



Fin de bail problème avec la propriétaire

Par Cramanga

Bonjour je viens vous exposer mon problème ici car j'ai beau chercher les textes de lois sur internet je ne trouve pas exactement la ou les lois qui régissent mon cas:

Je suis locataire d'une maison appartenant à Mme X et comme j'ai commencé à habiter dans cette maison le 10 du mois mon loyer est de 810? et du 11 au 10 du mois prochain et pour éviter tout retard je paie le loyer deux jours en avance soit le 8, cela fait 4 ans que je vis ici mais avec la vie qui devient plus dur de jour en jour je déménage pour un logement moins chère.

Le problème est que je pars de cette maison le 15 soit 5 jours après mon dernier loyer (payé) et Mme X me demande de payer la moitié de mon loyer soit 405? pour ce qui est de mon dernier loyer ce qui me paraît beaucoup pour 5 petits jours ci on prend on compte de ce que je payais jusqu'à présent pour un mois 810? le prix de la journée devrais être de 27?

($810/30=27$) et comme mon loyer comptais jusqu'au 10 je devrais normalement payer du 11 au 15 soit 5 jours et donc 135? ($27 \times 5=135$) et non 405?

Voilà mon problème, connaissant Mme X elle va me demander de prouver mes dires ci vous me dites que j'ai raison donc si vous connaissez les textes de lois qui puissent m'aider je suis preneuse merci d'avance et bonne journée ^^

Cordialement une petite locataire.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une location vide ou meublée ?
A quelle date le bailleur a-t-il reçu votre courrier de congé ?

Par Cramanga

Bonsoir c'est une location vide et le courrier est parti le 15 juillet et la reçue le 16 juillet

Par yapasdequoi

Vous avez donc un préavis de 3 mois qui commence le 16 Juillet.
Vous devez donc payer le loyer et les charges jusqu'au 16 Septembre.
La demande de votre bailleur est légale, et même elle vous fait cadeau d'une journée (le 16).

L'article 15 de la loi de 89 dit :

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Qu'est-il exactement écrit sur votre bail comme date de paiement mensuel ?
Est-ce que vos quittances sont libellées du 10 au 10 ? ou bien du 1er au 31 ?

Par Cramanga

Je vais vous écrire ce qui est écrit sur mon bail:

7.3 Paiement du loyer

Le loyer est payable, au domicile du bailleur ou de son représentant.
Ce loyer sera payé au 10 de chaque mois et pour la première fois le 10/08/2018

Ci vous avez d'autres question j'ai sorti mon bail

Par yapasdequoi

et c'est tout ?

quelle est la date d'effet (ou date de début) du bail ?

Parce que tel que : le 10/07/2018, vous avez payé le loyer du mois de Juillet 2018. Et non pas jusqu'au 10/08/2018.

Pourquoi avez-vous écrit au début :

"mon loyer est de 810? et du 11 au 10 du mois prochain"

Est-ce ce qui est écrit exactement sur le bail ?

Par Cramanga

Le bail commence le 10/08/2018, j'ai eu les clés le 10/08/2018 et le 10/08/2018 j'ai payé le loyer du 10/08 et le 10/09 le même jour.

Quand j'ai dit "mon loyer est de 810? et du 11 au 10 du mois prochain" c'est que techniquement mon loyer précédent est payé le 10/XX et que le prochain commence le lendemain vu que le 10/XX est payé dans le loyer précédent et donc le loyer d'après commence le 11/XX

Par TUT03

Bonjour

dans l'expression "par mois", vous confondez le mois calendaire (avril, mai..) et le mois en terme de durée (30 jours)

vous payez votre loyer au plus tard le 10 du mois, c'est une facilité accordée par le bailleur, cela s'entend par mois calendaire et non pour la période du 11/XX au 10/YY

donc si vous partez le 16 du mois, vous êtes redevable de 16/30ème ou 16/31ème d'un mois de loyer, peu importe la date à laquelle vous payiez votre loyer

Par janus2

Bonjour,

D'accord avec mes prédécesseurs, un loyer est mensuel, on paie le loyer pour le mois de juin, pas du 12 juin au 11 juillet.

Si la date d'effet de votre bail n'était pas au premier du mois, vous n'auriez pas du payer un mois complet pour le premier loyer, mais il y a prescription si cela s'est fait il y a plus de 3 ans.

Par yapasdequoi

J'ai la même interprétation ! Sauf mention très précise sur le bail et les quittances, ce que vous payez le 10 (ou plutôt le 8) c'est le mois calendaire (du 1er au 30 ou au 31).

Et donc votre dernier paiement doit bien être de 405 euros.

Par Cramanga

D'accord je vois merci pour vos Raiponces j'avais l'impression de me faire avoir encore une foi merci ^^

Bone journée à vous tous ^^

Cordialement une petite Locataire.

Par AGeorges

Bonjour Cramanga,

Si les réponses des intervenants précédents relèvent d'une logique et d'une pratique fort commune, je n'ai trouvé aucun texte de loi qui impose qu'un loyer soit cadré sur un mois calendaire.

Mesdames et Messieurs les intervenants, sur quoi se base votre convergence vers ce cadrage calendaire ?

Et si, par ailleurs, la base de cadrage est la date de signature de votre bail, le premier loyer concernait la période du 10/08 au 09/09. Je ne vois pas de raison de décaler d'un jour. Le fait que la date de règlement du loyer soit fixée au 10 du mois est un autre aspect.

Le cadrage doit donc être basé sur votre bail, ce dernier ne faisant AUCUNE mention d'un alignement sur le mois calendaire. D'ailleurs, ceci aurait AUTOMATIQUEMENT obligé à prévoir un calcul pour le premier mois calendaire en enlevant les 9 jours qui précèdent votre emménagement.

Cela n'a pas été fait et implique donc que le règlement de vos loyers concerne des périodes qui vont d'un 10 de mois au 9 du mois qui suit.

Si le 16 du mois est votre dernier jour d'occupation sur la base de votre préavis, le dernier loyer dû est au prorata du 10 au 16 soit 7 jours pour un mois de 31 jours.

Soit 183?.

Je répète donc : SAUF si un texte prévoit que les loyers sont, par défaut ou par obligation, alignés sur un mois calendaire.

Par yapasdequoi

C'est bien pour cette raison que je réclame de connaître ce qui est inscrit sur les QUITTANCES.

Mais sans autre précisions que celles fournies jusqu'à présent, il n'y a pas lieu de considérer que le paiement mensuel correspond à une période autre que le mois calendaire.