



Rupture de bail meublé

Par **Milord67**, le **02/01/2019 à 09:47**

Bonjour

Le propriétaire souhaite récupérer son appartement au 15 mars prochain. Il m'a adressé un courrier LAR me stipulant que j'avais 1 mois de préavis.

Je souhaiterais savoir si je trouve un nouvel appartement avant puis je quitter son appartement avant et dois je respecter ce mois de préavis.

Puis je déduire de mon prochain loyer le montant de la caution sachant qu'il ne me rendra pas cette dernière.

Merci de votre aide.

MME LOPES

Par **janus2fr**, le **02/01/2019 à 10:00**

Bonjour,

Le bailleur qui donne congé à son locataire pour reprise, dans le cas d'un bail meublé, ne peut le faire que pour l'échéance annuelle du bail avec un préavis de 3 mois.

Pour que le congé que vous avez reçu soit valable, il faut donc que l'échéance annuelle de votre bail soit le 15 mars et que vous ayez reçu la LRAR de congé au plus tard le 15 décembre (signature de l'AR).

Si ce n'est pas le cas, votre bail est reconduit pour un an...

Concernant votre éventuel départ, vous n'avez aucun préavis à respecter lorsque vous êtes dans la période de préavis du bailleur, soit donc dans les 3 mois précédents l'échéance de votre bail.

Voir l'Article 25-8 de la loi 89-462:

[quote]Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. **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 relatifs à l'intégralité de la période couverte par le 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 du

logement loué.[/quote]

Par **janus2fr**, le **02/01/2019 à 10:04**

[quote]Puis je déduire de mon prochain loyer le montant de la caution sachant qu'il ne me rendra pas cette dernière.[/quote]

Légalement, non !

Vous êtes tenu de payer votre loyer et vos charges jusqu'au terme du bail.

Votre dépôt de garantie (et non caution), sera utilisé éventuellement pour apurer les comptes et pour financer les éventuelles remises en état des dégradations mises à votre charge.

Toute retenue sur votre dépôt de garantie devra, bien entendu, être justifiée, dans le cas contraire, vous pourrez demander à être remboursé, y compris, le cas échéant, devant le tribunal d'instance...

Par **Milord67**, le **02/01/2019 à 10:13**

Bonjour

Je vous remercie pour votre réactivité quant à ma demande.

Cependant si je trouve un appartement d'ici fin Janvier puis je déduire la caution de mon loyer dû du mois de Janvier ceci afin d'éviter de payer 2 locations.

Merci de votre retour.

Par **Milord67**, le **02/01/2019 à 10:16**

Merci encore à vous pour cette information importante à mes yeux

Bonne journée

Par **samsung**, le **02/01/2019 à 10:44**

bonjour,

juste pour qu'il n'y ait pas "méprise"

quel est la date d'effet de votre bail ?

Quand avez-vous reçu le congé

Ceci est important car si le congé n'est pas valide vous devez donner un congé à votre tour.

A vous lire

Par **Milord67**, le **02/01/2019** à **11:19**

Bonjour

Je suis rentrée dans cet appartement le 1er Juin 2018 et ai signé un bail pour 1 an donc au 1er Juin 2019.

Je viens de m'apercevoir que le bail que j'ai en ma possession n'est pas signé par le propriétaire. Il m'avait demandé d'établir un bail meublé et ceci pour des questions de fiscalité. J'ai intégré cet appartement avec tous mes meubles et canapé il n'y a que la cuisine qui est équipée avec l'électroménager.

J'ai reçu en date du 15 décembre dernier un courrier LAR me demandant de libérer l'appartement au 15 mars soit 3 mois de préavis.

Si je trouve un autre appartement dans les jours à venir je compte quitter ce dernier au plus tot, et si j'ai bien saisi je n'ai pas de préavis à effectuer. Dois je l'informer par courrier LAR de la date de mon départ ?

Merci de votre réponse.

Par **janus2fr**, le **02/01/2019** à **12:31**

[quote]si j'ai bien saisi je n'ai pas de préavis à effectuer.[/quote]

Vous n'avez pas bien saisi...

Votre échéance de bail étant au 1er juin, votre bailleur ne peut vous donner congé que pour cette date.

En aucun cas il ne peut vous obliger à partir au 15 mars.

Le congé n'est donc pas valable pour le 15 mars, mais reste valable pour le 1er juin (la cour de cassation l'a déjà rappelé, un congé donné pour une mauvaise date reste valable pour l'échéance suivante).

Donc en théorie, il n'y a que si vous partez après le 1er mars (3 mois avant le 1er juin) que vous n'avez pas de préavis à respecter.

Après, si vous êtes d'accord pour partir de vous même avant le 1er mars et que votre bailleur est d'accord pour ne pas vous faire payer votre préavis, tout est possible...