



Délais de préavis et loyer du au bailleur

Par **Wed**, le **02/10/2017** à **15:49**

Bonjour,

En location meublée le préavis, lorsque le locataire souhaite donner congé, est de 1 mois, et doit être formalisé par LRAR, ou exploit d'huissier.

Le locataire envoie la LRAR le 15 juillet, cachet de la poste faisant foi.
Le bailleur retire la lettre recommandée au bureau de poste le 29 juillet.

L'état des lieux et la remise des clefs sont réalisés le 27 août.

Question n°1: Quelle est la date à prendre en compte pour la durée du préavis SVP ? (Pour ma part je dirais le 29 juillet)

Question n°2: Si le loyer mensuel est payable d'avance le 16 de chaque mois comment facturer au locataire (qui bien entendu n'a pas versé de loyer le 16 août) ? Prorata temporis (du 16 au 27 août) ou bien un mois de loyer complet, dans la mesure où le locataire n'a pas respecté un mois de préavis ?

A priori la réponse se trouve dans l'article 25-8 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, mais je ne comprend pas quelle mode de calcul doit être appliqué.

Merci par avance de vos réponses,

Par **cocotte1003**, le **02/10/2017** à **16:09**

Bonjour, le préavis commence à réception de la LRAR donc le 29 juillet, il prend fin un mois plus tard soit le 29 août. Le loyer qui aurait dû être payé le 16 août correspond au loyer du mois d'août complet. Vous devez donc prendre le montant du loyer 1 au 29 août, sur le dépôt de garantie puisque ce dernier sert à régler les impayés, la régulation des charges et les réparations si les états des lieux ne sont pas les mêmes, cordialement

Par **Wed**, le **02/10/2017 à 16:35**

Merci, mais le loyer mensuel cours du 16 du mois, au 15 du mois suivant. La période à imputer sur le dépôt de garantie irait donc du 16 au 29 août (soit 1/2 mois de loyer) ?

Par **cocotte1003**, le **02/10/2017 à 18:17**

Oui, ça fait quatorze jours exactement car vous devez le faire exactement, cordialement