



Résiliation bail au bout de 5 jours

Par **Besqueut**, le **14/11/2011** à **13:16**

Bonjour,

Ma fille qui est étudiante a signé un bail pour un F2 le samedi 05 novembre 2011. Elle a intégré cet appartement mercredi soir pour la première fois. Cet appartement est au 1er étage au-dessus d'un bar. 0 1 h du matin, elle avait l'impression que son lit était dans la salle du bar tellement c'était bruyant. Elle a résilié le bail jeudi 10 novembre 2011 par lettre recommandée avec AR La propriétaire est furieuse et demande que ma fille paie le loyer de décembre (360 € / mois) et ne veut pas rendre le chèque de caution (360 € aussi). Que peut-on faire sachant que ma fille a gardé cet appartement 5 jours et que nous le rendons propre?

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **14/11/2011** à **14:32**

Bonjour, votre fille a donné son préavis le 05 novembre ais c'est la date de réception par le bailleur qui est la date de début de préavis d'un mois. Vous proposez une date pour l'état des lieux de sortie. Soit le bailleur vient et vous faites l'EDL en faisant bien attention à ce qui est noté avant de signer, soit le bailleur ne vient pas et ne fait pas passer un huissier pour le faire, alors l'appartement est rendu en bon état (c'est à dire conforme à l'EDL d'entrée) et le propriétaire a 2 mois, pour rendre le dépôt de garantie (pas caution) déductions faites des travaux notés à l'EDL de sortie en vous présentant les devis. Vous n'oubliez pas de lui rendre les clés contre reçu ou par LRAR. Si rien n'est noté, il doit vous rendre l'intégralité. Au bout de 2 mois vous lui envoyez une LRAR le sommant (mise en demeure) de vous restituer le dépôt de garantie sous huitaine sans quoi vus saisissez le juge de proximité, cordialement

Par **mimi493**, le **14/11/2011 à 15:58**

[citation]Cet appartement est au 1er étage au-dessus d'un bar.[/citation] et elle ne s'est pas doutée que ça serait bruyant ?

Si c'est une location vide, elle a 3 mois de préavis, le préavis démarrant à la date de réception (date sur l'AR)

Si c'est une location meublée, elle a un mois

Evidemment, elle doit le loyer jusqu'à la fin du préavis, sauf si c'est reloué entre temps.

Par **Besqueut**, le **15/11/2011 à 08:07**

C'est un meublé, donc elle doit un mois. Mais plus de précision serait utile. Elle doit décembre ou pas, sachant qu'elle a résilié le bail 5 jours après la signature. ! bail signé le samedi 05 nov. et résilié le jeudi 10 nov

Quant au bruit par rapport au bar, la propriétaire a certifié que c'était insonorisé : elle n'a pas précisé par rapport au bar, elle a ouvert la fenêtre qui donne sur la rue et l'a refermée pour que l'on constate ! mais quand on a visité, le bar n'était pas ouvert et elle s'est bien gardée d'en parler !

Merci de me répondre rapidement avant que je rende les clés !!

Cordialement

Par **mimi493**, le **15/11/2011 à 08:11**

C'est la date de réception de sa LRAR qui va faire courir le délai de préavis. Elle doit payer, jusqu'à la fin du préavis (donc qu'elle ne paye pas décembre, ça évitera de batailler avec le bailleur pour le remboursement partiel) sauf relocation.

Elle compte déménager quand ?

PS : on visite en situation, on revient à divers heures. Avec un bar en dessous, elle devait visiter avec le bar ouvert notamment (mais il y a aussi les surprises dues aux écoles, à n'importe quoi, on cause aux voisins, aux commerçants, on se balade, on bagenaude et on cause)

Par **Besqueut**, le **15/11/2011 à 08:19**

pour mimi :

on a tout déménagé jeudi matin . les compteur d'eau et d'EDF ont été coupé samedi. Le compteur de gaz pas ouvert du tout.

On rend un appartement nickel alors que j'ai passé deux jours a tout décaper tellement c'était

sale !

Jeudi, on a appelé la propriétaire tant sur le portable que sur le fixe plusieurs fois pour l'informer de la situation. La lettre recommandée avec AR est partie jeudi après midi. On a rappelé la propriétaire samedi matin et elle a eu une crise d'hystérie au téléphone en nous disant " qu'elle n'avait pas que ça à faire en paperasse !"

Elle a le chèque de novembre qu'elle doit encaisser je suis d'accord, mais elle a dit qu'il lui fallait décembre ! sachant qu'elle a en sa possession un chèque de garantie du même montant qu'un loyer : 360 €.

Voilà ou nous en sommes. J'attends qu'elle appelle pour rendez vous pour rendre les clés

Par **cocotte1003**, le **15/11/2011 à 12:27**

Bonjour, on ne sait toujours pas quand la LRAR a été pris par le bailleur, c'est cette date de réception qui marque le début du préavis. La date de réception est indiquée sur le document qui vous est revenu par la poste. Si la lettre n'a pas été pris par le propriétaire alors le préavis n'a toujours pas commencé et bien sur vous devez continuer de payer. Fixez un date = jour de fin de préavis pour effectuer l'état des lieux de sortie t lui remettre les clés. En cas ou il ne se présente pas, renvoyer lui les clés par LRAR ou faites les remettre par un huissier, cordialement

Par **mimi493**, le **15/11/2011 à 13:15**

Avez-vous donné une date/heure pour l'EDL de sortie dans la LRAR de congé ?

Par **Besqueut**, le **15/11/2011 à 15:26**

J'ai reçu ce jour , 15.11.2011, l'AR signé par la propriétaire mais pas daté !!!!

Donc, on peut considérer que le préavis commence quand ?

Je suppose qu'elle a reçu la lettre de résiliation samedi ou au plus tard hier, lundi, puisque cette lettre a été postée jeudi 10 novembre.

Ce qui veut dire que le mois de préavis coure jusqu'au 12 ou au pire 15 décembre. Donc, ma fille va devoir payer décembre ?

Comme la propriétaire a en sa possession un chèque de garantie du même montant que le loyer, peut elle l'encaisser comme le loyer de décembre au lieu de nous le rendre ?

Par **Besqueut**, le **15/11/2011 à 15:34**

pour mimi :

Je n'ai pas donné rendez vous à la propriétaire. C'est elle qui a dit qu'elle me rapellerait dans la semaine pour rendez vous afin que je lui rende les clés

Par **cocotte1003**, le **15/11/2011** à **15:36**

Bonjour, vous devez payer le loyer jusqu'au 14 puisque cela semble être la date de réception de votre lettre. Votre dépôt de garanti sert à régler les éventuels dégats constatés lors de l'état de lieux de sortie qui n'aurait pas été notés dans celui d'entrée et à régler le reste de charge. Votre bailleur vous le rendra (déductions faites avec présentation des devis) dans les 2 mois qui suivront la fin du préavis (=14 février), bien-sûr si vous avez rendu les clés en date de fin de préavis. Si le bailleur ne se présente pas (ou un huissier) à la date fixée pour l'état des lieux et la remise des clés, faites les lui parvenir par LRAR et laissez faire. Un état des lieux de sortie non fait équivaut à un appartement rendu en bon état donc le dépôt de garantie doit vous être rendu en totalité, cordialement

Par **Besqueut**, le **15/11/2011** à **15:39**

Merci à toutes et tous de votre aide précieuse.
Je vous tiens informés dès que j'ai du nouveau.
Cordialement

Par **mimi493**, le **15/11/2011** à **15:53**

[citation]J'ai reçu ce jour , 15.11.2011, l'AR signé par la propriétaire mais pas daté !!!!
[/citation] mais comme ça se fait que vous l'avez reçu ? C'est bien votre fille qui a envoyé la LRAR ? Elle doit aller à la poste pour avoir la preuve de la date.

Par **Besqueut**, le **16/11/2011** à **08:11**

Bonjour.
J'ai reçu l'AR à la maison, puisque ma fille fait envoyer son courrier à la maison tout simplement. La boîte aux lettres de l'appartement "loué" était détériorée et ouverte , elle fait envoyer son courrier chez nous.
OK pour le renseignement à récupérer concernant la date de l'AR à la poste