



Bail entre particulier et versement frais d'agence

Par **benouicmoua**, le 12/07/2012 à 14:34

Bonjour,
ma fille est étudiante. elle a signé un bail avec un particulier en octobre dernier. la profession de ce particulier, propriétaire de l'appartement, est agent immobilier, et, d'après ses dires, "patron" d'une agence immobilière. A la signature du bail (à son nom propre) il a réclamé à ma fille des frais d'agence pour son agence. fortement désireuse d'avoir un appartement difficile à trouver sur Aix en Provence elle a payé. Elle apprend que sa candidature est retenue à l'université de Toulouse. Son bail prévoit 3 mois de préavis.

Q1 : peut-elle avoir droit au préavis réduit (pour cause d'études ; qui peut être assimilée à une mutation professionnelle ?) sans devoir payer les 3 mois : elle fait sa lettre le 12/7 et souhaite quitter l'appartement le 31/8 pour être à Toulouse en septembre pour sa rentrée

Q2 : le propriétaire peut-il lui conserver sa caution pour compenser le délai de préavis ?

Q3 : finalement les frais d'agence étaient-ils abusifs ? pouvons-nous les récupérer ?

merci pour votre réponse

Par **cocotte1003**, le 12/07/2012 à 18:23

Bonjour, il n'y a pas de préavis réduit dans le cas de votre fille, il va falloir qu'elle paye le loyer et les charges durant les 3 mois qui suivront la réception de la LrAr de préavis. La solution

serait que votre fille cherche un nouveau locataire qu'elle présenterait au bailleur qui sera libre ou pas d'accepter ce nouveau locataire. Avisez dans votre courrier de la date à laquelle vous pouvez libérer le logement car s'il y a un autre locataire dans l'appartement, votre fille sera dispensée du paiement du loyer et charges. Le dépôt de garantie (et pas caution) ne doit pas servir au paiement du loyer, votre bailleur peut saisir votre fille dès le premier retard de paiement. Le dépôt de garantie sert à régler les dégâts qu'il peut y avoir et qui seront inscrits dans l'état des lieux de sortie et aussi à la régularisation annuelle des charges. L'agence a fait son travail en cherchant et trouvant un appartement à votre fille à qui elle a fait signé un bail, son travail est fait : ses honoraires lui sont dus ils ne peuvent être considérés comme abusifs, cordialement