



## Augmentation LOYER DPE plus à jour et départ anticipé

-----  
Par Mwk

Bonjour.

Mon locataire qui n'ai pas à jour de ses charges de l'année dernière, souhaite partir avec un préavis d'un mois (donc fin février 2024), en location nu, en utilisant le dépôt de garanti comme dernier loyer.

A ma demande, il a fini par m'envoyer son contrat de collaborateur libéral (signé fin septembre 2023), dans un cabinet à 78Km de son logement actuel. Est ce que cela lui permet de profiter de la clause de réduction à 1mois de son préavis, même si il n'est pas un employé ?

De plus, il ne veut pas régler les charges manquantes de l'année dernière, car il remet l'augmentation du loyer d'août 2023 en doute. Le DPE, classé C, de moins de 10 ans, d'après les derniers changements de l'état n'étant plus valable selon lui. Je précise, qu'il n'a pas contesté l'augmentation du loyer, reçu par recommandé en août 2023, avant ces dernières semaines. Il c'est simplement contenté de ne pas la payer ces derniers mois. Que faire dans ce cas là ?

Je vous remercie d'avance pour toutes aides que vous pourriez m'apporter.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il me semble que ce changement professionnel soit valide pour le préavis réduit à 1 mois.  
Il est redevable du loyer, au montant révisé, jusqu'à ce qu'une décision de justice y soit contraire.  
De même il est redevable de ses charges, dûment justifiées.

Vous prendrez en compte tous ces éléments pour calculer le solde locatif après son départ, sachant que l'état des lieux de sortie peut aussi révéler des dégradations et donc éventuellement des frais supplémentaires à sa charge.

une fois le bilan final calculé, vous lui demanderez par courrier RAR les sommes impayées, puis passerez par huissier pour la procédure de recouvrement.

Consultez votre ADIL pour confirmation.

-----  
Par janus2

Bonjour,

1 - Votre locataire n'a pas droit au préavis réduit au motif évoqué (il n'est pas salarié).

2 - Le dépôt de garantie n'a pas vocation à servir de paiement du loyer, d'autant que ce locataire a des dettes et qu'elles seront purgées sur le dépôt de garantie.

-----  
Par yapasdequoi

Le préavis réduit n'est pas réservé qu'aux salariés....  
cf article 15 de la loi 89-462

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

Il faut vérifier s'il remplit cette condition.

-----  
Par janus2

Le préavis réduit n'est pas réservé qu'aux salariés....

Si, si...

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

On parle bien ici d'emplois salariés...

-----  
Par yapasdequoi

Puisque vous le dites ...