



Locataire parti avant le préavis fixé, refuse de payer

Par **grobon**, le **07/02/2013** à **10:12**

bonjour, mon locataire a fait une lettre annonçant son départ le 15 février et "probablement le 5" (sic). En pratique, il est parti le 5 et l'état des lieux a été fait le 5. Or il refuse de payer les jours du 5 au 15, sous prétexte qu'il a déménagé. Et cela sans discussion, sans négociation. Mais cela ne colle pas forcément avec la date de son préavis. En a-t-il le droit ? et sinon, que puis-je faire ? retenir sur la caution, est-ce que c'est légal ? Merci de vos réponses !

Par **cocotte1003**, le **07/02/2013** à **12:02**

Bonjour, les locataires doivent s'acquitter du loyer et des charges jusqu'à la fin de leur préavis (sauf relocation du bien) et cela qu'il habite ou pas logement, que l'état des lieux de sortie soit fait pas (même chose pour la remise des clés). Vous déduisez donc de son dépôt de garantie (et pas caution) en indiquant bien la période due et la somme et au besoin sur une autre ligne les charges, cordialement

Par **grobon**, le **07/02/2013** à **12:27**

Merci de votre réponse, il me semblait bien avoir lu que le locataire devait payer jusqu'à la fin du préavis. J'ai deux petits points :
relocation du bien : l'agence a trouvé un nouveau locataire, qui va s'installer d'ici 2 semaines (donc après la date de préavis, entre temps nous effectuons quelques travaux de rafraîchissement).
Quelle est la différence entre dépôt de

garantie et caution ?
Désolée, c'est mon premier locataire et je dois apprendre...

Par **grob**, le 07/02/2013 à 12:28

Merci de votre réponse, il me semblait bien avoir lu que le locataire devait payer jusqu'à la fin du préavis. J'ai deux petits points :
- relocation du bien : l'agence a trouvé un nouveau locataire, qui va s'installer d'ici 2 semaines (donc après la date de préavis, entre temps nous effectuons quelques travaux de rafraichissement).
- Quelle est la différence entre dépôt de garantie et caution ?
Désolée, c'est mon premier locataire et je dois apprendre...

Par **grob**, le 07/02/2013 à 12:32

Oups ! je viens de trouver la différence entre caution et dépôt de garantie, donc ma question s'annule.
En revanche, comment calculer le montant de la somme à déduire (février a 28 jours et les autres mois 30 ou 31...) et comment formuler ça par rapport à mon ex locataire ?
Dois-je lui rappeler l'article de loi ?
Et est-ce que je ne risque pas d'être embêtée par lui ? il était très conscient de ses droits, passant par l'agence pour me demander de lui payer... un fusible et une lampe !

Par **cocotte1003**, le 07/02/2013 à 12:36

Le dépôt de garantie est la somme que vous règle le locataire le jour de la signature du bail et qui est encaissable de suite, cette somme est d'un mois de loyer pour les baux non meublés, elle sert à régler les dégâts du bien ainsi que les retards de paiement à la fin du bail. La caution c'est une personne physique qui remplit un document de cautionnement pour s'engager à régler le montant du loyer et des charges et ceci à la place du locataire si ce dernier ne règle pas. Ce document doit être rempli à la main avec des termes très précis et en votre présence et le jour de la signature du bail. Vous pouvez en non meublé demander autant de personne caution du moment que vous n'avez pas une assurance loyer impayé. La caution est une sécurité pour le paiement des loyers, cordialement

Par **cocotte1003**, le 07/02/2013 à 13:06

Ce mois il y a 28 jours donc vous divisez le loyer par 28 et multipliez par le nombre de jours restant à régler. pas besoin de le lui rappeler mais vous pouvez le faire il doit y avoir un article dans les conditions du bail. vous avez deux mois pour lui rendre son dg, cordialement

Par **Lag0**, le 07/02/2013 à 13:25

Bonjour,
Vous ne précisez pas s'il s'agit d'un bail pour location vide ou meublée.
Partant du principe que c'est une location vide, c'est la loi 89-462 (article 15) qui fixe l'obligation du locataire de payer le loyer jusqu'au terme du préavis, même s'il part avant :
Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. **Il 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.
[citation]

Par **grobOn**, le **07/02/2013** à **13:50**

En effet, c'est une location vide.
Dans sa lettre, le locataire parle du 15 février, mais en même temps il écrit : "nous partirons probablement le 5". Du coup, quelle date est la bonne ??
D'après l'agence, cela allait jusqu'au 15, légalement, mais le locataire a refusé de payer la différence et rejeté la demande de l'agence.
Et l'appartement sera occupé à nouveau, mais après le préavis évidemment.

Par **Lag0**, le **07/02/2013** à **16:10**

Quand la lettre de congé a-t-elle été reçue ?
C'est la date de réception, donc la signature de l'AR, qui fixe le début du préavis de 3 mois.
Donc si l'AR a été signé le 16 novembre, le préavis se termine le 15 février.

Par **grobOn**, le **08/02/2013** à **08:12**

Là je ne me rappelle pas. Mais après discussion avec l'agence qui gère la location, on a conclu d'en rester là. C'est une agence sérieuse, ils estiment que grosso modo ça va. Et puis j'ai d'autres soucis... alors il garde ses 300 euros.
Merci en tout cas de toutes vos réponses. Elles ont toutes été très utiles.