



Litige date de résiliation du bail avec le locataire

Par bunnie

Bonjour,
Propriétaire-bailleur d'un studio meublé, le locataire qui l'occupe m'a envoyé une lettre en recommandé avec AR que j'ai réceptionnée le 30 septembre pour me signifier son congé.
Bien que le studio soit meublé, il mentionnait dans sa lettre un préavis de 3 mois, soit jusqu'au 30 décembre.

J'ai donc reloué le studio à partir de janvier 2023.

Hier il m'a envoyé un mail pour me dire qu'il veut faire l'état des lieux le 15 décembre (car il quitte Paris) et qu'il ne paiera pas jusqu'au 30 car le préavis d'un meublé est d'1 mois.
Ca n'est pas une proposition, il me met devant le fait accompli.

En a-t-il le droit, alors qu'il m'a signifié 3 mois de préavis dans sa lettre ?

Merci de votre réponse.
Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour
Tout dépend comment il a formulé sa lettre de congé.
Vous pourriez considérer qu'il a précisé sa date de départ au 30/12 avec un préavis suffisant (au moins 1 mois).
Vous pourriez aussi considérer que son bail a été résilié au 30/10 et réclamer une indemnité d'occupation ensuite sur 6 semaines ... Celle-ci peut être fixée par un juge jusqu'à 3 fois le montant du loyer !
Mettez lui l'alternative mains avant de saisir le tribunal.

Il décidera sans doute de payer décembre...

Par janus2

Bonjour,
Autre alternative, on peut considérer que le bail est terminé depuis le 30/10 mais comme le locataire est resté et continue de payer son loyer, il dispose d'un nouveau bail (verbal) et que s'il veut partir au 15 décembre, il lui faudra donner son congé avec préavis d'un mois...

Par Henriri

Hello !

Ce n'est pas par ce que le locataire a signifié (LRAR) son départ 3 mois à l'avance alors que le préavis légal est au minimum de 1 mois en meublé que sont départ annoncé initialement pour le 30 décembre est invalide et qu'il faut alors le considéré la fin du préavis au 30 octobre.

Par contre la problématique est celle du second préavis de départ donné par mail le 21 novembre pour une fin de location et un état des lieux avancé de deux semaines (au 15 décembre)...:

- Un mail n'est pas probant comme une LRAR.
- Si ce second préavis de départ avait été donné 1 mois à l'avance il aurait été acceptable je pense mais ce n'est pas le cas.
- De plus ce second préavis donné le 21 novembre mènerait la location jusqu'au 21 décembre, limitant le manque à gagner potentiel si on le considère valable.

Bunnie à votre place j'enverrais une LRAR "oubliant" le mail et se contentant de confirmer un rendez-vous le 15 décembre pour un état des lieux de sortie anticipé bien que le loyer de décembre soit dû en entier... En espérant qu'en pratique l'état des lieux soit conforme et que la caution couvrira bien l'éventuelle moitié de loyer de décembre que le locataire voudrait ne pas régler.

A+

Par AGeorges

Bonjour Bunnie,

Vous écrivez :
il mentionnait dans sa lettre un préavis de 3 mois, soit jusqu'au 30 décembre.

Est-ce lui qui a écrit 'soit jusqu'au 30 décembre' ?
Ou est-ce vous qui avez transformé les 3 mois en date calendaire ?

Dans le premier cas, ce n'est pas douteux. Il vous annonce son départ pour le 30 décembre (n'est-ce pas le 31 ?) et il doit donc vous payer votre loyer jusqu'à cette date, étant à l'origine de la rupture de bail.

Dans le second cas, vous recevez une lettre le 30 septembre avec une mention de préavis de TROIS mois. Même si ce n'est pas le délai officiel, il s'en déduit naturellement que son départ est prévu pour fin décembre. Disons que, mal informé, il vous a prévenue à l'avance.

L'argument reste le même, il est à l'origine de la rupture de bail, il doit payer son loyer jusqu'à fin décembre.

Du fait, soit de la précision de la date, soit de la précision du délai, je ne crois pas que l'on puisse considérer sa LRAR comme une demande de fin de bail au 31 octobre. D'ailleurs, si vous avez envoyé une quittance de LOYER pour payer NOVEMBRE, ce serait alors considéré comme un renouvellement tacite de bail, et il pourrait rester encore un certain temps, ce qui ne vous arrangerait pas.

Les histoires de locataire qui cesse de payer son loyer après la remise des clés ne s'appliquent que dans le cas où c'est le BAILLEUR qui est à l'origine de la rupture de bail. Ce n'est pas votre cas.
C'est d'ailleurs ce que je vous recommande de lui dire.

Par janus2

Ce n'est pas par ce que le locataire a signifié (LRAR) son départ 3 mois à l'avance alors que le préavis légal est au minimum de 1 mois en meublé que son départ annoncé initialement pour le 30 décembre est invalide et qu'il faut alors le considérer la fin du préavis au 30 octobre.

C'est pourtant bien ce qu'a affirmé la cour de cassation, certes dans un autre cas. Un salarié avait envoyé sa lettre de démission en précisant une date de fin de contrat au delà de la durée de son préavis. L'employeur a considéré que le préavis commençait à réception de la lettre de démission. La cour de cassation lui a donné raison.

Par yapasdequoi

Le locataire occuperait ainsi son logement au delà de la date de fin du bail... il est légal de lui demander une indemnité d'occupation dont le montant peut être fixé par le juge jusqu'à 3 fois le loyer...

Soit vous trouvez un arrangement amiable soit vous saisissez le tribunal.

Par AGeorges

Bonjour,

Un employé qui démissionne a, pour l'employeur, des incidences qui peuvent être fâcheuses pour l'entreprise. Le souci de raccourcir le préavis à son strict minimum se comprend parfaitement. Il n'est pas rare non plus qu'un préavis soit réduit à sa plus simple expression et cela ne peut pas être ignoré par un juge.

Le contexte du préavis donné pour une location est tout à fait différent, et appliquer au second une jurisprudence qui s'applique au premier ne me semble aucunement justifié, même si les termes utilisés sont identiques.

Par janus2

Le site du service public va dans le même sens :

Le début du préavis dépend du mode d'envoi de votre congé :

? Pour une lettre recommandée avec avis de réception, il s'agit du jour de la réception de la lettre recommandée, c'est-à-dire du jour où son destinataire en prend possession.

En conséquence, si la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire absent et vous a été renvoyée, le congé n'est pas valable. De même, si la lettre lui parvient en retard ou lui est remise en retard, la fin du préavis est repoussée d'autant.

? Pour un acte de commissaire de justice : Document rédigé par un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire). L'acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) peut notamment servir à constater un fait, accomplir une formalité de procédure ou engager une voie d'exécution (saisie, expulsion, ...). Exemples d'acte de commissaire de justice : constat, notification ..., il s'agit du jour de la signification : Acte par lequel une partie informe son adversaire d'un acte ou d'une décision de justice par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) (par exemple, le jour du dépôt du congé dans la boîte aux lettres de son destinataire)

? Pour une remise en main propre contre émargement ou récépissé signé, il s'agit du jour où le congé est remis en main propre à son destinataire, contre émargement ou récépissé signé

Il n'est pas question ici de commencer le préavis à une autre date...

Par Henriri

Hello !

Je n'arrive pas à comprendre qu'un départ avec préavis d'une durée légale de X mois annoncé par avance (ex: à X + 1 mois) fasse courir ce délai de X mois dès cette annonce et donc précipite l'échéance voulue. Ca reviendrait à dire que pour respecter un préavis légal de X mois il faut impérativement le signifier tout juste X mois avant l'échéance cible jour pour jour...?

A+

Par yapasdequoi

Un congé peut toujours être donné en avance.

Ici on n'a pas les termes exacts.

A-t-il écrit

" je donne congé"

Ou

"Je donne congé pour le 30/13"

Oi

Ou

" je donne congé pour dans 3 mois

Ou

" je donne congé pour la fin du préavis légal "

Ce serait bien de le savoir !

Par bunnie

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

Pour précision, il a écrit :

"Je vous informe de ma décision de quitter le logement situé..."

Par conséquent le congé prendra effet 3 mois après la date de réception de la présente, l'accusé de réception faisant foi"

Par yapasdequoi

Donc il est bien engagé jusqu'au 29/12 selon ses propres termes !

Par AGeorges

Bonjour,

Une lecture utile :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006135898/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006135898/[/url]

Pour un courrier recommandé reçu le 30 septembre, le dernier jour d'un délai de TROIS mois est le 30 décembre. En 2022, c'est un Vendredi, qui ne change plus.

Sauf si l'on retient que pour un courrier recommandé, le 'jour de l'acte' est le lendemain. Là, ça se complique !