



Locataire appartement vendu

Par Bibi64

Bonjour .

Mon fils de 22ans louait depuis 3 ans un T2 via une agence à Poitiers .il a été informé en janvier 2023 par son agence que le logement allait être vendu ,et qu'il devait le quitter le 8 juillet 2023 au plus tard .cela a été fait ,état des remise des clés le lundi 3 juillet .

Il reçoit ce jour le décompte,sur sa caution de 426euros versée en juillet 2020 .Le loyer du mois de juillet lui a été déduit jusqu'au 8 juillet inclus alors qu'il a remis les clés le 3juillet ,ainsi que les charges comptées aussi jusqu'au 8 inclus .

Est ce légal ?

Le tout représentant quand même une perte financière de presque 100 euros .

Je vous remercie de votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut se référer à l'article 15 de la loi n°89-462.

Votre fils a reçu un congé pour vendre de la part du bailleur. Voyons si ce congé était légal :

- 6 mois avant l'échéance du bail ?

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ?

- "Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée" et votre fils n'a pas souhaité acheter ?

L'état des lieux et la remise des clés ont eu lieu le 3 Juillet, alors que l'échéance du bail était le 8 Juillet.

Or l'article 15 indique :

"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"

Le loyer n'est donc pas dû après le 3 Juillet.

Votre fils peut donc contester cette retenue par COURRIER RAR au bailleur.

Mais il peut aussi attendre d'avoir son décompte de sortie pour la restitution du dépôt de garantie (pas caution !). Il pourrait lire l'article 22 de la même loi et contester l'ensemble des irrégularités par courrier RAR.

Par AGeorges

Bonsoir Bibi,

Ce type de situation serait normal si c'était votre fils qui avait donné son préavis.

Comme c'est le bailleur, la fin de la dette de votre fils se situe à la date de remise des clés.

Les textes disent, dans ce cas :

"La remise des clés libère le locataire de son obligation de payer le loyer."

Vous devez demander à ce que les calculs soient refaits avec la bonne date.

Par yapasdequoi

Concernant les charges (cf article 23) :

Est-ce un immeuble collectif ? Dans ce cas le bailleur "peut" retenir jusqu'à 20% du DG en attendant l'arrêté des comptes.

Et sinon, il faut que votre fils (pas vous) réclame la régularisation annuelle des charges. Pour le moment il n'a versé que des provisions, desquelles le bailleur doit déduire les dépenses réelles et rembourser le trop-perçu (ou réclamer la différence si le solde est débiteur).

La prescription est de 3 ans... mais ne tardez pas, le temps passe vite.