



Est-ce légal de demander une avance sur loyer au locataire?

Par **rocknroll**, le **26/08/2010** à **20:49**

Bonjour,

Deux questions simples auxquelles je n'arrive pas à trouver une réponse sur internet:
Cas d'une résidence principale non meublée:

- Est-ce légal pour un propriétaire de demander lors de la signature du bail une avance sur loyer, par exemple correspondant au dernier mois de loyer? (J'entends bien une avance sur loyer et non pas un dépôt de garantie.) Si oui (ou non) au regard de quelle loi et dans quelles conditions?

Autre question:

-Si le locataire arrive dans les lieux le 15 octobre par exemple, est-ce légal de lui demander à son arrivée le paiement des 15 jours d'octobre restant, PLUS le mois de novembre complet, à titre de loyer? Si oui (ou non) au regard de quelle loi?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **aliren27**, le **26/08/2010** à **21:41**

Bonjour,

lors de la signature du bail, le propriétaire à le droit de demander :

dépôt de garantie égal a 1 mois de loyer hors charges

le mois de loyer en cours (signature au 15 - loyer d'avance du 15 au 30)

je n'ai pas les articles de loi, mais je pense qu'un autre internaute interviendra pour vous les donner.

Cordialement

Par **HUDEJU**, le **27/08/2010** à **01:19**

Bonsoir

Le loyer est toujours payable d'avance , si vous rentrez le 15 octobre , vous devez payer d'avance les 15 jours restants d'octobre ,. Pour novembre , vous avez jusqu'au 5 de ce mois pour vous acquitter du loyer .

Loi du 06 juilllet 1989

Par **mimi493**, le **27/08/2010** à **03:09**

Hudeju, vous devriez relire la loi que vous citez.

Il n'y a pas de date imposé dans le mois pour payer le loyer, c'est le bail qui en dispose.

De plus, le loyer n'est pas forcément mensuel. Si le bail dispose que le loyer se paye tous les deux mois, on a le mois en cours et le mois d'après à payer lors de l'entrée dans les lieux.

Par **HUDEJU**, le **27/08/2010** à **04:14**

Mimi , tu nous emmer... sors la tête de tes bouquins et tu verras la réalité en face d'accord ??

Il n'y a pas 50 solutions pour payer son loyer , soit c'est mensuel , (dans la théorie demandé par le locataire ????) , absurde puisque évident ; soit trimestriellement mais le bailleur ne peut pas demander de dépôt de garantie .

Si t'es bailleur mon cher mimi , c'est quand même pas " TON " locataire qui va t'imposer ses conditions de paiement , là tu rêves !!!

Les agences immobilières n'y vont pas par 4 chemins , le loyer doit être payé le 05 du mois , le 06 du mois suivant cela fait deux mois impayés , donc directement chez l'huissier avec commandement de payer avec mise en jeu de la clause résolutoire . Cà c'est du concret , point barre !!

Par **mimi493**, le **27/08/2010 à 05:29**

N'importe quoi. C'est avec ce type d'arguments imbéciles que les gens ont des ennuis et qui donnent tous les droits aux pratiques douteuses de certains mandants de bailleurs. C'est sur que certains sont emmerdés qu'on leur rappelle que d'autres n'ont pas tous les droits.

La date de paiement du loyer se négocie pour éviter les ennuis et évidemment, si on suit tes conseils, on ne pense même pas à le faire. ça permet aussi de voir avant la signature du bail, à qui on a affaire. Le bailleur qui va refuser le paiement le 10 du mois parce que son locataire est payé le 10, qui va mettre dans le bail, le 1er tout en disant oralement "mais vous pourrez payer plus tard", on va droit vers les ennuis un jour (la première fois qu'on va exiger des travaux, qu'on va contester un paiement abusif, qu'on va exiger la régularisation des charges etc., il va exiger le loyer le 1er du mois)

Le bail peut prévoir un paiement tous les deux mois, rien ne l'interdit et le dépôt de garantie est du. ça permet au bailleur d'avoir le mois en cours + le mois d'après, le temps que chacun s'organise pour le paiement du loyer (mise en place d'un prélèvement ou d'un virement par ex). Ensuite, le paiement est mensuel sur demande du locataire, ou implicitement. Et en plus, ça répond à la question du demandeur.

Et quand on cite une loi, ce n'est pas pour dire ensuite "mais on s'en fout, on ne l'applique pas". Si je t'emmerde, c'est que mes réponses te dérangent, donc que je dois continuer.

Par **aliren27**, le **27/08/2010 à 08:08**

Bonjour,

Un peu dommage en ce moment les "polémiques". Quand cela vient de l'extérieur je peux comprendre, mais entre membres !!!!

[citation]Le bailleur qui va refuser le paiement le 10 du mois parce que son locataire est payé le 10, qui va mettre dans le bail, le 1er tout en disant oralement "mais vous pourrez payer plus tard", on va droit vers les ennuis un jour[/citation]

faux mimi, si la date de paiement mentionnée sur le bail est le 1er et que vous payez le 10, il me semble que tout loyer payé jusqu'au 10 du mois est considérant payé **dans les temps** (infobailleur.org)

Quand on paie plus de 2 mois de loyer d'avance, le dépôt de garantie est illégal.

cordialement

Par **HUDEJU**, le **27/08/2010 à 12:46**

Bonjour Aliren

Il ne faut pas confondre la théorie et la pratique .

La question initiale était " est ce que c'est légal de payer d'avance " , la réponse est oui

Je traite ce genre de problème tous les jours entre agence immo , locataire , huissier , bien sur qu'il faut avoir une part de tolérance , si le locataire est payé le 10 , et que sur le bail c'est marqué le 05 , on va pas lui faire une procédure pour 5 jours .

Mimi , en tant qu'imbécile de bailleur que je suis , quand on fait signer un bail à un locataire , on prend ses précautions quant à la solvabilité de celui ci mais on s'aperçoit très vite de la mauvaise foi de certains ; tu fais quoi dans la vie ? t'es encore aux études ?

Par **aliren27**, le **27/08/2010** à **13:52**

bonjour Hudeju,

[citation]Est-ce légal pour un propriétaire de demander lors de la signature du bail une avance sur loyer, par exemple correspondant au dernier mois de loyer? [/citation]

il me semble que le bailleur demandait si c'était légal de payer d'avance le **Dernier mois de loyer**, la c'est NON.

Je ne mets nullement en doute vos compétences et je vous signale que je répondais à mimi qui elle disait qu'on allait droit aux ennuis si sur le bail marqué le 1er et payé le 10 ce qui est faux.

Cordialement et a bientôt

Par **HUDEJU**, le **27/08/2010** à **16:33**

aliren

j'entends bien que le bailleur demande une avance sur le dernier mois de loyer , mais quel dernier mois au fait ? , celui de la fin du bail au bout de trois ans ? ,du mois d'entrée dans les lieux ? . Par contre tout dépend de la date de la signature du bail et celle d'entrée dans les lieux , cela peut varier de quelques jours à plus d'un mois et là bien sur que le locataire règle ce mois d'avance en fonction de chaque situation mais certainement pas un mois avant de rentrer dans les lieux , c'est évident .

C 'est sur la deuxième question que j'ai répondu , et en règle générale , tous les baux venant de différentes agences immo que j'ai à traiter , c'est un mois de dépôt de garantie payable à la signature du bail et dès l'entrée dans les lieux , le paiement du mois d'avance . Certaines demandent un caution mais pas toutes , cela dépend des revenus et de la profession .

Ce sont quelques bailleurs particuliers qui accommodent leur sauce et souvent non conforme ; c'est là où l'on rencontre des problèmes et c'est vrai , chacun son métier .

Par **aliren27**, le **27/08/2010 à 17:41**

hudeju, je voulais juste clarifier mes réponses pour ne pas laisser de doute.

J'ai moi aussi travaillé en AI 6 ans (mon mari était directeur d'agence chez ERA st germain en laye) et je n'avais jamais entendu parlé que l'on pouvait demander d'avance le loyer de la fin du bail.

Pour le reste entièrement d'accord avec vous.

Cordialement

Par **rocknroll**, le **27/08/2010 à 19:35**

Bonjour!

Merci beaucoup pour vos réponses!
Quel déchainement! ;-)

Bon bon, je suis loin d'être expert, mais je vais signer un bail prochainement en tant que locataire, de particulier à particulier, et je voulais m'assurer qu'il n'y a pas de clause illégale.

Effectivement, il y a la différence entre la théorie et la pratique... Dans la pratique, le proprio m'a indiqué que certaines personnes étaient prêtes à payer 6 mois d'avance pour s'assurer d'avoir l'appart...

Après, dans la théorie, ou plutôt la loi... J'ai dans mes recherches sur internet, jamais entendu parlé de loyer "d'avance" (ou alors c'était souvent une confusion avec le dépôt de garantie). Je n'ai pas trouvé non plus dans la loi que vous mentionnez une quelconque référence à des loyers payés en avance. Le loyer est bien payé "en avance" sur le mois en cours (c'est à dire qu'il n'est pas payé à la fin du mois en cours, mais au début), mais on ne peut pas me demander de payer en janvier le loyer du mois de juillet...

En effet, il me semble (mais encore une fois, je ne suis pas un spécialiste), qu'une avance sur loyer serait considérée comme un crédit... (de la même façon par exemple que si le proprio ne rends pas le dépôt de garantie deux mois après la fin du bail, il devra payer des intérêts).

Ensuite, il y a cette histoire de paiement des 15 jours du mois et du mois d'après...

Effectivement je pense que normalement on devrait payer le loyer mensuellement (je ne prends pas le cas des loyers non mensuels), donc par exemple dans mon cas on devrait payer le loyer peut-être du 15 oct au 15 nov., ou du 15 oct au 31 oct, mais sûrement pas du 15 oct au 30 nov. car il y aurait dans ce cas au moins 15 jours de loyer en avance!

Cependant, dans la loi que vous citez, il est indiqué:

Article 3:

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser : [...]

-le montant du loyer, **ses modalités de paiement** [...]

Article 7:

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables **aux termes convenus** ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

Cela suggère que, dans la mesure où je ne fais pas explicitement la demande d'un loyer mensualisé, une clause du bail pourrait définir les "modalités de paiement" et les "termes convenus". Je vous concède que c'est sans doute aux limites de cette loi, mais je ne suis pas sûr que ce soit strictement illégal non plus...

Tout le problème tient dans la définition claire de ce qu'est un loyer "mensualisé", de ce que peuvent être ou ne pas être les "termes convenus" et apparemment ces définitions claires ne se trouvent pas dans cette loi...

Pour info en tous cas, le proprio me demande de payer le loyer du 15 octobre au 30 novembre, et je vais accepter pour avoir l'appart.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=20100827>

Par **HUDEJU**, le **27/08/2010 à 20:39**

Roknroll , bonsoir

Vous avez effectivement tout compris , il faut garder un peu de bons sens quand on est dans le monde des affaires , on dit toujours en terme de commerce , quand c'est mal vendu , c'est mal payé , Il ne faut pas perdre de vue que bailleur et locataire doivent trouver un compromis intelligent tout en restant dans les clous , responsables de leurs décisions encadrés par une loi qui il est vrai n'est pas très claire à mettre en pratique .

Quand la demande dépasse l'offre , soit cela fait monter les prix ou les enchères , vous nous dites que vous êtes preneur car apparemment vous n'avez pas trop le choix , même s'il y a un certain abus , demandez donc à votre bailleur pour ne pas déboursier trop d'argent (dépôt de garantie + loyer d'oct + loyer de nov) de vous différer le paiement au 05 ou 10 novembre , en principe il ne peut qu'accepter cette facilité de paiement car c'est aussi difficile pour lui de trouver de bons locataires et qui payent .

J'ai fait le choix récemment sur une locataire avec une remise de 100€ sur son loyer car j'avais affaire à quelqu'un de sérieux , et solvable ...

Cdl

Par **opale60**, le **22/06/2013 à 01:50**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

est-ce normal qu'un propriétaire demande de payer le premier mois et le dernier mois de loyer ,et est-ce legal? et est-ce aussilégal de refuser un lodgement à cause que la personne ne peut acquiescier à cette demande répondez moidans mon e-mail :(adresse supprimée) et selon la loi canadienne j'ai besoin d'une vrai et bonne réponsele plus tôt possible c'est-à dire pour hier.Merci

Edit de la modération : adresse mail supprimée pour éviter le spam. Les réponses aux questions posées sur le forum se fond sur le forum.

Par **dominik14**, le **06/06/2016 à 18:02**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

Ma question est la suivante je viens d'emménager dans un camping dit parc loisir résidentiel et le propriétaire me demande dans le bail de payer le loyer annuel d'avance donc ma question est ce normal de m'acquitter pour une année entière un loyer merci pour la réponse cdt

Par **morobar**, le **06/06/2016 à 19:06**

Bonjour,

On n'est pas dans le cadre de la loi de juillet 1989 et l'exploitant du camping peut vous demander ce qu'il veut.

En outre il faut faire attention à "l'emménagement" dans un camping même résidentiel qui ne peut pas rester ouvert toute l'année.

Par **Lag0**, le **06/06/2016 à 20:24**

[citation]et l'exploitant du camping peut vous demander ce qu'il veut. [/citation]

Bonjour,

Non, l'exploitant, tout comme le locataire, est tenu par le contrat signé qui fait loi dans ce cas. Donc il ne peut pas demander ce qu'il veut, seulement ce que le locataire a été d'accord en signant le contrat !

Par **morobar**, le **07/06/2016 à 07:39**

Hello @Lago,

Je ne vois aucune différence entre vos propos et les miens pouvant justifier votre "non".

Le propriétaire du camping peut demander, à l'occasion de la négociation comme le stipule la question, ce qu'il veut.

Et le candidat à la location, de même, accepte ce qu'il veut ou va voir ailleurs.

Par **Lag0**, le **07/06/2016** à **08:30**

Si je lis bien le message de dominik14, il a déjà emménagé donc on suppose le contrat déjà signé.

D'où ma réponse, l'exploitant ne peut pas faire valoir à présent n'importe quelle lubie, contrairement à ce que votre réponse pourrait laisser entendre (quand vous dites "l'exploitant du camping peut vous demander ce qu'il veut").

Le contrat étant signé, l'exploitant doit s'y conformer.

Par **morobar**, le **11/06/2016** à **13:53**

Bonjour,

Si vous lisez bien, la question porte sur le loyer d'avance comme précisé dans le bail.

Alors oui, c'est légal.

Par **Pakpak**, le **04/12/2017** à **11:39**

Bonjour...

Je vais emménager le 17 décembre, mon propio me demande la caution + le loyer intégral?

Est ce normal?

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017** à **11:50**

Bonjour,

Vous ne payez pas une "caution" car, la caution est la personne physique qui s'engage à payer votre loyer si vous devenez défaillant. Vous versez un dépôt de garantie et ce dépôt ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer, charges locatives non comprises.

Par **Lag0**, le **04/12/2017** à **13:04**

Bonjour Pakpak,

Vous dites emménager le 17 décembre, mais ce qui compte, c'est la date d'effet du bail, donc celle à laquelle vous pourriez disposer du logement, peu importe la date où vous décidez d'emménager si elle est postérieure.

Donc si la date d'effet du bail est au 1er décembre, il est normal que l'on vous fasse payer le mois entier. Si la date d'effet est autre, vous ne devez le loyer qu'au prorata temporis.