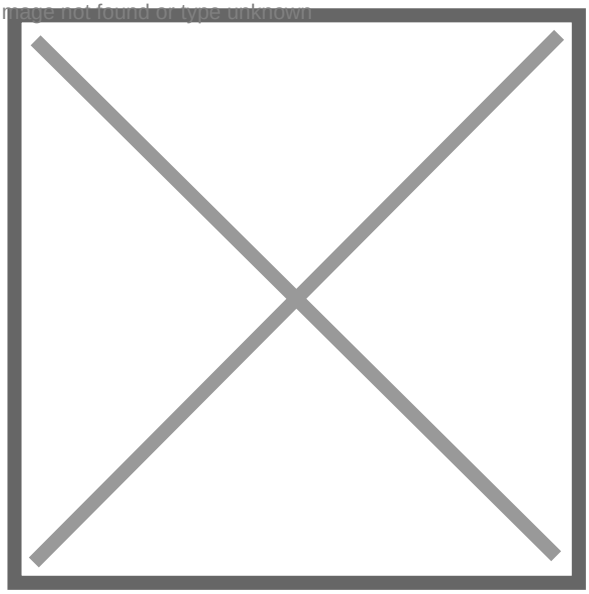
Image not found or type unknown



Contrat de bail signé rétractation

Par **airelle1972**, le **02/10/2010** à **17:12**

Bonjour,
mon locataire a signé son contrat de bail en juin 2010, m'a donné son chèque de caution ainsi que le 1er mois du loyer. 2 jours avant son emmenagement nous avons effectué ensemble l'état des lieux, et c'est là qu'il s'est rétracté. il est parti en colère en me disant que le compteur d'eau n'était pas accesible de la maison. je lui proposais une provision sur charge que je réajusterai en fin d'année en fonction de sa consommation. il a refusé catégoriquemnt et il affirme que c'est un vice de forme. Depuis il réclame son chèque par le biais de 2 lettres recommandées avec accusé de réception. je n'ai pas répondu en me disant que j'étais dans mon droit puisquil a signé son contrat de bail qui l'engageait et qu'il m'a fait perdre 3 mois de loyer. en effet j'ai refusé plusieurs locataires puisqu'il s'était engagé. aujourd'hui il me menace une nouvelle fois de transmettre ce dosssier au service juridique correspondant et de faire suivre l'affaire au tribunal. que dois je faire? suis je dans mon droit? dois je lui rendre son chèque?
merci pour vos réponses à tous

Par **mimi493**, le **02/10/2010** à **20:47**

Non seulement vous êtes dans votre droit, mais en plus tant qu'il n'a pas envoyé son congé, il est redevable du loyer et des charges (et ce jusqu'à la fin du préavis de 3 mois après réception du congé).
Puisqu'il y a bail et aucun congé, vous n'avez pas le droit de relouer le logement.

Donc vous devez encaissé les chèques et exigez les mois de juillet, aout, septembre, octobre

pour le loyer + avances sur charges si prévu au bail.

Par contre, pour le compteur d'eau, c'est une eau collective ? un abonnement qu'il devait prendre individuellement ?

Par **airelle1972**, le **18/10/2010** à **15:17**

[citation]Non seulement vous êtes dans votre droit, mais en plus tant qu'il n'a pas envoyé son congé, il est redevable du loyer et des charges (et ce jusqu'à la fin du préavis de 3 mois après réception du congé).
[/citation]

j'ai un courrier précisant qu'il ne prenait pas posséssion de la maison parce qu'il était apparu des anomalies. en vertu du droit de rétraction il veut que je lui restitue sa somme d'argent . est ce suffisant comme courrier de préavis? y a til un droit de rétractation?

[citation]Par contre, pour le compteur d'eau, c'est une eau collective ? un abonnement qu'il devait prendre individuellement ?
[/citation]
non c'est un sous compteur que l'on gère directement. on peut tout a fait faire une provision sur charge.
merci pour vos réponses

Par **mimi493**, le **18/10/2010** à **16:11**

Il n'y a pas de droit de rétractation pour un bail ! ça n'existe pas !

Un congé doit être envoyée en LRAR ou huissier, sinon, vous n'avez rien reçu.
Est-ce que le courrier reçu était en LRAR

Par contre, effectivement, le compteur d'eau est problématique : le locataire doit avoir le droit de vérifier sa consommation, de suivre sa consommation (pour voir s'il a une fuite, pour adapter sa consommation à ses moyens financiers etc.). Mais ça ne donne pas le droit d'annuler un bail signé, ça lui donne le droit d'exiger que vous fassiez les travaux soit pour qu'il puisse prendre son propre abonnement, soit pour qu'il puisse avoir accès au compteur.
De plus, la provision sur charges doit être indiquée sur le bail, vous devez la justifier en produisant les comptes de l'exercice précédent (dans votre cas, vous devez produire les factures d'eau, le mode de calcul pour le prix au m² que vous faites payer, la consommation de ce compteur l'année d'avant, et demander comme provision, le 12ème du montant de la facture réelle du locataire de l'année précédente ou une estimation raisonnable s'il n'y avait pas de locataire)
Même si votre demande de provision de charges n'était pas légitime, ça ne lui donne que le droit de ne pas la payer et de payer la consommation réelle, à chaque fois que vous recevez votre facture d'eau et que vous faites le relevé de son compteur sur cette période)

A vous de voir, ce que vous voulez, jusqu'où vous voulez aller.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **airelle1972**, le **20/10/2010** à **10:23**

[citation]Un congé doit être envoyée en LRAR ou huissier, sinon, vous n'avez rien reçu. Est-ce que le courrier reçu était en LRAR [/citation]
oui le courrier était bien en LRAR mais il n'est pas écrit évidemment qu'il met fin au contrat de bail il dit qu'il se rétracte sur le bail et demande le remboursemnt de son 1e mois de loyer et de son dépot de garantie.
[citation]Par contre, effectivement, le compteur d'eau est problématique : le locataire doit avoir le droit de vérifier sa consommation, de suivre sa consommation (pour voir s'il a une fuite, pour adapter sa consommation à ses moyens financiers etc.). Mais ça ne donne pas le droit d'annuler un bail signé, ça lui donne le droit d'exiger que vous fassiez les travaux soit pour qu'il puisse prendre son propre abonnement, soit pour qu'il puisse avoir accès au compteur. [/citation]
il est tout a fait possible de suivre sa consommation puisque le compteur d'eau est chez les voisins (qui sont nos locataires) avec un sous compteur pour la maison qu'il voulait louer. nous lui avons expliqué que les voisins étaient tout à fait d'accord de lui ouvrir la porte pour qu'il puisse relevé son compteur sans problème.
[citation]A vous de voir, ce que vous voulez, jusqu'où vous voulez aller. [/citation]
j'ai saisie aujourd'hui la commission de conciliation de mon département. je ne souhaite pas attendre chez moi, d'être convoquer au tribunal, je préférais prendre les devants. je lui envoyé LRAR pour lui confirmer qu'il serait convoqué. c'est pour ça que je cherche des arguments pour me défendre car je n'ai aucune notion sur mes droits face à cette histoire. je trouve ce personnage malhonnete. et je n'ai pas l'intention de me laisser faire!!!
j'ai vraiment l'impression que ce compteur d'eau était une excuse car il a changé de comportement à l'état des lieux, il était ravi lors des 1er RDV et là il cherchait "la petite bete". il m'a affirmer qu'il était venu avec sa compagne le we précédent et ses intentions étaient autres après cette visite!!! j'espère me tromper mais je le soupçonne d'avoir changer d'avis quand il a vu ses voisins.....
merci pour votre éclairage vous m'aider beaucoup dans ma démarche.

Par **mimi493**, le **20/10/2010** à **15:41**

La LRAR reçue peut avoir la validité d'un congé. Vous devriez accepter ce point (ça montre votre bonne foi)

Concernant le sous-compteur, ça pose problème. Le locataire est d'accord, aujourd'hui et demain ? et le prochain locataire ? Et s'il veut le relever tous les jours pendant un certain temps pour estimer sa consommation moyenne journalière ? Et s'il veut venir 15 fois dans une journée parce qu'il soupçonne une fuite ?
Non, là, vous devez faire le nécessaire pour que chaque locataire ait un accès libre à son compteur ou faire en sorte que chaque locataire puisse prendre son propre abonnement d'eau.

Mais encore une fois, ça ne lui donne pas le droit de se rétracter du bail. Il a envoyé un congé, il doit le préavis (sauf si vous avez reloué entre temps).

Le coup de la commission, perte de temps, et vous risquez d'avoir des pressions pour

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

accepter tout.

Par **airelle1972**, le **08/05/2011** à **23:14**

merci de votre aide,
j'ai gagné à la commission de conciliation. j'ai réussi à obtenir 2 mois de loyer sur les 3 que comportait le préavis. votre aide a été précieuse dans mon argumentation je suis sortie la tête haute. je conseille cette commission à tous ceux qui ont un litige avec leurs locataires
bien à vous,

Par **mimi493**, le **08/05/2011** à **23:47**

Ce n'est pas toujours le cas, et rien ne dit que le locataire va s'exécuter.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés