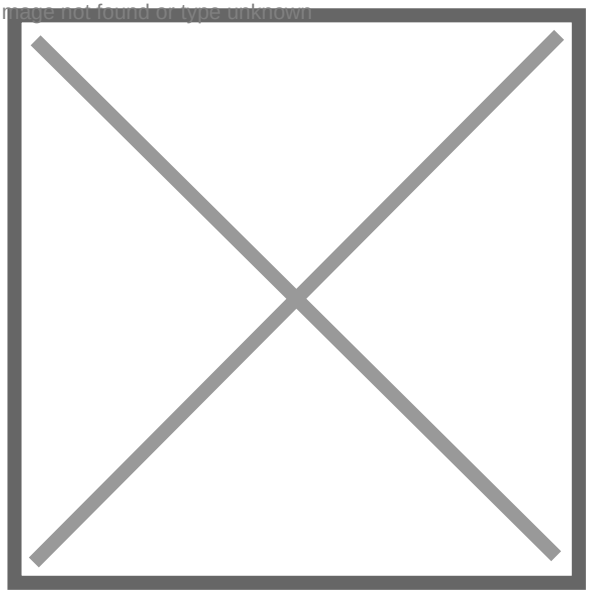
Image not found or type unknown



Paiement du loyer à résiliation de bail

Par **Nalineko**, le **14/01/2009** à **08:00**

Bonjour,

Je m'apprête à quitter un logement pour lequel je suis locataire.
La date de fin du bail s'appliquera en cours de mois (16 avril).
Le loyer de ce mois est-il dû en entier ou se calcule-t-il au prorata du nombre de jours d'occupation du logement ?
De même pour le nouveau logement pour lequel je serai de nouveau locataire et dans lequel j'entrerai vraisemblablement entre le 1er et le 15.

Merci.

Par **jeetendra**, le **14/01/2009** à **10:07**

bonjour, voici un copié collé de www.pleinevie.fr répondant à votre question et abordant aussi d'autres thèmes relatifs à la location, cordialement

[fluo]Je change de logement, quelles sont les règles ?[/fluo]

•Je peux déménager quand je veux, même en cours de bail.

VRAI. À condition d’en avertir votre propriétaire trois mois à l’avance par lettre recommandée avec AR. Nul besoin de vous justifier. Vous pourrez quitter votre logement après avoir établi

l’état des lieux avec le propriétaire et lui avoir restitué les clés. Ce qui ne vous dispense pas de payer le loyer et les charges jusqu’à la fin du préavis.

De son côté, votre propriétaire devra attendre la fin du bail s’il veut vendre le logement, le reprendre pour l’habiter lui-même ou y loger son conjoint, son concubin (depuis au moins un an), son partenaire de pacs, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, concubin ou partenaire.

S’il n’est pas dans un de ces cas, il devra justifier d’un motif “légitime et sérieux” (non paiement du loyer, trouble de voisinage…) pour rompre le contrat. Il devra dans tous les cas vous adresser un congé six mois avant la fin du bail en précisant le motif invoqué.

•[fluo]Mon préavis se termine le 15 janvier, je dois payer le loyer du mois entier.

FAUX. Vous ne devez payer que le loyer et les charges au prorata des jours restants jusqu’à la fin du préavis. Soit la moitié du loyer mensuel si je quitte le logement le 15 janvier. [/fluo]

•[fluo]Le délai de préavis court à partir de l’envoi de la lettre de résiliation.

FAUX. Il démarre à compter du jour de la réception de la lettre recommandée par votre propriétaire. Si celui-ci ne vient pas la retirer, vous devrez à nouveau lui adresser votre congé par acte d’huissier de justice. Ainsi, même en son absence, l’acte sera valablement déposé chez un voisin, un gardien, voire à la mairie. Ce qui fait courir le délai de préavis. [/fluo]

•[fluo]Lors d’un emménagement, on ne peut pas me demander un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer hors charges.

VRAI. Mais uniquement pour les baux conclus à compter du 9 février 2008. Pour ceux qui ont été signés avant cette date, le montant du dépôt de garantie peut atteindre jusqu’à deux mois de loyer, charges non comprises.[/fluo]

•[fluo]Je dois récupérer mon dépôt de garantie le jour où je rends les clés.

FAUX. Votre propriétaire a deux mois à compter de la restitution des clés pour vous le remettre. Il est en droit de déduire de ce montant toutes les sommes que vous lui devez encore : loyers, charges récupérables, dégradations locatives de votre fait (sont exclus la vétusté, la force majeure ou un manquement du bailleur…).

Au-delà de ce délai, le solde produit intérêt au taux légal (3,99% pour 2008). Toutefois, dans une copropriété, les tribunaux admettent que le bailleur ne restitue au locataire que 80% du dépôt de garantie dans les deux mois et le solde dû sans intérêt après régularisation annuelle des comptes de copropriété. [/fluo]

•Le propriétaire peut retenir mon dépôt de garantie pour refaire les tapisseries passées.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

FAUX. Le vieillissement du logement lié au temps ne peut pas vous être reproché. Il est normal, par exemple, que la moquette ou les tentures se défraichissent. Seules les détériorations liées à un usage anormal du logement restent à votre charge. C'est le cas notamment si vous avez fait des taches indélébiles ou des trous de cigarettes sur la moquette.

Vous êtes aussi tenu d'effectuer les menues réparations d'entretien (poignée de porte, flexible de douche…) ou de prendre en charge la remise en état initial si vous avez procédé à des transformations importantes (démolition d'une cloison, percement d'une fenêtre…) sans l'autorisation écrite du propriétaire.

•Je peux avoir recours à l'aide Loca-Pass pour payer le montant du dépôt de garantie.

VRAI. À condition d'être salarié ou retraité depuis moins de cinq ans d'une entreprise privée non agricole. Cette aide prend la forme d'un prêt remboursable sans intérêt sur trente-six mois avec un différé de remboursement de trois mois.

Le montant de l'avance correspond à celui du dépôt de garantie, dans la limite de 2 300 €. Vous devrez rembourser par mensualités d'au moins 15 €. Pour demander cette aide, adressez-vous au Comité interprofessionnel du logement (CIL) ou à la chambre de commerce et d'industrie la plus proche de votre domicile.

•Mon bailleur doit me fournir un dossier de diagnostic technique.

VRAI. Désormais, ce dossier, annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son premier renouvellement, doit contenir un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois (dans les zones à risques définies par la préfecture), un diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement datant de moins de dix ans et, pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949, un constat des risques d'exposition au plomb (CREP).

•Je viens de m'apercevoir que le logement n'a pas de prise de télévision, je peux résilier mon bail.

FAUX. Votre bailleur doit vous informer des modalités de réception de la télévision dans le logement loué et, le cas échéant, de celles de l'antenne numérique. Ces renseignements doivent désormais être annexés au bail lors de sa signature ou de son renouvellement, mais ne sont qu'informatifs. Vous ne pouvez donc pas vous en servir pour demander une quelconque réduction du loyer, voire la résiliation du bail. Si vous installez une prise TV, ces frais seront à votre charge. Attention, si une antenne extérieure est nécessaire, vous devrez recueillir l'accord de votre propriétaire qui ne pourra pas refuser, sauf motif légitime.

•Je suis obligé de participer aux frais d'entrée dans les lieux.

FAUX. En principe, l'état des lieux est effectué d'un commun accord (contradictoirement) avec votre propriétaire, et gratuitement. Le propriétaire ne peut vous faire payer cet acte que si vous refusez d'être présent. Dans ce cas, il doit contacter un huissier, qui vous convoquera.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Les frais seront alors partagés en deux, mais ne pourront toutefois excéder 152,09 €, quels que soient la taille du logement et le temps passé à établir l'état des lieux.

•[fluo]En l'absence d'état des lieux, je peux être obligé de réparer des dégâts existants avant mon arrivée.

VRAI. Vous êtes présumé avoir reçu un logement en bon état de réparations locatives. Vous devez le rendre dans le même état, sauf si vous avez des preuves contraires (témoignages, photos…). D'où l'intérêt de procéder à un état des lieux précis lors de votre arrivée et de votre départ, ce qui facilitera la comparaison. [/fluo]

•Mon propriétaire peut exiger d'être payé par virement bancaire.

FAUX. Votre propriétaire ne peut vous demander ni autorisation de prélèvement automatique ni attestation de bonne tenue de compte. En revanche, afin de s'assurer de votre solvabilité, il peut vous réclamer vos dernières fiches de paie ou avis d'imposition, voire votre contrat de travail.

•Je peux exiger une remise aux normes de l'installation électrique.

VRAI et FAUX. Votre propriétaire doit vous louer un logement "décent", c'est-à-dire sans risque pour votre santé ou votre sécurité et doté d'un minimum de confort. Les installations d'électricité et de gaz doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement et conformes aux normes en vigueur lors de la construction ou des derniers travaux.

Vous ne pouvez exiger une mise en conformité avec les normes d'un bâtiment neuf. En revanche, si ce n'est pas le cas, et si le propriétaire refuse de faire les travaux, vous pouvez demander au juge du tribunal d'instance une diminution du loyer et la mise aux normes du logement.

Par **Nalineko**, le **15/01/2009** à **19:08**

Bonjour,

Merci beaucoup pour toutes ces informations intéressantes.
Les lois ont évolué en 2008 : ça me servira pour le prochain logement !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés