



Changement d'appart ds le même immeuble, mon bail est-il valide?

Par **bertrand7**, le **25/03/2014** à **21:31**

Bonsoir,

Au mois de septembre 2013, j'ai changé d'appartement dans le même immeuble, sur le même palier auprès du même bailleur.

La sortie des lieux du précédent appartement n'a pas été effectué et l'état des lieux de celui que j'occupe actuellement, a été fait par moi même en l'absence de mon propriétaire.

J'aimerais savoir si le contrat de location que nous avons passé pour le précédent logement est encore valide, en sachant qu'il est bien indiqué sur celui-ci qu'il s'agit 301 et que j'occupe le 302.

merci pour votre réponse.

Bertrand

Par **Pingouin63**, le **26/03/2014** à **08:55**

Bonjour,

même dans le même immeuble, avec le même bailleur et sur le même palier, logement différent = bail différent.

Vous avez déménagé. Il n'y a pas plus à dire.

Vous devez donc avoir un état des lieux de sortie et une régularisation de charges/solde de tout compte pour votre ancien appartement et un état des lieux d'entrée + un bail + déposer un nouveau dépôt de garantie pour le nouveau logement.

De plus: pas d'état des lieux contradictoire = risque de se voir imputer des réparations ultérieurement car le logement est réputé avoir été remis en bon état.

Contactez vite votre bailleur pour vous mettre en conformité.

Bonne journée.

Par **bertrand7**, le **26/03/2014** à **17:09**

Bonjour,

Tout d'abord merci de votre aide et pour votre réponse.

L'état des lieux en sortie n'a pas été fait, et celui-ci est actuellement reloué. Mon propriétaire n'avait rien à redire sur l'état des lieux en sortie il était satisfait mais il n'y a rien eu d'écrit. Je ne sais pas si un état des lieux a été effectué avec l'actuel locataire.

Pour celui que j'occupe actuellement, il m'a donné la photocopie de l'état des lieux d'entrée des anciens locataire en me demandant d'y apporter des signalement en cas de différence et de lui remettre.

J'aimerais quitter mon logement car j'ai de gros soucis de voisinage avec le locataire du dessus. J'en ai parlé au propriétaire mais il ne veut rien savoir. On m'a proposé une location à ne pas rater mais celle-ci est disponible au mois de mai et le propriétaire le louera à la personne qui pourra l'occuper à cette date.

J'en ai parlé à mon propriétaire en lui demandant s'il était possible d'écourter la dédite mais celui-ci ne veut rien savoir. Il la lèvera à condition que je lui trouve un nouveau locataire, se que je trouve normal et justifié. Cependant, ai-je droit de quitter mon logement en l'absence de nouveau bail? A quel recourt ai-je droit et quel risque est-ce que je court. j'aimerais trouver un moyen pour ne léser personne ni mon propriétaire ni la personne qui se porte caution.

Merci

Par **Lag0**, le **26/03/2014** à **17:16**

Bonjour,

Pas d'état des lieux du logement que vous avez quitté, c'est bénéfique pour vous puisque cela signifie que vous l'avez rendu en parfait état (code civil).

En revanche, si pas d'état des lieux d'entrée du logement actuel, c'est embêtant, car vous êtes censé l'avoir reçu en parfait état. Toute dégradation constatée à votre départ par état des lieux pourra vous être imputée, même si elle existait déjà à votre entrée.

Pour ce qui est du bail, bien que le bail écrit soit obligatoire, en son absence, vous êtes titulaire d'un bail verbal, bail qui est reconnu par la justice (et heureusement).

Ce type de bail est censé comporter uniquement les clauses obligatoires de la loi.
Il vous apporte les mêmes droits et devoirs qu'un bail écrit.
Pour mettre fin à un tel bail, vous procédez de la même façon que si vous aviez un bail écrit, soit LRAR ou pli porté par huissier. Vous devrez respecter le préavis légal.

Par **bertrand7**, le **26/03/2014** à **17:36**

Bonjour,

donc je n'ai pas d'autre alternative que de respecter le délai de préavis si je vous comprend bien. Quel risque j'encours si je ne le respecte pas? Est-ce que le cautionnaire se verra redevable des loyers impayés?

merci

Par **Lag0**, le **27/03/2014** à **06:56**

Bonjour,

Vous avez tout à fait le droit de quitter le logement avant la fin du préavis, mais vous restez redevable du loyer et des charges jusqu'au terme prévu, sauf si le logement est à nouveau occupé par un locataire.

Si vous ne payez pas, le bailleur aura toute latitude pour récupérer les sommes impayées.

Par **moisse**, le **27/03/2014** à **09:40**

Bonjour,

[citation]Est-ce que le cautionnaire se verra redevable des loyers impayés?

[/citation]

Quel caution ?

Par définition un bail oral ne peut comporter de caution, obligatoirement écrite.

Par **Lag0**, le **27/03/2014** à **12:12**

Effectivement, je n'avais pas relevé la question de la caution qui ne peut pas exister s'il n'y a pas eu de bail et d'acte de cautionnement écrits.