



Païement loyer selon date d'entrée

Par **camillell**, le **18/07/2018** à **19:35**

Bonjour à tous,

J'ai une petite question, si mon locataire signe le bail le 10 novembre et entre dans les lieux le 1er décembre (toujours inscrit sur le bail).

Doit-il payer à partir du 10 novembre ou du 1er décembre ?

Merci d'avances pour vos réponses.
Cordialement.

Par **aliren27**, le **18/07/2018** à **20:56**

Bonjour,

le loyer est du a partir de la date d effet du bail (donc ici le 1er décembre) mais le dépôt de garantie est exigible et encaissable dès la signature du bail.

Cordialement

Par **camillell**, le **18/07/2018** à **21:04**

Merci de votre réponse !

Je vous explique la situation, mon locataire est dans mon logement depuis le 1er décembre mais celui-ci en plus de la caution m'a fait un virement d'un loyer de son plein gré pour être

sur d'avoir la maison. Ceci n'était pas une demande de ma part.
Mais depuis quelques temps ce locataire me demande de refaire la totalité de la clôture extérieure que ses propres chiens ont détériorés, ce que j'ai refusé. Malheureusement étant ma première mise en location je n'ai pas mentionné la clôture ni sur l'EDL ni sur le bail.
Puisque j'ai refusé de lui refaire la totalité de cette clôture, ce mois ci il m'a payé uniquement les charges, est-il en droit de le faire ? Peut-il jouer sur le fait qu'il a déjà donné un loyer de plus pour ne pas payer celui la ?

Par **aliren27**, le **19/07/2018** à **06:30**

bonjour,
vous êtes dans l'illégalité totale, car demander ou accepter de l'argent pour une réservation est interdite
si je comprend bien, il a versé 3 mois de loyer au lieu de 2 en prenant possession du logement ?
pourquoi lui avoir fait payer le mois de décembre ?
A vous lire

Par **Tisuisse**, le **19/07/2018** à **07:33**

Bonjour,

J'apporte une précision quand à la date d'effet du bail. Cette date n'est pas forcément celle de l'entrée effective du locataire dans la logement mais celle qui figure sur le bail. En effet, camillell nous dit bien que le bail a été signé le 10 novembre mais ne nous dit pas la date d'effet de ce bail et cette date pourrait bien être le 10 novembre, donc le locataire, dans ce cas, doit payer le loyer à partir du 10 novembre et non à partir du jour de son entrée dans les lieux, le 1er décembre suivant.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'état de la clôture, si le propriétaire a des témoignages, des photos, de la clôture avant le 1er décembre, cela pourra lui servir pour exiger de son locataire, et aux seuls frais de celui-ci, la remise en état de la clôture détériorée par les chiens dudit locataire.

Par **Lag0**, le **19/07/2018** à **07:39**

Bonjour Tisuisse,

Il semble que la date d'effet du 1er décembre est bien présente au bail :

[citation]J'ai une petite question, si mon locataire signe le bail le 10 novembre et entre dans les lieux le 1er décembre ([s]**toujours inscrit sur le bail**[/s]). [/citation]

[citation]Par ailleurs, en ce qui concerne l'état de la clôture, si le propriétaire a des témoignages, des photos, de la clôture avant le 1er décembre, cela pourra lui servir pour

exiger de son locataire, et aux seuls frais de celui-ci, la remise en état de la clôture détériorée par les chiens dudit locataire.

[/citation]

Pas besoin puisque l'état de cette clôture n'est pas mentionnée sur l'état des lieux, elle est donc réputée avoir été en bon état lors de la prise du logement !