Résilier anticipativement un bail de courte durée

Par Visiteur

Le bail (1/3/2010) : « En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée du présent bail, il sera délié de toutes les obligations de ce bail, à dater de la prise en location du bien par un nouveau locataire recherché par le preneur et agréée par le bailleur, et à la condition expresse qu'il ait payé :
A.Tous les loyers, impôts, charges et autres sommes éventuellement dues, jusqu'à la date de la prise d'effet de la nouvelle location ;B.Les frais éventuels de remises en état de l'appartement chiffrés suivant état des lieux établis par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix et dont les honoraires sont pris en charge par le preneur ;C.Une indemnité de résiliation fixée forfaitairement au montant du dernier mois de loyer.
À défaut d'agréation du nouveau locataire le preneur pourra sous-louer. » Est-ce qu'il a aussi la possibilité de refuser tous les candidats que je lui proposerai, je ne tiens pas à faire sous-louer l'appartement. Est-ce que je peux faire appel à l'article 3 paragraphe 6 de la loi sur les baux de résidence principale ?
De plus, nous avions établis un état des lieux d'entrée. J'ai demandé que certains travaux soient effectués dans l'appartement avant d'en prendre possession. Le propriétaire n'a pas voulu les mentionner sur le document, j'ai alors refusé de le signer. Est-ce que le fait de ne pas avoir signé l'état des lieux d'entrée peut lui permettre de refuser la résiliation du bail ?
Dans le bail, il est mentionné que « les abonnements aux ?, électricité sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs... L'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude. Les frais y relatifs sont établis par le bailleur. Le décompte, dont le preneur reconnait avoir reçu un exemple de répartition, est établi suivant compteurs... Pour la partie fixe. »
Or, nous avons convenu verbalement à la signature du bail que les charges d'électricité étaient à la charge du propriétaire. il n'y a qu'un seul compteur pour tous les appartements. Le compteur est à son nom depuis le début. Depuis le mois de mars, il a fait installer des décompteurs et a demandé via la locatrice-concierge de participer à ces frais. Or je n'ai pas été informé de cette modification, ni de sa conformité. Le compteur de gaz est à mon nom. Les compteurs sont séparés, ce qui est en contradictions avec ce qui est mentionné dans le bail. Est-ce que je dois payer les futures charges qu'il me présenterait?

Par Visiteur

Cher monsieur,

A.Tous les loyers, impôts, charges et autres sommes éventuellement dues, jusqu'à la date de la prise d'effet de la nouvelle location ;B.Les frais éventuels de remises en état de l'appartement chiffrés suivant état des lieux établis par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix et dont les honoraires sont pris en charge par le preneur ;C.Une indemnité de résiliation fixée forfaitairement au montant du dernier mois de loyer.
À défaut d'agréation du nouveau locataire le preneur pourra sous-louer. » Est-ce qu'il a aussi la possibilité de refuser tous les candidats que je lui proposerai, je ne tiens pas à faire sous-louer l'appartement. Est-ce que je peux faire appel à l'article 3 paragraphe 6 de la loi sur les baux de résidence principale ?

Quelle est la nature de votre bail (précaire, meublé, habitation)?

Je ne comprends pas par ce que vous entendez "loi sur les baux de résidence principale"? Si c'est la loi du 6 juillet 1989 (loi de droit commun), alors je ne vois de paragraphe 6.

Expliquez-moi.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

Il s'agit d'un bail d'habitation.
Concernant le deuxième point, j'ai trouvé ces références dans les lettres type de résiliation de bail de test-achat. Après coup, nous avons remarqué notre erreur. Cette règle ne vaut pas pour les résiliation avant échéance.

Merci d'avance,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il s'agit d'un bail d'habitation.

Pardonnez mais j'ai besoin que l'on soit sûr de ce point.

Dans le titre vous indiquez qu'il s'agit d'un bail de courte durée (donc bail précaire). Or vous indiquez maintenant qu'il s'agit d'un bail d'habitation "tout ce qu'il y a de plus classique" donc.

Un bail d'habitation a une durée de trois ans, et le bail prévoit d'ailleurs qu'il est soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Est-ce le cas?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Après vérification des mentions légales du site, je m'aperçois que votre site est situé en France. Ma problèmatique concerne le droit belge. Nous avons pas de bail de type précaire. Est-ce que le malentendu viendrait de là?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Après vérification des mentions légales du site, je m'aperçois que votre site est situé en France. Ma problèmatique concerne le droit belge. Nous avons pas de bail de type précaire. Est-ce que le malentendu viendrait de là?

Ah oui! Vous n'avez pas de bail précaire, ni même de loi de 1989... Je ne peux donc pas répondre à votre question dans la mesure où je n'ai aucune compétence, mais collègues non plus, en droit Belge..

Très cordialement.

Par Visiteur

Est-il possible d'être remboursé?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Aucun soucis, je transmet la demande à l'administrateur du site.

Très cordialement.