



Desistement de locataire puis je exiger de gardedepot de garantie

Par **devaut**, le **31/08/2012** à **13:18**

Bonjour,
je suis proprietaire bailleur,et j'ai signé un bail avec mon locataire a compter du 01/09 /2012 le locataire m'a donné un cheque de depot de garantie que je n'ai pas encore encaissé puis que nous a la date du 31 aout .hors une fuite d'eau s'est produite dans ma maison un mur a pris un peu l'humidité.mon locataire aujourd'hui se desiste et veut resilier le bail avant la date de debut de bail.Ai-je le droit de garder le depot de garantie car il m'a reserver la maison debut aout et en plus je lui est donné un double de clefs de façon à ce qu'il puisse aménager progressivement ,et c'est en prenant des douches qu'il s'est aperçu de la fuite

Par **cocotte1003**, le **31/08/2012** à **13:34**

Bonjour, tant que les locataires ne vous ont pas envoyés leur lrar de préavis, ils sont locataires donc vous encaissez immédiatement le dépôt de garantie et réclamez les loyers jusqu'à la fin de leur préavis ou la relocation. Attention ne sinez pas de nouveau bail sans avoir reçu la LRAR et vous etes mis d'accord pas écrit si vous souhaitez abréger leur préavis. Le dépôt de garantie s'encaisse à la signature du bail quelque soit la date d'entrée des locataires, cordialement

Par **edith1034**, le **31/08/2012** à **14:32**

le bail d'habitation VIDE doit être signé le jour de l'entrée des lieux, un bail ne peut être signé pour une date différé.

s'ils ne sont pas entrés, il n'y a pas de bail valable

s'ils ont mis des meubles, la réponse ci dessus est valable

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbbs.net/contratlocationvide.htm>

Par **Lag0**, le **31/08/2012 à 15:11**

Bonjour edith1034,

Votre réponse est totalement erronée. Il est, bien entendu, tout à fait légal de signer un bail à l'avance avec une date d'effet ultérieure. Et heureusement encore, puisque la signature du bail est la seule possibilité pour le locataire d'être certain de disposer du logement, toute autre sorte de réservation étant impossible.

Il est donc tout à fait légal de signer le bail avec plusieurs mois d'avance sur sa date d'effet.

Le dépôt de garantie étant encaissable dès cette signature comme le dit cocotte.

Le bail étant signé, le locataire doit donner son congé en bonne et due forme avec le préavis correspondant (1 mois pour un meublé, 3 mois en vide sauf droit à préavis réduit). Il reste redevable des loyers et charges jusqu'au terme du préavis, même s'il n'emménage jamais dans le logement, sauf si un nouveau locataire y emménage.

Par **edith1034**, le **31/08/2012 à 19:04**

Le bail et l'état des lieux doivent être signés le jour de l'entrée des lieux

ne peuvent être signé avant qu'une promesse de bail

désolée de devoir insister

Par **cocotte1003**, le **31/08/2012 à 19:55**

Bonjour, une promesse de bail n'a aucune valeur et ne peut en aucun cas être accompagné d'une somme d'argent. On parle de signature de bail auquel on joint le dépôt de garantie qui peut être mis en banque puisque le bail est définitif, ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent se désister. par contre on peut tout à fait noter sur le bail, une date d'effet qui correspond à l'entrée dans les lieux, au versement du premier loyer et à l'état des lieux d'entrée, cordialement

Par **devaut**, le **31/08/2012 à 21:13**

merci pour vos infos ,mais mon soucis est de savoir si je dois rendre le cheque de depot de garantie?

Par **edith1034**, le **01/09/2012 à 08:48**

Si le locataire a déposé des meubles : oui le bail est commencé de son fait

si l'appartement est vide : NON

Par **Lag0**, le **01/09/2012 à 09:30**

[citation]Le bail et l'état des lieux doivent être signés le jour de l'entrée des lieux

ne peuvent être signé avant qu'une promesse de bail

désolée de devoir insister [/citation]

On vous explique que vous vous trompez...

Le bail est un contrat, un contrat peut être signé à n'importe quel moment avec une date d'effet ultérieure. Exemple du contrat de travail par exemple, signé un 15 décembre pour une date d'effet au 1er janvier.

Les particularités du contrat de bail (pour location vide) sont inscrites dans la loi 89-462. Pouvez-vous nous citer le passage qui interdit de le signer avant sa date d'effet ? Ou alors une simple jurisprudence ?

Je confirme ce que dit cocotte, juridiquement, une promesse de bail, cela n'existe pas. Le seul document engageant locataire et bailleur, c'est le contrat de bail.

Ici, le bail est bien signé, le bailleur peut encaisser le dépôt de garantie. Le locataire doit donner congé en bonne et due forme avec le préavis légal, sans quoi il sera redevable des loyers et charges à partir de la date d'effet du bail.

Extrait de la loi 89-462 :

[citation]

Article 3 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 22

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

-le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

-la date de prise d'effet et la durée ;

-la consistance et la destination de la chose louée ;

etc...

[/citation]

Si la date d'effet était obligatoirement celle de la signature, il n'y aurait pas besoin de l'indiquer obligatoirement...

Voir par exemple : <http://www.explorimmo.com/edito/conseils/vos-droits/detail/article/mentions-obligatoires-du-contrat-de-bail-identite-des-parties-duree-et-prise-deffet-du-bail.html>

[citation]Date de prise d'effet du bail

Le bail prend effet, non à compter de sa signature, mais à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Dans la pratique ces deux dates sont souvent différentes. Au plan juridique, on doit donc distinguer la date de signature du bail de celle de la prise d'effet. Certes, à compter de la signature un certain nombre de droits et d'obligations commencera à s'appliquer à chaque partie, mais c'est à compter de l'entrée dans les lieux du locataire que le contrat débute de manière effective. C'est donc cette date d'entrée en jouissance par le locataire qui sera prise en compte dans le calcul de la durée du contrat (et non la date de signature).[/citation]

Un article de l'ADIL qui redit ce que j'ai dit plus haut :

[citation]En vertu du principe du consensualisme qui régit l'ensemble du droit des contrats, dès que les parties ont échangé leur consentement et signé le contrat, celles-ci sont définitivement engagées. La faculté de rétractation que l'on peut l'on retrouver dans certains contrats ne peut être exercée que lorsqu'une disposition spéciale d'une loi le prévoit.

La nécessité de donner congé

En matière de bail d'habitation, aucune loi ne prévoit actuellement cette possibilité, le contrat est donc définitivement formé dès sa signature. En conséquence, le locataire qui après avoir signé son contrat, ne souhaite plus prendre le logement en location, devra donc donner congé à son bailleur suivant les conditions légales rappelées ci-après.

Cette exigence a été énoncée par la Cour de cassation lors d'un arrêt de la troisième chambre civile en date du 12 juin 2001 dans l'hypothèse où la date de prise d'effet du bail ne coïncidait pas avec la date de sa signature. Dans ce cas, les magistrats ont estimé que « les parties étaient tenues par le contrat depuis la date de sa conclusion et ne pouvaient s'en affranchir qu'aux conditions prévues par la loi ».

Dès la signature du contrat, le locataire pourra donner congé à tout moment. Cependant, dans l'hypothèse où la date de prise d'effet du contrat est antérieure à celle de sa signature, le congé délivré entre ces deux dates reste valable mais le délai de préavis ne commencera à courir qu'à compter de la date de prise d'effet du contrat. Ce sera le cas par exemple lorsque le bail a été signé un 1er mars avec une prise d'effet au 1er avril, si le locataire donne congé le 3 mars, le préavis ne commencera à courir qu'à compter du 1er avril, soit pour un période

de 3 mois, soit pour 1 mois.

[/citation]

http://www.ville-gigean.fr/upload/pratique/ADIL/RETRACTATION_D_UN_BAIL_1_.pdf

Par **crouz**, le **12/04/2017 à 10:09**

je me désiste avant la signature du bail, j'ai versé 800 € de dépôt de garantie, mais le bailleur ne veut pas me rendre cet argent

Bonjour,

Sur ce forum, les formules de politesse telles que "bonjour" et "merci" sont appréciées !

Merci pour votre attention...

Par **morobar**, le **12/04/2017 à 10:14**

Bonjour à vous aussi,

Vous avez versé 800 euro sans signer le bail.

Donc vous avez joué au poker/belotte/tarots avec un joueur et avez payé votre dette, cette somme peut en effet correspondre à n'importe quoi, remboursement d'une dette...

Par **Lag0**, le **12/04/2017 à 10:17**

Bonjour,

Avant la signature du bail, le bailleur n'a pas le droit de demander d'argent. Il doit donc impérativement vous rendre cette somme de 800€ qu'il n'avait pas le droit de demander...

Par **CRISTELE M**, le **10/04/2018 à 12:07**

Bonjour,

Après avoir signé un contrat de bail meublé le 8 Mars 2018 (contrat prenant effet le 1er Avril) le locataire a résilié le contrat le 23 Février.

Dois je lui restituer le dépôt de garantie s'élevant à un mois de loyer?

Jusque là j'ai refusé et il me menace d'occuper les lieux si bon lui semble après que je lui ai eu remis les clefs...

Quelles sont mes obligations et devoirs et quels sont les siens également?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par **nihilscio**, le 10/04/2018 à 12:21

Bonjour,

Il a résilié un contrat avant de l'avoir signé ?

Il a signé un contrat. Il peut donner congé mais il doit un préavis d'un mois. Il doit vous payer le loyer jusqu'à la fin du délai de préavis et il a le droit d'occuper les lieux jusqu'à cette date. Ensuite vous devrez lui restituer le dépôt de garantie à moins qu'il y ait motif à retenue. Il est évident que s'il ne paie pas le dernier mois, vous conservez le dépôt de garantie.

Par **Lag0**, le 10/04/2018 à 13:07

Bonjour,

Comme il a été dit dans ce fil, une fois le bail signé, le locataire ne dispose pas d'un droit de rétractation. S'il ne veut plus emménager dans le logement, il doit donner congé en bonne et due forme et respecter le préavis légal, ici un mois puisque logement meublé. Attention, ce préavis ne commence qu'à partir de la date d'effet du bail, même si le congé est donné avant. Votre locataire vous devra donc le loyer d'avril, même s'il n'emménage pas dans les lieux (en considérant que son congé a bien été donné de façon valable).

Vous lui rendrez le dépôt de garantie selon la loi, donc avec un délai d'un mois après remise des clés (ou ici après la date d'effet du bail si le locataire ne récupère jamais les clés). Vous pourrez retenir sur ce dépôt de garantie les éventuels impayés, dont le loyer d'avril s'il n'est pas versé à part.

Par **CRISTELE M**, le 10/04/2018 à 14:48

Merci pour vos réponses.

Je ne peux lui demander un loyer pour Avril ni lui remettre les clés car j'ai trouvé un nouveau locataire avec qui j'ai signé un nouveau bail et à qui je vais remettre les clés dès demain.

Que dois-je au locataire initial? si je lui dois quelque chose ?

Par **Lag0**, le 10/04/2018 à 15:08

Ca, c'est une nouvelle info !

Donc votre ancien locataire ne vous doit le loyer que jusqu'à la date d'effet du bail du nouveau locataire, donc du 1er au 4 avril (à vous de voir si vous lui en faites cadeau).

Vous devrez, bien entendu, lui rendre son dépôt de garantie sous un délai d'un mois !

Par **morobar**, le 10/04/2018 à 15:20

Hé bien vous en avez de la chance d'avoir tout bien compris.
Un bail signé le 8 mars 2018 et résilié, ensuite, le 23 février 2018 mérite une petite explication.

Par **CRISTELE M**, le **10/04/2018 à 16:15**

Pardon c'est le 8 Février...autant pour moi.
Merci à Lag0.
Cordialement.

Par **nihilscio**, le **10/04/2018 à 16:26**

Le bail a été résilié plus d'un mois avant la date de prise d'effet du bail. Le délai de préavis a donc été respecté. Vous n'avez pas remis les clefs. Finalement ce bail n'a été suivi d'aucune exécution. Il a été annulé avant même d'avoir commencé. Le locataire n'a commis aucune faute. Vous ne pouvez conserver le dépôt de garantie que vous devez restituer intégralement sans délai.

Par **Lag0**, le **10/04/2018 à 16:34**

Bonjour nihilscio,
Comme je l'écrivais plus haut, quand le congé est donné avant la date d'effet du bail, le préavis ne commence qu'à partir de la date d'effet. Donc même si le congé est donné plus d'un mois avant la date d'effet du bail, cela ne veut pas dire que le délai de préavis est respecté...

Ici, ce qui sauve le locataire, c'est que le bailleur en a trouvé un autre...

[citation]Dès la signature du contrat, le locataire pourra donner congé à tout moment. Cependant, dans l'hypothèse où la date de prise d'effet du contrat est postérieure à celle de sa signature, le congé délivré entre ces deux dates reste valable mais le délai de préavis ne commencera à courir qu'à compter de la date de prise d'effet du contrat. Ce sera le cas par exemple lorsque le bail a été signé un 1er mars avec une prise d'effet au 1er avril, si le locataire donne congé le 3 mars, le préavis ne commencera à courir qu'à compter du 1er avril, soit pour un période de 3 mois, soit pour 1 mois. [/citation]

Source ADIL