



Problème avec le propriétaire pour la fin du bail

Par **humph**, le **21/09/2010** à **11:04**

Bonjour,

Pour se rapprocher de son nouveau travail, mon ami a dû déménager. Il a prévenu son bailleur, qui est d'accord pour une cession de bail, car il devait partir avant la fin des 3 mois de préavis (fin le 15/10/10).

Donc, avec le plein accord du propriétaire, il y a eu de très nombreuses visites de l'appartement, mais sans aucune suite, car le bailleur met de plus en plus de critères quant au futur locataire (pas d'étudiant, ni de colloc., pas de personne sans emploi ni handicapée, etc...)

Donc en fin de compte, mon ami se retrouve à payer 2 loyers, car son proprio n'a pas l'air pressé de lui trouver un remplaçant.

Le problème qui se pose, est que mon ami a dû donner ses clés à son propriétaire, car celui-ci, fait des travaux dans l'appart.

Je voudrais donc savoir si le propriétaire a le droit de faire ça, car temps que mon ami paye le loyer, même s'il ne vit plus dans le logement, il reste malgré tout chez lui, non ?

En plus, c'est tout bénéf' pour le bailleur, car non seulement, il ne perd pas d'argent car on continue à payer jusqu'à la fin du bail, mais en plus il gagne du temps en faisant des travaux pour les prochains locataires alors qu'il n'a pas repris l'appart.

Que faire ? quels sont nos droits ? pouvons-nous négocier une fin de bail précoce, ou ne pas payer le loyer jusqu'au 15/10 ?

Merci de vos réponses.

Par **mimi493**, le **21/09/2010** à **12:39**

Le bailleur est dans son droit pour tout.

La remise des clefs et l'établissement de l'EDL de sortie ne sont pas une preuve de fin de bail. Le bail se termine à la fin du préavis, le locataire est redevable des loyers et des charges, sauf si le logement est reloué.

Il ne fallait pas donner les clefs.

Il fallait regarder s'il n'avait pas droit au préavis réduit.

Le bailleur doit rendre le dépôt de garantie dans les deux mois après la remise des clefs, pas la fin du bail.

Vous pouvez tenter de négocier ce que vous voulez mais le bailleur n'a aucune obligation d'accepter et manifestement n'acceptera pas.

Par **humph**, le **21/09/2010** à **13:50**

Merci pour votre réponse rapide et pour votre aide.

Pour info, l'état des lieux n'a pas été fait. Il ne le sera qu'à la fin du préavis (donc au 15/10).

Il est évident que le locataire est redevable des loyers dûs, mais le propriétaire, pourtant d'accord avec une cession de bail, ne met aucune bonne volonté à faciliter les choses, et profite même à fond de la situation.

Nous avons encore des clés, et donc accès sans problème au logement pour organiser des visites, mais effectivement, après réflexion nous n'aurions peut-être pas dû donner un jeu de clés au propriétaire.

Je me suis mal exprimée dans mon 1er message, mais vous avez corrigé de vous même, car en effet, je voulais savoir si mon ami pouvait avoir droit à une réduction de préavis (et non de bail, comme je l'ai dit).

Par **mimi493**, le **21/09/2010** à **14:54**

Votre ami a été inconséquent. L'EDL doit être fait à la remise des clefs. Or il a permis au bailleur de faire ce qu'il veut dans le logement tout en gardant un jeu de clefs (doctn il n'y a pas eu de remise des clefs). Résultat si le bailleur a fait des dégats avec des travaux, le locataire aura toutes les peines du monde à prouver ça.

Votre ami avait peut-être droit au préavis réduit mais il aurait fallu s'en prévaloir lors de l'envoi du congé. Il ne peut demander un préavis réduit, une résiliation anticipée du bail dans ce que vous décrivez.

Par **humph**, le **21/09/2010** à **15:05**

Aïe !

Il me semble qu'il n'y a pas vraiment de solution d'après ce que vous me dites.

Nous pouvons donc juste espérer, que le propriétaire, bien que pas vraiment réglo, ne soit pas tordu au point de porter préjudice.

En tout cas, merci encore pour ces infos.

Par **mimi493**, le **21/09/2010** à **15:17**

Il y a aussi un avantage : s'il a fait des travaux, il ne pourra pas imputer au locataire les dégradations qu'il a déjà réparé :)