Remise des clefs anticipées aux nouveaux locataires pendant bail

---
Par Novice_en_droit

Bonjour,

J'ai déménagé de mon ancien logement le samedi 25 juin dernier, avec remise des clefs ce même jour. Il avait été convenu avec mon propriétaire que je résiliais mon bail le 30 juin, j'ai donc payé l'intégralité du loyer au début du mois de juin (ce qui me semblait tout à fait normal).

Toutefois, mon propriétaire a donné les clefs du logement aux nouveaux locataires dès le vendredi 24 juin au soir, pour qu'ils puissent commencer à déposer leurs affaires (nous avons un SMS de leur part nous informant de la remise des clefs)... A noter que leur bail commençait le 01 juillet.

Nous étions encore en plein déménagement. Les nouveaux locataires ne sont donc pas venus déposer leurs affaires pendant notre présence mais nous ont "harcelé" de messages durant toute la journée du samedi 25/06 afin de savoir si le logement était enfin libre ou pas parce qu'ils avaient prévus de commencer à déposer quelques affaires.

Notre propriétaire considère que le loyer du mois de juin est dû dans son intégralité par nos soins car le bail des nouveaux locataires commençait le 01 juillet et qu'ils ont définitivement déménager mi-juillet. Il considère qu'ils ont eu la chance de déposer leurs affaires en amont, à partir du 26 juin, car nous étions d'accord sur ce principe (pourtant nous ne l'avons jamais donné ?).

Toutefois, je ne considère pas cela normal de devoir payer un loyer pour que de nouveaux locataires puissent commencer à s'y installer... J'étais d'accord pour payer le loyer jusqu'au bout du bail, à savoir le 30/06, mais pas si d'autres personnes pouvaient profiter du logement pendant ce temps. J'ai fait un long SMS expliquant mon point de vue à mon ancien propriétaire mais pas de réponse.

Ma question est la suivante : est-il dans son droit de nous faire payer le loyer jusqu'au bout s'il a remis les clefs à d'autres personnes alors que le loyer était payé par nos soins ?

A noter que nous n'avons pas réalisé d'état des lieux de sortie... Il est passé en coup de vent le vendredi 24/06 au soir pour faire les relevés de compteurs. Il nous a demandé de posé les clefs dans la cuisine lors de notre départ car il n'était pas présent ce jour-là. Il nous a restitué l'intégralité de notre caution 15 jours après, mais n'avons rien signé concernant l'état des lieux de sortie.

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'article 15 de la loi de 89 :
"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.

Dès lors que les autres locataires ont pris possession des clés et des lieux, vous ne devez plus rien, ils doivent payer leur loyer, et vous ne devez plus rie.

Mais le problème c'est d'en avoir la preuve, puisque leur bail n'a commencé que le 1er Juillet.

Pourquoi donc avoir donné votre accord ? il fallait attendre le dernier jour pour rendre les clés ou bien exiger en échange le remboursement des derniers jours de juin.

Par Novice_en_droit

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Il y a eu un oubli de phrase dans mon premier post : notre propriétaire dit que nous avions donné notre accord; mais pourtant ce n'est pas réellement le cas.

On était juste d'accord (oralement) pour qu'ils aient les clefs le vendredi 24/06 au soir car nous partions le lendemain et que nous pensions que leur bail commençait finalement le 26/06; le propriétaire étant absent durant tout le week-end. Nous ne voulions pas les pénaliser... Mais il est évident que nous aurions refusé si nous savions que le bail commençait le 01/07...

Mon conjoint a reçu plusieurs SMS des nouveaux locataires, dont l'un qui stipule qu'ils ont reçu les clefs du propriétaire le 24/06 au soir. Plusieurs anciens voisins les ont également vus commencer à déposer leurs affaires chaque jour durant la dernière semaine de juin (mais pas de preuves écrites, forcément).

En fait, on devait initialement partir le 30/06, mais pour des raisons pratiques, nous ne pouvions pas partir aussi tardivement. Nous avons donc dû déménager le 25/06, en considérant que le loyer était forcément payé jusqu'au bout (ce qui me semble normal puisque la date de notre départ a été avancée à notre convenance). Mais après avoir compris que les nouveaux locataires commençaient à emménager juste après notre départ, nous avions pensé que leur bail commençait le 26/06 et que, par conséquent, le nôtre se finissait forcément à la date de notre départ effectif. Mais rien de cela n'a été acté officiellement, notre propriétaire étant absent le jour de notre départ..

On aurait dû être plus prudents, tant pis pour nous ! Je mesure la chance que rien ne soit arrivé à la maison pendant notre semaine d'absence toutefois...

Par AGeorges

Bonjour Novice,

En l'absence d'état des lieux de sortie, l'appartement est considéré comme avoir été rendu en bon état. Ceci est d'ailleurs confirmé par la restitution pleine et entière du dépôt de garantie.
Donc, de ce côté, vous ne devriez plus avoir de risque, d'autant qu'un état des lieux, pour être valide, doit être contradictoire, soit signé par les deux parties. Le propriétaire ne peut donc pas le faire tout seul après votre départ.

Au niveau de l'emménagement en avance, vous pourriez éventuellement récupérer 5 jours de loyer, mais cela en vaut-il la peine ? Je veux dire que si le propriétaire fait la sourde oreille aux SMS, vous pouvez toujours essayer la LRAR, mais après ? Faire une procédure vous coûtera certainement plus cher, sans compter le temps à passer pour s'en occuper.
Et il faudrait aussi vous assurer de la recevabilité des 'preuves' que vous citez, comme un SMS, où le témoignage non écrit d'un voisin qui dirait avoir 'vu'.

Par Novice_en_droit

Merci pour votre réponse AGeorges.

Effectivement, une procédure coûterait bien plus chère je pense (on parle d'environ 150? pour 5 jours).

Je n'ai ni le temps ni l'énergie de me battre, surtout avec deux petits en bas âge. Dommage pour nous, on saura désormais et ça ne se reproduira jamais !

Par janus2

Dès lors que les autres locataires ont pris possession des clés et des lieux, vous ne devez plus rien, ils doivent payer leur loyer, et vous ne devez plus rie.

Bonjour,
Justement, dans la mesure où le bail des remplaçants ne commençait que le 1er juillet, le 25 juin ils n'étaient pas encore locataires.
Le passage de l'article 15 "sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur" ne peut donc pas s'appliquer.
Ce passage vise avant tout à ce que le bailleur n'encaisse pas 2 loyers pour la même période. Dans la mesure où les

nouveaux locataires n'ont commencé à payer qu'à partir du 1er juillet (date d'effet du bail), il sera difficile de faire prospérer une procédure.

Par AGeorges

Pour poursuivre un moment sur le sujet,

Quand une personne est dans un logement, il y a deux situations (ou +):
- L'occupation se fait au titre d'un bail, la personne est alors un locataire régulier. Vous étiez locataire régulier de votre logement jusqu'à la fin du préavis, 30 juin. Le nouveau est devenu locataire régulier le 1er juillet.
- L'occupation ne se fait pas au titre d'un bail.
 + Soit le statut est celui d'occupation irrégulière, et il est dû une indemnité d'occupation. C'est le cas d'un bail terminé, non renouvelé et dont les anciens titulaires sont restés en place. Ce n'est pas votre cas.
 + Soit le locataire laisse entrer un nouvel occupant. C'est une situation de "sous-locataire" pas officiel hébergé gratuitement ou pas, puisque votre bail est toujours actif. La législation de cette situation est spécifique, c'est autorisé ou pas par le bail, que vaut l'accord verbal du propriétaire. Comme vous n'avez rien formalisé avec le "sous-locataire", que peut-il se passer ? Pourriez-vous leur réclamer une "indemnité d'occupation" pour ces 5 jours ?

Vous entrez alors dans une situation un peu inextricable.
Laissez tomber !