



Question concernant un trop perçu de loyer

Par **Evilmouette**, le **24/01/2025** à **13:46**

Bonjour

Je sollicite votre aide aujourd'hui concernant un départ d'un logement suite à un congé donné par le bailleur pour vente de son logement.

Notre propriétaire nous a donné congé le 30/12/24 pour vente de son logement avec un préavis se terminant le 30/06/25.

Nous avons communiqué par mail le 11/01/24 notre intention de quitter le logement le 16/01/25 et que nous allons envoyer un courrier RAR pour lui indiquer que nous ne comptons pas acheter la maison.

Suite à ce message notre bailleur nous a indiqué qu'il souhaitait attendre la réception de notre courrier RAR pour effectuer l'état des lieux de sortie et la remise des clés, nous avons indiqué de nouveaux que nous quittons le logement le 16/01/25 et que nous souhaitons avoir un remboursement de trop perçu de loyer à partir de cette date, j'ai expédié le courrier RAR en date du 16/01/25, j'ai également procédé à la coupure du courant et de l'eau sans pour autant arrêter les abonnements ceci afin de permettre l'état des lieux dans de bonnes conditions.

Le courrier RAR a été reçu par notre bailleur le 20/01/25, celui ci nous a indiqué qu'il ne pourrait faire l'état des lieux de sortie et la remise des clés qu'en date du 22/01/25.

Nous avons effectué la remise des clés et l'état des lieux le 22/01/25.

Maintenant que l'état des lieux a été effectué et la remise des clés également notre bailleur ne considère que nous avons quitté le logement qu'en date du 22/01/25 et ne nous rembourse de trop perçu de loyer qu'à partir de cette date.

L'article 15 alinéa 1 de la loi Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique je cite : " 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. "

Étant donné que nous avons indiqué avoir arrêté d'occuper les lieux le 16/01/25, que nous souhaitions effectuer la remise des clés et l'état des lieux de sortie le 16/01/25 et que notre bailleur a décidé unilatéralement de reculer la date de remise des clés et de l'état des lieux afin d'avoir son courrier RAR signifiant notre refus d'achat de la maison, a t'il le droit de nous facturer le loyer entre le 16/01/25 et le 22/01/25 ?

Nous avons l'impression dans cette histoire d'avoir été contraint de payer un loyer pour un logement que nous n'habitons plus sous la contrainte de notre bailleur, celui ci arguant qu'il ne souhaitait pas faire d'état des lieux sans son courrier RAR sachant que nous disposons comme l'indique L'article 15 de la loi Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs d'un délai de 2 mois pour signifier notre souhait ou non d'acquérir le logement.

En vous remerciant par avance du temps que vous aurez accordé à notre récit.

Bien cordialement.

Par **Pierrepauljean**, le **24/01/2025** à **14:15**

bonjour

vous auriez pu avoir date certaine de votre départ si vous aviez fait effectuer le constat de sortie par un commissaire de justice et en lui remettant les clés....à vos frais

à défaut c'est la date du 22 qu'il faut prendre en compte

Par **Evilmouette**, le **24/01/2025** à **15:17**

Merci pour votre réponse.

Le bailleur peut il décider seul de reporter la date de remise des clés et de réalisation de l'état des lieux et ainsi conserver une partie du loyer ou cette manœuvre constitue t elle un abus de la part du bailleur ?

Cordialement.

Par **Pierrepauljean**, le **24/01/2025** à **15:25**

il ne s'agit pas d'un report

il faut un minimum de délai pour pouvoir s'organiser

donc votre seule possibilité était de faire venir un commissaire de justice

Par **Evilmouette**, le **24/01/2025** à **15:33**

Merci pour votre réponse.

Je constate pour le coup qu'ici le locataire est totalement suspendu à la volonté de son bailleur, si celui ci décide faire trainer il peut continuer à ponctionner le loyer tant qu'il le souhaite.

Je pose cette question car notre bailleur a tenté de nous imposer un mois de préavis de départ pendant le préavis de congé donné pour vente, cela à eu pour effet de nous rendre méfiant vis à vis de lui, en lui pointant du doigt le fait qu'il n'était pas en droit de réclamer car il a botté en touche en disant que "la loi avait dut changer entre temps" mais je n'ai trouvé aucune trace d'une allusion a un preavis de départ d'un locataire pendant le préavis du bailleur.

Merci en tout cas pour toutes ces précisions, je trouve qu'il aurait au moins pu avoir la correction de ne pas compter les jours pour lesquels il ne pouvait pas s'organiser, nous n'avions pas à payer pour ses problèmes d'organisation.

Par **Cousinnestor**, le **24/01/2025** à **18:37**

Hello !

Evilmouette il me semble que vous-même avez déjà perdu 5 jours entre votre mail et votre LRAR. D'ailleurs dans ce courrier quelle date de départ annoncez-vous en fait ? D'autre part envoyant votre LRAR le 16 il était impossible que ce jour soit votre dernier jour de location.

Comme l'a évoqué Pierrepauljean pour fixer le jour de l'état des lieux de sortie le locataire n'est pas "totalement suspendu à la volonté de son bailleur" puisque le locataire peut passer par un commissaire* de justice et ainsi laisser l'appartement dès la fin de l'état des lieux (mais en pratique à conditions de trouver un commissaire disponible le jour choisi et modulo un délai mini d'une dizaine de jours de procédure je pense).

* frais partagés avec le bailleur et le locataire cf art 3-2 de la loi [Loi n° 89-462](#).

A+

Par **Pierrepauljean**, le **24/01/2025** à **19:44**

@cousinnestor : le constat du commissaire de justice est à frais partagés uniquement si une des parties refuse un état des lieux contradictoire

Par **Evilmouette**, le **24/01/2025** à **20:04**

@cousinnestor Merci pour votre réponse.

Le courrier RAR n'était pas pour signaler notre départ, en effet pour un congé donné par le bailleur nous n'avons pas à signifier de congé via RAR, le courrier réclamé par le bailleur ne concernait que le refus d'achat du bien, il insistait pour l'avoir avant de faire notre état des lieux et la remise des clés et c'est uniquement cela qui a fait reculer la date de remises des clés et d'état des lieux, nous étions prêt dès le 16/01 et avons prévenu par mail le 11/01 que nous ne comptons pas acheter le bien et que nous prévoyions de quitter le logement le 16/01 en indiquant également que nous allions leur faire parvenir ce courrier, c'est leur insistance qui a retardé l'état des lieux et la remise des clés.

Par ailleurs concernant le fait d'avoir recours a un commissaire de justice l'ADIL nous a également indiqué : La Cour de cassation a considéré que la restitution des lieux par la remise des clés à l'huissier (devenu commissaire de justice) requis par le locataire pour dresser l'état des lieux de sortie, et donc non mandaté par le bailleur, n'était pas libératoire ([Cass. 3e civ., 13 juin 2001, n° 99-14.998, n° 919 FS - P + B](#) : [Bull. civ. III, n° 74 ; AJDI 2001, p. 985, obs. S. Beaugendre CA Versailles, 1re ch., sect. 2, 28 mars 2017, n° 16/00166](#) : [Loyers et copr. 2017, comm. n° 127, B. Vial-Pedroletti](#)).