



Souci avec non renouvellement de bail

Par **Mary**, le **27/08/2012** à **13:27**

Bonjour,

Voici ma situation: de sept 2011 à juin 2012 nous avons un locataire pour notre appart meublé, contrat de loc donc de 10 mois. Fin juin le locataire nous demande par mail s'il peut reprendre l'appart en septembre, à ce moment par mail nous lui disant que oui (mail banal sans signature numérique); Pour ce mois de septembre nous ne signons aucun contrat et aucune réservation ou caution ne sont versés. Seulement en juillet lorsque nous y allons pour passer qq jours nous découvrons un appart très très sale (état des lieux non faits à tort on a bien compris aujourd'hui, mais pas dispo sur le moment). Courant juillet donc nous l'appelons et sur sa boite vocale nous l'informons de notre mécontentement et lui annonçons que nous le reprenons pas en septembre (chose faite!). Celui conteste tout, nous dit que nous ne sommes pas dans notre droit au vu du mail dans lequel nous lui disons ok pour septembre. Que pensez vous de la situation? es t il en droit de nous réclamer l'appartement pour septembre? que doit on faire pour se débarrasser de lui correctement (rendre la caution au plus vite?)? Merci pour votre aide car je dois le rencontrer samedi afin qu'il récupère ses affaires au sous sol!

Mary

Par **Lag0**, le **27/08/2012** à **14:41**

Bonjour,

Un bail de 10 mois n'existe pas. Les baux spéciaux pour étudiant doivent être de 9 mois (code de la construction et de l'habitation, article L632-1 : Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.).

Ceci dit, là n'est pas le problème...

Tant que le bail n'est pas signé, ni le bailleur, ni le locataire n'est engagé. Il n'existe pas de "réservation" dans le cas d'une location pour résidence principale.
Avec votre mail, vous ne vous êtes engagé que moralement à lui louer le logement, celui-ci ne pourra pas vous être opposé juridiquement.

Par **Mary**, le **27/08/2012** à **15:11**

OK merci, me voilà rassurée. Je crois savoir qu'il ne pourrait se retourner contre moi que pour rupture abusive de pour parler, ce a quoi je peux justifier l'état de l'appartement par photo et la société de ménage. A ce propos, cela serait il possible de lui retenir les frais sur sa caution pour le ménage et le renouvellement de matériels? bon sachant que l'état des lieux de sortie ne s'est pas faite de manière conventionnelle, mais bon a tout hasard? mais peut être vaut il mieux ne rien dire pour avoir la paix! Quel serait votre conseil pour mettre fin à tout entre lui et moi: une lettre recommandée dans laquelle je lui signale mon refus de signer un contrat de location avec lui, ou bien ceci n'est pas nécessaire vu qu'il n'y a eu aucun engagement signé? Merci pour votre réponse. Mary

Par **Lag0**, le **27/08/2012** à **16:53**

Pour les dégâts constatés, malheureusement, en l'absence d'état des lieux de sortie, le locataire est réputé avoir rendu le logement en parfait état.