



Résiliation compliquée du bail...

Par **prego1**, le **12/04/2011** à **14:15**

Bonjour à tous

Je me permets de vous solliciter suite à divers problèmes rencontrés avec ma propriétaire. N'hésitez pas à me contredire si je fais fausse route.

Avant propos :

J'ai envoyé le 19 Janvier 2011, un recommandé avec AR à ma propriétaire pour résilier mon bail. La propriétaire a reçu la lettre le 21 Janvier.

Le préavis de 3 mois s'arrête donc au 21 Avril 2011.

Elle m'a très vite contacté, je lui ai dit qu'elle pouvait relouer quand elle le voulait car je n'y habitais plus. Je l'ai autorisé par écrit à pénétrer dans mon appartement (quasi vide) pour faire des visites, ce qu'elle a fait pendant les 3 mois.

J'ai continué à payer mes loyers de Février à Mars.

1er problème, le loyer d'Avril :

Début Avril, je contacte ma propriétaire pour calculer le loyer d'Avril. Celle-ci veut que je paye mon loyer au complet prétextant que ça n'est pas un hotel et qu'on paye le mois complet. Rien ne figure sur le bail mais selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989... le loyer doit être calculé au pro rata... soit 21/30 de mon loyer (21 avril / 30 jours en avril).

2ème problème, charges locatives :

J'habite l'appartement depuis le début de l'année 2009 et ma propriétaire n'a jamais régularisé les charges. Elle a "botté en touche" quand je lui en ai parlé.

3ème problème, l'entretien de la chaudière :

L'entretien de la chaudière est à faire tous les ans. La chaudière a été changée au début de

ma location (en mars 2009) car elle était tombée en panne (je suis resté 3 semaines sans chauffage...). Le dernier entretien a été fait en décembre 2010 et est valable 1 an (c'est ce qui est écrit sur la facture). La propriétaire me demande de le refaire avant de partir ou de me l'imputer de ma caution. Je vous avouerai que je ne sais pas qui a raison sur ce point.

Afin de ne pas être mis en tord (pour le loyer non payé), je lui ai envoyé un recommandé le 9 Avril en évoquant ces 3 problèmes, et en proposant le montant du loyer du mois d'avril (suite à mon calcul). J'y ai joints la facture de l'entretien de la chaudière et mon attestation d'assurance car elle prétextait ne pas l'avoir eu.

4ème problème, l'état des lieux :

Ma propriétaire souhaite que je paie mon loyer au complet en Avril, elle m'impose de faire l'état des lieux le dernier jour du mois. Je ne sais pas qu'elle recours j'ai... je voudrais faire l'état des lieux le 21 ou avant... mais elle ne veut pas.

C'est ce dernier problème qui m'embête le plus.
Quel recours ai-je ?

Merc

Par **mimi493**, le **12/04/2011 à 14:37**

Déjà, juste pour que vous le sachiez pour la prochaine fois : si vous partez avant et que vous laissez le bailleur faire les vistes, faites l'EDL au moment de votre départ effectif et rendez les clefs. ça ne vous dégage pas de l'obligation de payer le loyer jusqu'à la fin du bail ou la relocation mais

- ça vous protège des dégradations faites après votre départ (c'est tellement facile, alors pour le bailleur de faire ce qu'il veut)
- le dépôt de garantie doit être rendu 2 mois après la remise des clefs (donc même avant la fin du bail, si vous êtes parti tot)

Concernant l'EDL : vous fixez une date et heure (dommage de ne pas l'avoir fait dans la LRAR) et si elle ne vient pas, tant pis pour elle. Soit sans EDL le logement est réputé avoir été rendu en bon état, soit elle devra faire venir un huissier.

Vous ne devez loyer et charges qu'au prorata, jusqu'au 21 avril (pour calculer : $[(\text{loyer} + \text{charges mensuelles}) \times 12 / 365] \times 21$

Vous n'avez pas à lui proposer, vous le payez (par virement, car elle risque de refuser le chèque)

Concernant la régularisation des charges, attendez le décompte final avec le dépôt de garantie, si elle ne le fait pas, LRAR de mise en demeure, et 1 mois après, vous faites une saisine simplifiée au tribunal d'instance

Concernant l'entretien, lisez le bail, il y a une ou des clauses concernant l'entretien de la chaudière ?

Par **prego1**, le **27/04/2011** à **09:56**

Merci pour le retour.

L'état des lieux a finalement été fait le 20 avril. J'attends de pied ferme ma caution et aviseraï si la récupération des charges n'est pas faite.