Etat des lieux et reprise de cle implique la fin du bail??

Par **Christian**, le **29/08/2007** à **07:53**

Est ce que le fait pour un Bailleur de faire un Etat des lieux et a reprendre les clé avant la fin du bail suffit a prouver une acceptation explicite de sa part ?

en faite il s'agit d'une amie qui a quitté son loyer un peu cher avant la fin du bail, le préavis qui etait de 3mois, elle proposa par LRAR au bailleur une reduction du préavis, le bailleur refusa verbalement.

au bout d'un mois elle dit au bailleur qu'elle s'en va,le bailleur vient, fait un état des lieux reprend la clé et remet des personnes dedans.

le bailleur refuse de rendre la caution et lui dit d'indemniser les mois qui restait.;;;

merci de vos conseils, s'il y en a....@+

Par **nicomando**, le **29/08/2007** à **09:23**

Bonjour

Je ne sais pas si l'état des lieux avec remise des clés implique la fin du bail alors même que le préavis n'est pas fini.
Cependant une chose est sûre un bailleur ne peut pas toucher deux loyers pour une même location. Ce qui signifie que l'introduction de nouveaux locataires dans les lieux prouve la volonté explicite de mettre fin au bail avec votre amie.
Le propriétaire ne peut donc pas lui demander le paiement d'un loyer qu'il a déjà touché par un autre locataire.

Par **Camille**, le **29/08/2007** à **10:01**

Bonjour,
J'ai également bien peur que ce soit le bailleur qui ait raison. Le fait de procéder à un état des lieux et de rendre les clés est le signe physique - symbolique - de la fin d'un bail, mais pas le terme légal. Cette formalité signifie simplement que le bailleur a le droit de relouer à quelqu'un d'autre.
Ce n'est que s'il trouve quelqu'un d'autre à y mettre et que cet autre paie un ou des mois de

loyer qui auraient dû être versés par le précédent locataire qu'il est en principe tenu de ne pas les réclamer à l'ancien. Sinon, c'est le délai de 3 mois qui s'applique, peu importe que l'ancien locataire ait choisi unilatéralement de ne plus se servir de l'appartement. L'obligation de verser les loyers subsiste.
Donc, en gros, même analyse que nicomando.

Par **yanos**, le **29/08/2007** à **12:06**

Salut,
Je me pose une question. Même si le préavis prouve la volonté de mettre fin au bail, le contrat de bail est toujours valable jusqu'à la date anniversaire non ? Donc comment le bailleur peut-il faire entrer de nouveaux locataires alors que l'ancien bail est encore valable ?

Par **Camille**, le **29/08/2007** à **13:25**

Bonjour,
Parce que, "normalement", il ne peut le faire qu'avec l'accord de l'ancien locataire... Et dans ce cas, on tombe [i:10mvvcxw]de facto[/i:10mvvcxw] sur une "résiliation" à l'amiable...
Sauf qu'il y en a qui passent outre "ni vu ni connu", ce qui donne un bon moyen pression pour :cry:

l'ancien locataire s'il découvre le "pot aux roses"... Image not found or type unknown

Par **Christian**, le **30/08/2007** à **07:49**

Merci de vos réponses, donc si je comprends bien elle est coincée surtout que le bailleur a pris un avocat, donc il doit savoir ce qu'il fait, moi qui pensé chercher à la fac une doctrine qui aurait pu aider après avoir écouter vos conseils….
Sur le fait d'avoir mit des locataires dedans et qu'il percevaient des loyers, je pense que si on trouve des preuves des témoignages qu'il y avait un locataire sa pourrait aider, mais bon, cela me semble un peu difficile, surtout face à un avocat. Cela me semble peine perdue.

Merci de vos conseils,

Par **yanos**, le **30/08/2007** à **10:57**

Le fait qu'il ait un avocat ne veut pas dire que tout ce qu'il dit est parole d'Evangile !

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **nicomando**, le **31/08/2007** à **09:53**

Oui c'est clair le fait qu'il prenne un avocat ne veut pas dire qu'il sait ce qu'il fait mais cela peut aussi vouloir dire qu'il n'est pas très sûr de ses agissements et qu'il préfère protéger ses arrières.

Ce que je pourrais conseiller c'est que ton amie aille discuter avec les nouveaux locataires et leur expliquer la situation.
Ensuite il faudrait qu'elle demande une photocopie du contrat de bail : meilleure des preuves devant le juge.
Si la date d'entrée est antérieure à la fin du préavis alors c'est gagné.

Bon courage

Par **Camille**, le **31/08/2007** à **12:54**

Bonjour,
Ou constatation de la présence de nouveaux locataires en place par un huissier.
Mais ça veut dire, "travail d'enquêteur" préalable pour "pister" d'éventuels nouveaux occupants avant de passer à une autre action.

Par **Christian**, le **01/09/2007** à **17:07**

Merci beaucoup, je n’ai plus de ses nouvelles depuis 2 jours.
Je lui dirais dès que je pourrais la joindre.
Je vais lui dire d’aller demander une photocopie, mais j’imagine que le bailleur s’est déjà arrangé avec le nouveau locataire. Peut être que si elle peut trouver des témoins et tout pour lui confirmer que des locataires sont entrés peut après son départ…
Pour un constat d’huissier n’est –il pas trop tard ?
Bon je vais essayer cela, merci de vos conseils

Par **Christian**, le **24/09/2007** à **11:26**

J’ai retrouvé mon amie, lui demandant des nouvelles, elle me dit qu’il n’y a plus de nouvelle, elle n’est plus convoquée rien pour l’instant.
C’est sûrement un retard de 3 semaines.
Bon a bientôt et merci.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés