



Incertitudes sur le bail.

Par **grumpy33**, le **25/03/2014** à **17:56**

Bonjour dans le bail que j'ai signé, le versement du 1er loyer est daté du 1er août 2012 (somme que j'ai payé) et les versement on bien eu lieu le 1er de chaque mois comme prévu dans le bail ors nous avons emménagé le 26 septembre 2012 et le bail ainsi que l'état des lieu ont été signés a cette même date et nous avons eu les clés qu'a ce moment. Donc nous avons payés du 1er août au 26 septembre pour "réserver le logement" selon la propriétaire. A savoir que dans le BAIL ne figure pas le bilan énergétique ni celui des risques liés au plomb (les murs ont été repeints par dessus de l'ancienne peinture qui contient du plomb) car ils on été fait il y a seulement 2 mois, il ne figure également pas la superficie ainsi que le nombres de pièces. Les installations électriques ne sont pas aux normes et le montant de la caution n'ai pas non plus indiqué. Nous salons déménager pour des raisons professionnelle, nous n'avons pas payé le dernier mois car le chèque de caution a été encaissé, et la propriétaire en plus de nous demander le dernier mois veut également nous faire payer les charges de 2012 des mois d'août et septembre ou nous n'avions pas encore emménagé. Le bail est-il légal, devons nous payer et en cas de recours juridiques serions nous dans nos droits. Merci de l'attention et du temps que vous m'accordez ainsi qu'a vos réponses cordialement.

Par **Lag0**, le **25/03/2014** à **22:45**

Bonjour,

Il est parfaitement normal que le chèque de dépôt de garantie (et non caution, la caution étant la personne qui se porte garant en cas d'impayés), ait été encaissé. Le bailleur a un délai de 2 mois après la remise des clés par le locataire pour lui rendre cette somme.

Vous ne pouvez donc pas vous appuyer sur ce fait pour ne pas payer le dernier mois de loyer. Le dépôt de garantie n'a pas vocation à remplacer le dernier loyer, il est fait pour

éventuellement payer des remises en état du logement suite à d'éventuelles dégradations du locataire et pour épurer les comptes de charges.

En revanche, le bailleur n'avait pas le droit de vous faire payer pour la réservation du logement. Il ne peut y avoir paiement du loyer qu'à partir du moment où le bail est signé et où le locataire a les clés.

Par **grumpy33**, le **25/03/2014 à 23:11**

Merci pour votre réponse, donc le propriétaire peut se servir de se trop perçu pour m'acquitter du dernier mois.

Par **grumpy33**, le **27/03/2014 à 19:05**

Bonjour, j'ai une deuxième question concernant le bail que j'ai signé. Il est indiqué sur le bail "le contrat est conclu pour une durée de 3 années entières et consécutives a compter du 01 août 2012" nous avons payé le mois d'août entièrement ainsi qu les autres mois jusqu'à aujourd'hui mais nous avons emménagé le 26 septembre 2012 date a laquelle nous avons reçu les clés et signé le bail devons nous demander le remboursement de ce mois ou nous n'étions pas présent.
Cordialement.

Par **moisse**, le **28/03/2014 à 08:00**

Bonjour,

Vous avez signé "à compter" donc vous êtes censé avoir reçu clefs, établi un EDL d'entrée à cette date.

Il faudra donc rapporter la preuve que du fait du bailleur, vous ne pouviez pas entrer dans les lieux avant le 26/09.

Car vu d'ici, si on comprend bien la véritable situation, vous étiez en mesure et en droit d'occuper les lieux dès le 01/08, même si vous avez préféré partir en vacances.

Par **grumpy33**, le **28/03/2014 à 08:47**

Alors je me suis mal exprimé car nous avons payer 2 loyers durant ce temps et nous habitons et nous avons le déménageur qui le prouve, c'était dans le cadre d'une mutation professionnel et j'ai la date de prise de service pour le prouver.

Par **Lag0**, le **28/03/2014 à 08:52**

Bonjour,

Ce qui compte, c'est de savoir quand le bailleur vous a mis le logement à disposition.

Si c'est au 1er aout, bail signé, mais que pour votre convenance personnelle, vous avez reporté votre entrée dans les lieux au 26 septembre, vous étiez bien locataire en titre dès le 1er aout et deviez payer loyer et charges.

Si le bailleur ne vous a mis à disposition le logement qu'au 26 septembre et que même si vous aviez voulu entrer avant cette date, il vous en aurait empêché, alors vous n'aviez pas à payer avant la mise à disposition.

A vous lire, il n'est pas évident de voir dans lequel de ces 2 cas vous étiez...

Par **grumpy33**, le **28/03/2014 à 10:04**

Très bien donc je me suis fait avoir car elle savais que je réservais la maison mais que nous ne pouvions pas déménagé car l'ordre de mutation n'était pas tombé, en tous cas merci de votre réponse, encore un doute me traverse, la maison étant d'avant 49 , le risque lié au plomb aurait dû être fourni avec le bail mais il n'a jamais été fait tout comme le bilan énergétique, que risque la propriétaire.

Par **Lag0**, le **28/03/2014 à 10:11**

A l'heure actuelle, la loi ne prévoit pas de sanction pour la non production des diagnostics. Seule une action au civil si vous pouvez faire état d'un préjudice causé par cette absence de diagnostics, est possible. Le résultat en étant incertain. Parfois, il est prononcé une réduction du loyer, parfois une résiliation du bail et parfois rien du tout...

Par **Pingouin63**, le **28/03/2014 à 10:15**

Bonjour,

Déjà vu dans la pratique: pas de DPE = annulation du bail.

L'agence dans laquelle je travaillait a déjà été condamnée pour cela.

Maintenant pour se couvrir, les agences font d'ailleurs faire le DPE/ ERNT et autres diagnostics avant la relocation, puisque la loi oblige depuis le 1er janvier 2010 à apposer les DPE et GES sur les annonces.

A vous de voir ce que vous voulez faire...

Bonne journée.

Par **grumpy33**, le **28/03/2014 à 10:44**

Merci beaucoup pour vos réponses.
Cordialement.