



Bail signé / Etat des lieux d'entrée non signé.

Par Bibi78

Bonjour à tous,

J'ai signé en novembre un bail entre particuliers via mail, le propriétaire me l'a envoyé, je l'ai signé, re envoyer et il a apposé sa signature par dessus.

Je n'ai pas accepté de signer l'état des lieux, et celui ci me demande de payer le preavis d'un mois de loyer malgré le fait que je n'ai jamais habité dans son appartement meublé.

1ere question : Est il dans son droit de me demander de payer le preavis d'un mois ?

Deuxième question : la bail peut-il être caduc pour le non respect de : « Rien ne vous empêche de signer votre bail par email ou par fax car rien n'invalide cette signature sauf si le contrat le stipule. Une signature électronique doit toutefois être authentifiée. Pour cela, un certificat d'authenticité viendra s'ajouter à votre signature numérisée.

D'avance merci,

Bien cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Un préavis n'est pas un montant à payer.

Un préavis, c'est une information qu'on donne à quelqu'un, en prévision d'une chose ultérieure. Dans le cadre d'une location, par exemple, le locataire donne au bailleur un préavis de départ.

Mais on ne peut pas payer un "préavis d'un mois de loyer", parce que cela ne veut rien dire, c'est un contresens sur le mot "préavis".

On peut en revanche verser un dépôt de garantie, égal au montant d'un mois de loyer.

Le dépôt de garantie a pour but de se couvrir en avance sur les futures dégradations qui seront constatées au départ. En absence de dégradation, le dépôt de garantie est restitué au locataire.

Ici, il n'y a pas d'état des lieux d'entrée. S'il y a un état des lieux de sortie, il ne pourra donc pas être comparé à l'entrée. Il faut donc regarder quelles sont les règles par défaut. Je n'en suis pas certain : le logement est-il réputé avoir été pris en bon état, ou est-il réputé avoir été pris dans le même état que celui lors de la sortie ?

Par Bibi78

Merci pour votre réponse.

Je n'ai jamais eu les clés, car j'ai refusé de signer l'état des lieux.

En fait, le propriétaire me demande de payer 1 mois de loyer pour le dédommagement parce que j'ai envoyé ma demande de préavis 15 jours après le refus de signer l'état des lieux d'entrée.

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez signé le bail. Le bail vous engage.

Maintenant vous voulez le résilier : il faut respecter un préavis qui est de 1 mois (ou de 3 mois si location vide). On ne peut pas "annuler" un bail même sans recevoir les clés, même sans signer l'état des lieux d'entrée.

L'article 15 de la loi n°89-462 précise :

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Donc OUI : le bailleur a raison et vous devez payer.

PS : La prochaine fois ne signez pas sans savoir à quoi vous vous engagez. Ne signez pas un bail AVANT de visiter.

Par Rambotte

Vous auriez dû préciser dans votre premier message que vous vouliez résilier le bail.

Ce que le bailleur vous demande de payer, ce n'est pas un dépôt de garantie d'un mois, comme c'est souvent le cas, c'est tout simplement le loyer dû depuis la date d'entrée prévue au contrat de bail signé (au cas où le bail ne commence pas au jour de sa signature).

Pourquoi avez-vous refusé de signer l'état des lieux d'entrée ?

Parce que vous aviez changé d'avis et que vous ne vouliez plus ce logement, pensant que refuser de signer l'état des lieux suffisait à annuler le bail ?

Ou parce que le bailleur refusait de corriger des éléments manifestement inexacts sur l'état des lieux ?

Dans ce dernier cas, je ne sais d'ailleurs pas trop quelle est la conduite à tenir.

Par Bibi78

Merci pour vos réponses claires et précises.

Par janus2

le locataire donne au bailleur un préavis de départ.

Bonjour,

Le locataire donne plutôt son congé, pas son préavis.

Il donne congé en respectant un préavis d'un mois.

Par Rambotte

Définition (générale) du mot préavis, selon le Robert :

Avertissement préalable que la loi impose de donner dans un délai et des conditions déterminées.

Selon le Larousse qui emploie "adresser" plutôt que "donner" :

Avertissement préalable qu'une des parties à un contrat doit adresser à l'autre partie pour l'informer de son intention de mettre fin au contrat.

Selon le Dictionnaire Juridique qui emploie "transmettre" plutôt que "donner" :

En matière contractuelle, le préavis est l'information officielle que transmet une personne à une autre, généralement pour faire cesser à l'échéance d'un certain terme, les effets d'une convention (...)

Le préavis, c'est donc bien l'avertissement, l'information préalable (on avise préalablement).

En donnant congé, on donne, on adresse, on transmet un avertissement, une information préalable comme quoi on va partir. On donne, on adresse, on transmet un préavis.

Notons que ce n'est que par métonymie que le mot préavis est employé au sens du délai lui-même dans votre expression "Il donne congé en respectant un préavis d'un mois".

Par janus2

Loi 89-462 article 15 :

Lorsque le bailleur donne congé à son locataire

Loi 89-462 article 25-8 :

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois

Par Rambotte

Oui, et alors ? La métonymie est une figure du style qui n'est pas interdite, même dans les textes de loi !

Il y a le sens premier, étymologique d'un mot, et les acceptions secondaires d'un mot, consacrées par l'usage, provenant souvent de la contraction d'une expression.

Et je n'ai jamais dit que ces acceptions secondaires étaient illégitimes.

C'est votre intervention de ce 30/12 à 13h27 qui n'a pas de pertinence, croyant relever une erreur de vocabulaire qui n'en est pas.

Le sens premier du mot "préavis" est bien "pré - avis" = "avis avant" = "avis préalable" = "information préalable", comme l'indiquent tous les dictionnaires.

D'ailleurs, un préavis est "de quelque chose". Exemple : préavis de grève = information préalable d'une grève.

On peut donc tout à fait "donner un préavis", et d'ailleurs "donner congé" correspond à une contraction par l'usage de "donner un préavis de congé".

Un nouveau sens consacré par l'usage du mot "préavis" est celui du délai (pour fournir l'information avant l'événement annoncé). Ce qui permet de contracter l'expression "délai de préavis d'un mois" par "préavis d'un mois". L'article 15 est donc tout aussi correct que mes termes dans le message de 9h37 que vous avez entendu corriger.

Bref, je ne vois pas l'intérêt du correctif de 13h27 qui apporte peu à la discussion.