trouver un nouveau logement disponible de suite, le propriétaire exige malgré tout que je lui envoie un préavis d'un mois avant de pouvoir quitter les lieux.

Son argument est que la location meublée échappe à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, permettant au locataire de quitter les lieux à tout moment dans le délai de préavis, si c'est le bailleur qui lui a donné congé. Cher Janus2fr, pourriez-vous s'il vous plait nous indiquer quel est le texte de loi régissant les modalités de départ d'un locataire de meublé, dans les 3 mois de préavis qui suivent le congé donné par le bailleur?

Merci d'avance pour votre réponse,
Cordialement, Tonik.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés