



Départ anticipé pendant le préavis

Par **biscotte**, le **15/02/2013** à **22:06**

Bonjour,

J'ai signifié pour diverses raisons légales et dans les délais à mon locataire que son bail au terme de 3ans ne serait pas renouvelé au 1 juin, il vient de m'envoyer par R qu'il quittait la maison le 1 avril pour raisons de santé(certificat médical à l'appui pour problèmes respiratoires et désireux d'avoir une maison sans escalier!!)

Est ce légal ?

Ce locataire a mis des cailloux partout pour faire des allées dans le jardin à son initiative, pour créer un jardin à son goût, puis je lui exige de les enlever ou garder partie de caution pour le faire faire! d'ailleurs a t il le droit de ne pas payer le dernier loyer de crainte que je garde sa caution ? cela m'est déjà arrivé et que faire dans ce cas?

Le diagnostic pour l'énergie est il obligatoire jusqu'à maintenant aucun locataire ne me l'a demandé ?

Merci d'avance

Par **aliren27**, le **16/02/2013** à **08:12**

Bonjour,

[citation]J'ai signifié pour diverses raisons légales et dans les délais à mon locataire que son bail au terme de 3ans ne serait pas renouvelé au 1 juin[/citation]

Si le locataire a signé l'AR au plus tard le 30 Novembre 2012, et que les motifs invoqués sont légitimes et sérieux ont été mentionnés sur le courrier, le locataire peut partir sans préavis

durant les 6 mois précédents le terme du Bail.

Si il part avant cette date, il vous doit un préavis de 3 mois. Le votre a droit au préavis réduit avec Certificat médical justifiant que [fluo]son état de santé est incompatible avec le logement et si il a + de 60 ans[/fluo]. Dans le cas d'un Certificat médical et locataire moins de 60 ans 3 mois.

[citation]Ce locataire a mis des cailloux partout pour faire des allées dans le jardin à son initiative[/citation]

tout dépend de ce qui est noté sur EDL d'entrée.....

[citation]a t il le droit de ne pas payer le dernier loyer de crainte que je garde sa caution[/citation]

Non. Le locataire est dans l'obligation de vous payer le loyer mais ici uniquement jusqu'au dernier jour de son occupation si il part durant le préavis légal que vous lui avez signifié. Dans le cas contraire, jusqu'au dernier jour du préavis, sauf si relocation entre temps.

[citation]Le diagnostic pour l'énergie est il obligatoire jusqu'à maintenant aucun locataire ne me l'a demandé ?[/citation]

Le DPE est obligatoire dans les locations depuis [fluo]le 1er juillet 2007....[/fluo]

il faut impérativement le faire pour le joindre au prochain bail, car un locataire un peu au courant ou procédurier pourrait en justice obtenir une réduction de loyer car il aurait invoqué le défaut d'information et n'aurait jamais loué si il avait eu connaissance du DPE à la signature du bail.

Cordialement

Par **biscotte**, le **16/02/2013 à 10:55**

merci pour vos conseils, sur le bail il est noté que l'entretien pelouse et haies sont à entretenir par le locataire mais je trouve exagéré de ramener des brouettes de cailloux pour faire des allées, les prochains locataires voudront peut être cultiver!
cordialement Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **aliren27**, le **16/02/2013 à 11:20**

Bonjour,
si sur l'EDL d'entrée, il y a mentionné pelouse et que le locataire a entièrement recouvert de graviers, vous pouvez exiger qu'il remette en état. Par contre il vous sera difficile de prouver qu'à la prise de location les allées n'existaient pas.... car il y a bien souvent des allées dans les jardins.
Cordialement