



S'assurer d'une location anticipée

Par **NicoT**, le **08/01/2016** à **21:31**

Bonsoir,

Je recherche des réponses à ma question et je ne trouve rien car comme toujours la loi permet de protéger financièrement le locataire mais très peu le propriétaire.

Je m'explique : je suis propriétaire-bailleur et cela fait plusieurs fois que des futurs locataires me disent que c'est bon ils me loueront mon bien à une date future déterminée donc je retire l'annonce et puis dans le dernier mois précédant cette date, ils me disent que finalement ils ne le loueront pas. Pour eux c'est facile et pas de répercution mais pour moi alors tout remettre en route (dépôt de l'annonce, visite...) en plus sachant que j'ai dit non à plein d'autres personnes et donc perte financière car me retrouver sans locataire un certain temps.

Je voudrais savoir s'il n'existait pas aux yeux de la loi, un document ou une pratique légale qui permettrait d'avoir un certain engagement aussi bien du propriétaire-bailleur que du locataire dans le cas d'une promesse de location et si non respect de cet engagement alors dédommagement financier ?

J'ai vraiment besoin d'aide et de loi précise.

Cordialement.

Par **cocotte1003**, le **09/01/2016** à **02:17**

Bonjour, si vous faites signer le bail. Vous avez le droit de faire signer un bail dès qu'un

préavis vous est envoyé et le futur locataire sera engagé, il devra vous donner son préavis s'ils ne veut plus l'habiter, cordialement

Par **morobar**, le **09/01/2016** à **10:13**

Bonjour,

Comme le précise @cocotte1003, il vous suffit d'établir un bail qui précise une date d'entrée dans les lieux.

Si le futur locataire n'y consent pas, vous lui préciser que la location n'est pas effective et que votre bien reste donc disponible sur le marché.

Le dédommagement financier est celui qui résulte des dispositions de la loi du 06/07/1989 d'ordre public.

Par **NicoT**, le **13/01/2016** à **11:30**

merci

Par **NicoT**, le **13/01/2016** à **11:32**

Juste comme précision : la date du bail doit être celle du jour de la signature de ce dernier donc 3 mois avant la date d'entrée qui sera précisée sur le formulaire d'état des lieux d'entrée qui se fera donc dans 3 mois ?

Puis je demander 3 mois avant un dépôt de garantie et ainsi l'encaisser ?

Par **morobar**, le **13/01/2016** à **11:41**

Le dépôt de garantie est encaissable au moment de la signature du bail.

Par **cocotte1003**, le **13/01/2016** à **11:41**

Bonjour, le dépôt de garantie peut être encaissé dès la signature du bail. Lors de la rédaction du bail, vous indiquez la date d'effet du bail c'est à dire le moment où le bail commence, en général le jour de l'état des lieux d'entrée. Par contre quand vous signez à la fin du bail, vous pouvez et même devez marquer la date du jour qui peut donc être trois mois avant la date d'effet. Lors de la signature du bail, vous pouvez demander le chèque du dépôt de garantie, encaissable de suite et le chèque du premier mois de loyer, encaissable à l'entrée du locataire donc date d'effet sur bail, cordialement

Par **Lag0**, le **13/01/2016** à **13:12**

[citation]et le chèque du premier mois de loyer, encaissable à l'ente du locataire donc date d'effet su bail, [/citation]

Non ! Certainement pas...

Le bailleur ne peut pas exiger qu'on lui remette un chèque à l'avance en lui faisant confiance pour qu'il ne l'encaisse qu'à la date d'effet du bail.

Puisque, comme vous le dites, le premier loyer sera à régler à la date d'effet du bail, c'est à cette date là que le locataire remettra son chèque.

Le bailleur ne peut demander que le chèque du dépôt de garantie.