Résiliation bail meublé

Par xafe

Bonjour, J'ai donné congé à mon locataire par LRAR pour vendre
mon studio). Il doit partir pour le 01 02 2024 mais me demande 1 délais supplémentaire. On me dit que je ne dois pas accepter de loyers après le 01 02 24 sauf à placer les loyer reçus après le 01 02 24 sur 1 compte séquestre. Est-ce exacte et comment cela marche? Merci

---
Par AGeorges

Bonjour Xafe,

A partir du moment où le bail est terminé, il ne peut plus être question de loyer. La simple utilisation de ce terme peut valoir renouvellement tacite du bail.
Il faut parler d'indemnité d'occupation (IO).
Vous pouvez convenir, à l'amiable, avec votre locataire, qu'il occupe encore le logement pour motifs personnels et provisoires, pour une courte période et à condition de vous verser une indemnité d'occupation.
Le mieux est sans doute de ne rien convenir, par écrit (?) et de réclamer l'IO chaque mois qui passe.

Le problème est finalement si le locataire refuse de partir au bout d'un délai initialement 'convenu'.

Par ailleurs, n'oubliez pas la trêve hivernale. Vous ne pourrez pas le virer le 1er février s'il refuse de partir. En espérant que vous avez bien respecté les conditions du congé selon la situation exacte, par exemple, lui proposer d'acheter si c'est applicable (et obligatoire).

Savez-vous que vous pouvez vendre occupé (à des investisseurs) ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
"A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué."

N'autorisez surtout rien, et surtout rien par écrit : ni délai, ni loyer, ni indemnité.
A la date de départ prévu faites un constat d'huissier et saisissez la justice.

Toute autre approche "conciliante" peut se retourner contre vous en renouvellement du bail.

De toute façon il ne sera pas expulsé avant la fin de la trève hivernale, mais le juge pourrait prononcer à son encontre une indemnité d'occupation jusqu'à 3 fois le montant du loyer. C'est en général dissuasif pour celui qui tente de s'incruster...

Pour info : le congé pour vendre vaut "offre de vente au locataire" uniquement en cas de location vide, pas en location meublée.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il vaut mieux privilégier les solutions amiables aux solutions conflictuelles. Si votre locataire souhaite un délai et que vous ne voyez pas d'inconvénient à lui en laisser un, pourquoi pas ?

Rien n'interdit une certaine souplesse après l'expiration du bail. Il faut simplement éviter l'équivoque. Il faut éviter par exemple de délivrer une quittance et se contenter d'un reçu. Le titre d'occupation ne doit plus être un bail mais une

convention d'occupation temporaire, précaire de préférence.
Laisser au locataire un délai de grâce de six mois serait très équivoque avec un grand risque de requalification par le juge en renouvellement de bail. Mais quelques jours, voire un mois, c'est tout à fait raisonnable. L'équivoque est dissipée si l'ex-locataire s'engage formellement par écrit à quitter le logement au plus tard à telle date, qu'il reconnaît que son bail a expiré sans être renouvelé et qu'il ne bénéficie que d'une simple tolérance.

Par xafe

Bonjour et merci à vous 3 je vais faire au mieux en tenant compte de vos conseils.