



Critère de validité d'un bail

Par **Zerbabouc**, le **18/09/2010 à 16:59**

Bonjour,

J'ai signé un bail avec un propriétaire début septembre et je m'étais engagée oralement, mais le propriétaire voulait un garant pour valider le bail. Etant donné qu'il manquait certains documents comme l'acte caution solidaire et la signature de mon garant, j'ai appelé pour annuler. Toutefois le propriétaire ayant ma signature a quand même validé le bail. Je suis donc engagé pendant trois mois pour lui payer un loyer comme le veut la loi (délai du préavis). Toutefois, je voulais savoir quelle était la validité de ce bail étant donné que je n'ai pas les clés, que je n'ai pas fait l'état des lieux et que je dois payer pendant trois mois tant que le propriétaire ne trouve pas un nouveau locataire pour me remplacer?

Par **fabienne034**, le **18/09/2010 à 19:05**

bonjour,

la remise des clés se fait le jour de la signature, sinon le bail est nul

pour tout savoir sur le bail

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

Par **mimi493**, le **18/09/2010 à 21:41**

La remise des clefs se fait lors de l'entrée dans les lieux, au moment où on fait l'état des lieux. L'entrée dans les lieux peut être différée vis à vis de la signature du bail évidemment. Avez-vous demandé les clefs au bailleur ?

Si vous avez signé ce bail, il est donc valide même sans garant (avez-vous un exemplaire signé par le bailleur ?)

Par **Zerbabouc**, le **18/09/2010 à 21:52**

Non je n'ai pas un exemplaire du bail, il est le détenteur exclusif du contrat de bail

Par **Zerbabouc**, le **18/09/2010 à 21:52**

Non je n'ai pas un exemplaire du bail, il est le détenteur exclusif du contrat de bail

Par **mimi493**, le **18/09/2010 à 22:47**

que vous avez signé.

Avez-vous envoyé par LRAR votre congé ? S'il n'arrive pas à relouer dans les 3 mois, il est capable de vous réclamer les loyers suivant puisque vous n'avez jamais donné congé du bail

Par **Zerbabouc**, le **19/09/2010 à 10:16**

J'ai envoyé le préavis de fin de bail en recommandé avec avis de réception début septembre.

Par **mimi493**, le **19/09/2010 à 14:49**

Vous avez l'AR ? Quelle date de réception effective du congé (date sur l'AR) ?

Par **Zerbabouc**, le **19/09/2010 à 14:53**

l'accusé de réception date du 10 septembre, donc il me semble que je lui dois le loyer jusqu'au 10 décembre. Mais le fait que l'état des lieux n'ai pas été fait, ne peut-il pas être un vice de forme dans le contrat de bail à mon avantage ?

Par **mimi493**, le **19/09/2010** à **15:05**

non, un EDL n'est pas obligatoire.

S'il n'y a pas eu d'EDL d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu le logement en bon état.

S'il n'y a pas eu d'EDL de sortie, le bailleur est réputé avoir reçu le logement en bon état.

S'il y a refus d'EDL d'une des parties, l'autre, au plus vite, doit charger un huissier de le faire, s'il en veut un.

Mais on ne peut pas imputer à un locataire des dégâts qui ne sont pas de son fait, or n'ayant jamais eu les clefs, vous ne pouvez avoir fait le moindre dégat. Cependant, vous restez responsable du logement durant la durée du préavis, notamment du point de vue de l'assurance (s'il y a un dégat des eaux, incendie etc.)