Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Demander une avance sur les versements de loyers

---
Par Lesept

Bonjour
J'ai un appartement meublé que je désire louer à des étudiants. L'idéal pour moi est de le louer de septembre à fin juin. Or j'ai beaucoup d'étudiants qui se disent intéressés mais précisent qu'il devront faire un stage à partir de début mars et risquent de quitter l'appartement s'ils ne trouvent pas un stage dans la région.
Même s'ils m'assurent qu'ils vont chercher un stage proche et qu'ils veulent conserver la location durant leur stage, je n'ai aucune assurance qu'ils ne vont pas résilier le bail fin février.
Est-ce qu'il est possible de leur demander de me verser les loyers des mois d'avril, mai et juin à l'avance (lors de la signature du bail) ? Ce ne serait pas une caution, plutôt un accord entre eux et moi : s'ils restent dans l'appartement pour leur stage, ils ne devront pas payer les loyers pour ces 3 mois, s'ils décident de partir alors je garderai cette somme. C'est un moyen de les inciter à chercher un stage proche, et une assurance pour moi que je pourrai rembourser mon emprunt immobilier.
Qu'en pensez-vous ? Merci de vos conseils.

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Non, c'est illégal.
Relisez l'article 25-8 de la loi de 89

I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.
...
Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le 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.

Si vous voulez éviter des périodes vides, louez à d'autres types de locataires.

---
Par janus2

Bonjour,

Quel que soit le locataire que vous choisissez, vous ne pourrez jamais être sur du temps qu'il restera. Que ce soit un étudiant ou n'importe qui d'autre, le locataire est libre de résilier le bail quand il le souhaite, même 2 jours après avoir signé le bail.

De plus, vous ne pouvez pas exiger un paiement d'avance de plusieurs loyers. C'est possible avec l'accord du locataire, mais vous ne pouvez pas l'exiger.

Loi 89-462 :

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;