



## Paiement de loyer entre signature du bail et remise des clés

-----  
Par Mathildemm

Bonjour,  
je sollicite mon bailleur, pour application des pénalités de retard définies dans la loi du 06/07/89 car il n'a pas restitué le dépôt de garantie sous 2 mois. En parallèle le demande un remboursement de 154? d'une facture qu'il a établi entre le bail et la remise de clés (soit 5j - délai imposé par la bailleur qui ne nous arrangeait pas, nous aurions aimé les avoir au plus vite), par la suite j'ai bien une autre facture entre la remise des clés et la fin du mois donc il a bien considéré 2 périodes séparées dans le même mois. Le code civil et la loi du 06/07/89 donnent des éléments sur le fait que la jouissance commence au moment où le logement est accessible soit à la remise des clés. Je suis à la recherche de d'autres textes me permettant de justifier ma demande, car il y a pas mal de jurisprudence sur la restitution des clés lors d'un départ, fixant que c'est un point central pour l'exécution d'un contrat mais rien qui me permet d'exiger un remboursement de la somme.

Il s'agit d'un cabinet d'huissier, qui nous a indiqué qu'il donnerait la location au prochain si nous n'étions pas satisfait de payer cette facture. Ce sont des manières que je tolère mal de la part de profession assermentées, ce qui motive d'autant plus ma démarche.

je vous remercie pour votre aide et vos idées,

Bonne journée,

Mathilde

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Votre texte est un peu confus.

La signature du bail est le point de départ du contrat et sauf si une date d'effet différente a été indiquée au bail, vous devez payer le loyer à compter de cette date de signature.

Le code civil et la loi du 06/07/89 donnent des éléments sur le fait que la jouissance commence au moment où le logement est accessible soit à la remise des clés.  
vraiment ?

-----  
Par yapasdequoi

En complément : l'article 22 de la loi 89-462 donne un délai de 1 mois pour restituer le DG si l'état des lieux de sortie est conforme. Est-ce le cas ?

-----  
Par janus2

La signature du bail est le point de départ du contrat et sauf si une date d'effet différente a été indiquée au bail, vous devez payer le loyer à compter de cette date de signature.

Bonjour,  
Mathildemm nous dit que le bailleur ne lui a pas remis les clé à la signature du bail mais 5 jours plus tard, dans ce cas, je ne vois pas bien pourquoi elle devait payer le loyer tant que le bailleur la privait de la jouissance du logement.  
Cette somme ressemble plus à une réservation pour un logement pas encore libre...

-----  
Par yapasdequoi

Certes, mais il faut quand même trouver une référence juridique pour étayer l'affirmation.

-----  
Par janus2

Je ne vois pas quelle référence juridique il faudrait de plus. Le bailleur doit à son locataire la jouissance paisible du logement, vous pensez que s'il refuse de donner les clés, il remplit bien sa part du contrat ?

-----  
Par yapasdequoi

Peut être?

Mais le locataire doit " payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus".

1 partout - balle au centre !

-----  
Par Mathildemm

BOnjour à tous, merci pour vos retours

@yapasdequoi

Merci je connais la nuance de la date d'application du bail qui marque l'effet. En l'occurrence le superviseur souligne bien que ce paiement est appliqué en "réservation", quelle était l'intention du bailleur qui je rappelle est commissaire de justice ?

L'article 1719 du Code civil, le bailleur a l'obligation de délivrer le logement loué au locataire. --> impossible sans les clés

L'article 1720 du Code civil précise que cette délivrance doit se faire en bon état et permettre la jouissance du bien. --> impossible sans les clés

L'article 1728 du Code civil dispose que le locataire n'est tenu de payer le loyer qu'aux termes convenus, ce qui suppose qu'il ait la jouissance effective du logement. --> impossible sans les clés

L'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que l'état des lieux doit être établi lors de la remise des clés, ce qui marque le point de départ de l'occupation effective du bien.

Le loyer est donc la contrepartie de la jouissance. Tant que la délivrance matérielle du logement (remise effective des clés au bailleur ou à son mandataire) n'a pas eu lieu, la jouissance n'a pas commencé et la dette locative n'est pas née (art. 1719 et 1728 C. civ.).

Pour ce qui est de la question de la conformité. Je n'ai pas de conformité prononcée, ce que j'ai c'est des photos contradictoire. Pour info la maison était neuve, je n'ai donc pas pu la rendre neuve. En revanche je sais qu'il est annoté qu'il existe des griffures sur l'intérieur des portes (mon chat) que je n'ai pas remarqué (j'ai rendu un maison impeccable). Bref je ne vais pas remettre en question des griffures, donc on va dire non conforme et on est à plus de 2 mois. Le commissaire attendant un devis de peintre (on arrive dans la période des vacances, il n'est pas prêt de l'avoir), je reste coincée dans leur relation. J'ai tout de même signifié au commissaire que je demandais l'application de la pénalité de 10% en l'invitant à négocier. Le mois prochain, il en aura pour plus cher que la peinture de la porte...

Bonne journée,

-----  
Par yapasdequoi

Puisque vous avez toutes vos réponses, il n'y a rien à ajouter. Le bailleur pourra saisir le tribunal s'il persiste dans ses demandes.

-----  
Par Mathildemm

Merci Yapadequoi, ma question c'est justement s'il existe à votre connaissance d'autres textes et surtout une jurisprudence sur le sujet, chose que je peine à trouver.

-----  
Par yapasdequoi

Mon avis c'est que vous n'avez pas raison... mais janus2 et certains juges sont plus favorables aux locataires.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301  
[url]

Si vous voulez contester c'est :

- courrier RAR
- commission de conciliation
- tribunal.

-----  
Par Mathildemm

Merci Yapadequoi, ma question c'est justement s'il existe à votre connaissance d'autres textes et surtout une jurisprudence sur le sujet, chose que je peine à trouver.

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute CC 1724 qui vous accorde une indemnisation uniquement si plus de 21 jours d'indisponibilité.

Mais janus2 se fera sans doute un plaisir de vous fournir les JP qui vous manquent.