Quittance de loyer ou pas après délai de préavis?

Par bientotalarue

Bonjour
je suis dans une situation ou j ignore si je dois recevoir des quittances de loyers ou de simples reçus de paiement.

j ai eu un congé reprise que j ai contesté et je suis restée dans les lieux.
le délai de préavis est passé.
mon bailleur a demandé la validation du congé en justice.
l audience a eu lieu.
actuellement j attends le jugement pour fin février.

ayant droit a l apl, ma caf a besoin de recevoir la quittance de loyer de juillet 2023 pour continuer a me verser mes droits apl debut février.

mon préavis pour quitter les lieux (6mois) a pris fin en mars 2023.

mon bailleur peut il refuser de fournir la quittance de loyer pour juillet 2023 ?

par ailleurs, ce que je paye actuellement, est encore considéré comme des loyers ? ou des indemnités d occupation en sachant qu aucun jugement n a encore été prononcé et en théorie sans jugement je suis toujours locataire.
merci

Par Isadore

Bonjour,

Sauf si un juge invalide le congé, le bailleur peut se considérer comme libéré de ses obligations depuis la fin du bail.

Pour le moment, ce que vous versez est une indemnité d'occupation. Votre bailleur n'est pas tenu de vous donner de quittance de loyer puisque vous ne versez plus de loyer.

Si le congé est invalidé, le bail sera considéré renouvelé, et vous pourrez exiger rétroactivement du bailleur vos quittances de loyer. Si la CAF ne peut pas rétroactivement vous verser toutes les aides auxquelles vous auriez eu droit, il faudra demander à votre bailleur de vous indemniser.

Au vu de l'autre sujet, il n'est pas évident d'affirmer que le congé est nul et donc que vous êtes toujours locataire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bail a pris fin au 31 mars 2023.
Vous êtes depuis cette date "occupant sans droit ni titre", vous n'êtes plus locataire.
Vous n'avez donc plus droit aux aides au logement.
De plus le bailleur ne délivre plus de quittance, mais seulement des reçus.

Pourquoi voulez vous une quittance pour Juillet ? Vous n'avez rien payé entre avril et juin ?

Par yapasdequoi

Rappel de l'article 15 de la loi n°89-462
"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués."

Par bientotalarue

bonjour merci pour vos réponses

sisi tout est payé il n y a aucune dette.

mais dans la mesure où aucun juge n a à l heure actuelle validé le congé, j'ai pu lire que j etais encore consédiré comme locataire le juge n ayant pas encore validé la résiliation du bail.

c est pour cette raison que je ne sais pas si je paye des loyers ou autre

actuellement j ai besoin en effet de la quittance de loyer de juillet car la caf, chaque début d année, réclame au bailleur, la quittance de juillet de l an dernier.
pour maintenir les droits apl ...

la caf réclame donc cette quittance du mois de juillet chaque janvier, et si ils ne recoivent pas , l apl n est pas versé en février j ai eu souvent le tour car mon bailleur tardait a leur fournir.

Par yapasdequoi

Bah non : c'est l'inverse.
Tant que le juge n'a pas décidé que le congé est nul, vous n'êtes plus locataire.
Et vous ne payez pas un loyer.
et vous n'avez plus droit aux aides au logement...
Il se pourrait même que la CAF vous réclame le trop perçu depuis avril.

Par bientotalarue

par contre les aides au logement, si on y a droit biensur que si ca c est sur.
ma caf a connaissance de ma situation elle continue de verser l apl au bailleur et elle m a dit par téléphone qu au minimum tant qu il n y a pas de jugement j ai droit au maintien de l apl

---
Par janus2

Bonjour,
Attention à ce que la CAF ne change pas d'avis par la suite car je rejoins les avis des autres intervenants, votre bail est bien considéré comme terminé depuis la fin du préavis du bailleur.
Vous vous êtes maintenu dans les lieux malgré le congé donné, vous êtes donc occupant sans droit ni titre.
Je suis très étonné de cette réponse de la CAF, peut-être votre interlocuteur n'avait pas toutes les informations...

Par bientotalarue

perso je n ai pas les textes de loi sur le sujet, mais je vous garantit que ma caf continuer de verser, en connaissance de la situation, mes droits apl directement au bailleur.

ce qui fait que pour le moment j arrive encore a verser intégralement mes loyers au bailleur.
part a charge + apl .

je craignais justement avant la fin de mon préavis que la caf cesse le versement ce qui m aurait creer des dettes, et le bailleur se serait servi de çà pour m expulser plus facilement.
je les avais appelé ils m avaient dit que l apl continuerai d etre versé, tant qu aucune décision de justice n'était rendu,

encore tout a l heure j ai appelé ma caf car je sais que chaque debut d annee ils reclament une quittance aupres du bailleur pour maintenir le droit a l apl.et la personne de la caf etait sur mon dossier j ai evoqué de nouveau ma situation elle n a rien trouvé d anormal a ce que je continue de percevoir cet apl ...

Par yapasdequoi

Alors tant mieux... pour le moment.
N'oubliez pas que si le jugement valide le congé vous devrez rembourser.

Par Isadore

perso je n ai pas les textes de loi sur le sujet, mais je vous garantit que ma caf continuer de verser, en connaissance de la situation, mes droits apl directement au bailleur.

Si la CAF a connaissance de la situation, cela vous protège de l'accusation de fraude, ce qui est très bien.

Je vous incite très fortement à vous créer une preuve écrite, si ce n'est pas déjà fait, que la CAF est informée officiellement de votre situation (vous avez reçu un congé, que vous contestez en justice, mais votre bailleur soutient que votre bail a pris fin le XX/XX/XXXX). Envoyez un courrier recommandé.

Mais l'APL est versée soit à un "locataire" soit à "à l'occupant de bonne foi d'un logement conventionné" :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000038850380/#LEGISCTA000038878778]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000038850380/#LEGISCTA000038878778[/url]

Votre statut de locataire n'est pas clairement établi, et je ne pense pas que votre logement soit conventionné, si ?

La CAF a peut-être décidé, dans le doute, de ne pas fragiliser votre situation. Mais on ne peut pas exclure que vous ayez à rendre l'aide indûment perçue si le congé est validé. Pour le moment, on ne peut pas affirmer que "vous y avez droit". La CAF a accepté de vous la verser, mais s'il s'avère qu'elle a commis une erreur vous devrez rendre l'argent.

En tout cas vous n'avez aucun texte pour obliger le propriétaire à vous donner une quittance de loyer. Jusqu'à preuve du contraire, il n'est plus votre bailleur.

Par bientotalarue

bonjour,

hier j ai demandé les dernieres quittances a mon bailleur.
le gestionnaire immobilier m a envoyé les 3 dernieres en date.
octobre novembre decembre 2023.

c est clairement ecrit quittance de loyer.

je suis tres etonnée je m attendais a ce qu ils notent autre chose que quittance de loyer dessus..

mon preavis se terminait en mars 2023...

du coup je me pose la question,

l histoire du bail reconduit automatiquement en cas de reception d une quittance de loyer, ca s applique a quel moment,
- a reception d une quittance de loyer après la fin du préavis des 6 mois ?
- ou faut il recevoir une quittance après un jugement de résiliation de bail ? (pour que le bail soit reconduit automatiquement comme on peut le lire partout..)

Par yapasdequoi

Le fait qu'il ait écrit "quittance" peut être utilisé pour faire valoir une reconduction tacite.
Demandez à votre avocat.

Par bientotalarue

j'ai donc envoyé un mail a mon avocat en lui demandant ce qu il en pense.

j'ai trouvé ce texte sur un site d'office notarial:

Sous le régime de la loi du 6 juillet 1989, la délivrance d'une quittance de loyer afférente à une mensualité postérieure à la date d'effet du congé vaut renonciation du bailleur au congé et reconnaissance du renouvellement du bail (Cour

d'appel de Paris, 6e Chambre C, 25 avril 2006).

Par janus2

Sous le régime de la loi du 6 juillet 1989, la délivrance d'une quittance de loyer afférente à une mensualité postérieure à la date d'effet du congé vaut renonciation du bailleur au congé et reconnaissance du renouvellement du bail (Cour d'appel de Paris, 6e Chambre C, 25 avril 2006).

Oui, tout à fait...
Votre bailleur ne sait pas ce qu'il veut !!!

Par bientotalarue

en effet,

et dans la mesure où je suis dans l attente du jugement

je pourrais faire valoir la reconduction tacite du bail a quel moment?
je dois attendre le jugement ?

Par yapasdequoi

Ne faites rien sans l'aval de votre avocat...

Par bientotalarue

bonsoir,

j'ai eu une réponse de mon avocat...
il m'a dit qu il en prenait bonne note et que çà pourra être discuté dans l'hypothèse d'un appel.
...que dans l'immédiat il faut attendre le jugement (fin février)

la justice a déjà considéré (et/ou considère régulièrement, j'en ai aucune idée)... que la délivrance de quittance de loyer afférente à une mensualité postérieure à la date d'effet du congé vaut renonciation du bailleur au congé et reconnaissance du renouvellement du bail...

est ce que ce raisonnement serait valable dans mon cas sachant que le bailleur a saisi la justice AVANT l'envoi de ces quittances de loyer.

autrement dit, est ce que ce "raisonnement" serait valable pour des quittances délivrées aussi bien AVANT qu'APRES avoir saisi la justice pour demander la validation du congé ... ?
ou cela est il valable uniquement avant d'avoir saisi la justice...

perso il a déjà saisi la justice pour demandé la validation du congé, j ai reçu les quittances de loyer APRES qu'il ait saisi la justice...

Par yapasdequoi

C'est possible...
On ne peut pas anticiper la décision du juge. Il vous reste à patienter et bien écouter les conseils de votre avocat.