



Nouveaux locataires et paiement du loyer réclamé

Par Leirou, le 28/07/2010 à 12:14

Bonjour,

Je m'adresse à vous car je suis dans une situation un peu embarrassante. Je vais tâcher de faire concis et précis.

J'ai déposé le 2 juin 2010 mon préavis pour mon logement X. Un couple intéressé a signé un engagement de location pour le 2 septembre, mais m'ont dit que si je pouvais plus tôt, ils étaient ok.

J'ai répondu que ça me convenait aussi, et nous nous sommes donc arrangés pour que je ne paye pas le mois d'août. La condition était que l'état des lieux soit fait le 24 juillet, ce qui ne m'arrangeait pas vraiment, mais je me suis débrouillée avec l'agence de mon nouveau logement pour avoir les clefs plus tôt, pour pouvoir déménager le 23 juillet et faire le ménage le 24 juillet au matin... (je vous passe les changements de dernière minute des nouveaux locataires à gérer avec mon agence, etc.)

Le 24 juillet, 14h, la propriétaire arrive au logement X. pour l'état des lieux. RAS partout, sauf ma douche qui, depuis mon entrée dans le logement, présente quelques problèmes (fuite très importante et joints noirs). Des micro fissures sur le bac de douche sont également constatés. Sur l'état des lieux sont mentionnés ces défauts, mais la proprio m'a dit "vous n'y êtes pour rien, donc je paierai les travaux et vous aurez toute votre caution".

Une fois l'état des lieux terminé, je remets mes clefs et m'en vais.

Mais le lendemain, j'ai réalisé que j'avais payé l'intégralité du mois de juillet. Or les nouveaux locataires ont les clefs depuis le 24 juillet. Je demande donc à ma propriétaire de me rembourser les 8 derniers jours de juillet. Ce à quoi elle me répond que comme les nouveaux locataires ne font qu'entreposer des meubles dans le logement, et du ménage, ils n'ont pas à payer le loyer à ma place !

Je n'ai rien répondu pour l'instant, car j'ai peur d'irriter un peu trop la propriétaire au sujet de cette dernière semaine de juillet, et qu'elle joue ensuite sur les défauts de la douche pour ne pas me rendre l'intégralité de ma caution.

Quelqu'un peut-il me confirmer que je n'ai pas à payer la dernière semaine de juillet dès lors que les nouveaux locataires ont les clefs ?

Si oui, que puis-je faire ?

Je vous remercie beaucoup !

Très bonne journée.

Par **Domil**, le **30/07/2010** à **21:16**

Sauf accord écrit du bailleur, même en cas d'état des lieux de sortie et de remise des clefs, le locataire est redevable du loyer et des charges jusqu'à la fin du préavis (si c'est lui qui a donné congé). C'est une jurisprudence de la cour de Cassation (l'EDL et la remise des clefs n'entraînent pas la fin du bail)

Il n'y a que si les nouveaux locataires payent un loyer, que vous n'avez pas à payer (le bailleur ne peut toucher deux loyers en même temps)

Si vous n'avez pas d'écrit ou que vous ne pouvez prouver le paiement d'un autre loyer pour ce logement, vous êtes dedans.

Par **Leirou**, le **01/08/2010** à **10:29**

Bonjour, merci pour votre réponse.

Malheureusement, sur un autre forum j'ai eu une réponse différente, selon laquelle c'est la date sur l'état des lieux qui fait foi.

J'ai également consulté un bouquin fiable, mais un peu vague sur la question : il stipule que "si le logement est reloué par le propriétaire avant le terme du délai de préavis, l'ancien locataire ne sera tenu du loyer et des charges que jusqu'à la date d'entrée du nouveau locataire".

Mais qu'est-ce précisément que "la date d'entrée" ?

Cela correspond-il à la remise des clefs ou à autre chose ?

Encore merci.

Par **Laure11**, le **01/08/2010** à **10:40**

Bonjour,

A partir du moment où les nouveaux locataires sont en possession des clés, ils sont redevables du loyer (qu'ils habitent l'appartement ou non).

Contactez l'ADIL (gratuit). Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez.

Par **Domil**, le **01/08/2010** à **14:48**

La jurisprudence de la cour de Cassation est claire : faire l'EDL de sortie et/ou rendre les clefs ne met pas fin au bail. Sauf accord écrit du bailleur, le bail se termine à la fin du préavis déterminée par le congé.

Ce n'est que si le locataire ne rend les clefs qu'après la fin du bail, qu'il va devoir payer le loyer jusqu'à la remise effective des clefs.

Pour être tout à fait précise : quand on a fait l'EDL et remis les clefs, on n'a plus la responsabilité des locaux (s'il y a vol, incendie, dégradation, ce n'est plus du ressort du locataire). Le paiement du loyer pendant cette période prend, alors, un caractère indemnitaire qui cesse donc dès que le bailleur touche de nouveau un loyer.

MAIS si le bail des nouveaux locataires commence le 1er aout, comment allez-vous prouver qu'ils sont déjà dans les lieux et/ou payent déjà le loyer (ce qu'ils ne font surement pas d'ailleurs) ?

Je pense que les réponses que vous avez eues, confondent le congé donné par le bailleur et le congé donné par le locataire. Quand le congé est donné par le bailleur, le locataire peut partir quand il veut et la fin effective du bail avec arrêt du paiement du loyer est la remise des clefs (même pas l'EDL qui n'est pas obligatoire)

Par **Laure11**, le **01/08/2010 à 15:46**

Dans le cas de Leirou, non seulement il avait rendu les clés, mais les nouveaux locataires étaient en possession ds clés depuis le 24 juillet.

C'est donc à ces nouveaux locataires de régler le loyer de la dernière semaine de Juillet.

Par **Leirou**, le **01/08/2010 à 15:47**

Merci pour vos précisions.

J'avoue que face à deux avis différents, il est difficile de savoir.

Je vais continuer de me renseigner. Je ne mets en cause aucune de vos réponses, seulement la logique veut que face à deux avis contraires, l'on ne tranche pas sans certitude...

Si l'un de vous peut me fournir une source (texte de loi, arrêt de cour de cass ou autre) ce serait déjà super !

Encore merci et bon dimanche à vous ;)

Par **Laure11**, le **01/08/2010 à 19:04**

Contactez l'ADIL. C'est gratuit, votre Mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez.

S'il n'y a pas de permanence de l'ADIL (vacances) votre mairie vous indiquera les permanences juridiques gratuites.

Bonne chance.

Par **Domil**, le **01/08/2010** à **22:49**

L'arrêt de la cour de cass, je ne l'ai plus (mais je suis sûre)
Imaginez simplement : le locataire envoie son congé et les clés et adieu ;)

Le fait que les locataires aient mis des affaires ne change rien sur le fond et la forme (car il ne pourra pas le prouver). Idem si le bailleur avait sur cette période fait des travaux par exemple. Le point important c'est le paiement du loyer qui ne commence qu'à la prise d'effet du bail

Par **Laure11**, le **01/08/2010** à **22:58**

Exemple tout simple :

Un locataire qui souhaite quitter rapidement son logement, peut le faire (après bien sûr avoir envoyé son recommandé AR au propriétaire) sans effectuer ses 3 mois de préavis dans la mesure où il trouve un autre locataire qui accepte d'entrer dans les lieux immédiatement et donc le remplace.

C'est le nouvel occupant qui règle le loyer dès son entrée dans le lieu.

Cet état de fait se produit relativement souvent.

Par **Leirou**, le **02/08/2010** à **12:19**

Et c'est exactement ce qu'il s'est passé : ça arrangeait tout le monde que je parte plus tôt. Cette situation m'est déjà arrivée auparavant : je quittais un logement le 15. Je n'avais payé que 15 jours de loyer à mon proprio. Il a ensuite prélevé sur la caution l'équivalent du montant du loyer pour les 2 jours vacants entre mon départ et l'arrivée du nouveau locataire.

Là il n'y a pas de jours vacants puisqu'une heure après la remise des clés, ils entreposaient du matériel...

Je ne sais quoi penser, en tout cas je vous remercie vivement pour vos réponses. Je vais contacter l'Adil ou autre et voir ce qu'ils en disent, je vous tiendrai au courant.

Merci encore !

Par **Leirou**, le **02/08/2010** à **12:25**

Bien, je viens de téléphoner à l'Adil, la personne que j'ai eue me confirme que si mon préavis n'est pas terminé et que personne ne jouit du logement, je dois assumer loyer et charges, en

revanche si le logement est reloué, je n'ai pas à payer.
Je réclamerai donc la fin du mois de juillet à ma propriétaire quand elle m'aura restitué ma caution...

Encore merci pour votre réactivité. Si toutefois quelqu'un avait sous la main un document/article/texte de loi stipulant ce que je mentionne ci-dessus, ce serait le grand luxe.

Merci à tous et très bonne journée :)

Par **Leirou**, le **02/08/2010** à **12:35**

C'est encore moi, désolée pour le spam...

J'ai trouvé l'article qui me concerne, je me dis que ça peut servir à d'autres :

Article 15 de la Loi du 6 juillet 1989 :

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

*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.***

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Encore merci :)

Par **Domil**, le **02/08/2010** à **15:04**

Avez-vous la preuve que le logement était occupé avec un bail prenant effet le 1er août ?
L'adil vous dit bien "RELOUE" donc c'est le bail des nouveaux locataires qui fera foi, sauf preuve du contraire.

C'est ça le noeud du problème.

Par **Leirou**, le **02/08/2010** à **15:53**

Je suis bien d'accord avec vous.

Je sais simplement que l'état des lieux d'entrée des nouveaux locataires s'est fait le 24 juillet.