



Bail signé puis annulé, restitution d'acompte ?

Par Kevin_Frenchy

Bonjour,

Je cherche à savoir si un bailleur peut

Voici la situation :

- le 21 septembre, je signe un bail avec un locataire, avec pour date d'effet le 23 septembre 2023.

En acompte, je demande alors 1 mois de loyer.

Le bail signé et l'acompte versé, je prends mes dispositions, annule les autres demandes et, n'habitant pas sur place, organise mon retour dans un autre département.

- le 22 septembre 2023, soit le lendemain, le locataire me demande de tout annuler, en exigeant de récupérer son acompte/caution.

Il argumente notamment sur le fait que la date d'effet n'a pas encore été atteinte et qu'il n'a jamais encore pris possession des lieux.

- De mon côté, bien qu'étant compréhensif, je me dois de reprogrammer un déplacement, relancer des visites et redépenser des frais pour remettre le bien en location.

Sauf erreur la loi ne permet pas de résilier un bail aussi aisément, et à mon sens, le locataire doit respecter classiquement 1 mois de préavis tel qu'il est indiqué sur le bail.

Pouvez vous me confirmer qu'il est donc tout à fait legal/normal que je conserve le mois de loyer versé en acompte ?

Pour être arrangeant, j'ai pour autant proposé au locataire de lui verser un prorata si l'appartement venait à être reloué plus tôt.

Qu'en pensez vous ?

Par kang74

Bonjour

Il n'y a pas d'acompte dans un bail : il y a un dépôt de garantie .

Donc non vous ne pouvez pas lui dire que vous gardez son acompte car il n'y en a pas .

Vous pouvez par contre lui rappeler, qu'une fois le bail signé, que le locataire ait pris possession des lieux, ou pas, s'il veut renoncer à la location, il doit donner congé en LRAR.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604[/url]

Quel est le type de location ?

Par Isadore

Bonjour,

Un locataire qui donne congé avant l'entrée dans les lieux est en effet redevable du loyer pendant le préavis, voici la jurisprudence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007431604[/url]

07431604[/url]

Le locataire doit donner congé par écrit, veillez donc à obtenir un vrai courrier de congé (et pas un arrangement oral).

Le préavis est de trois mois pour un logement vide, réduit à un mois si le locataire a un justificatif, et d'un mois pour un meublé :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[/url]

Si le bail prévoit un délai plus favorable au locataire, il s'applique.

Si le logement est reloué avant la fin du préavis, le locataire ne doit le loyer que jusqu'à cette date.

Pouvez vous me confirmer qu'il est donc tout à fait legal/normal que je conserve le mois de loyer versé en acompte ?

C'est légal puisque le locataire vous doit un mois de préavis (comme inscrit dans le bail). Vous pouvez même lui faire payer les charges locatives récupérables (entretien des espaces verts communs, électricité de l'ascenseur...).

Pour être arrangeant, j'ai pour autant proposé au locataire de lui verser un prorata si l'appartement venait à être reloué plus tôt.

Cela n'est pas être "arrangeant", c'est obligatoire. Vous ne pouvez pas faire payer le loyer au locataire au-delà de la date de relocation. Vous serez arrangeant si vous lui rendez son dépôt de garantie (ou si vous renoncez à lui faire payer les charges locatives)

Par Kevin_Frenchy

Merci infiniment pour vos retours.

Il s'agit d'un bail de location meublé d'un an renouvelable tacitement.

En synthèse, :

- un bail signé ne peut être annulé et doit respecter le délai de préavis indiqué au contrat.
- Un courrier LRAR doit alors être envoyé afin de pouvoir résilier le bail.
- En cas de relocation, le bailleur se doit de restituer le pro rata au locataire sortant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est un bon résumé.

Vous pourriez lire avec intérêt la loi n°89-462

Le titre 1er bis concerne les meublés.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310[/url]

Par Kevin_Frenchy

Bonjour,

Je me permets de revenir à nouveau vers vous car, au delà de ma question précédente et suite à la possible non restitution de sa caution, le locataire a constaté que le bail comportait une erreur d'inattention sur le bail au niveau de la date de fin.

En effet, le bail indiqué

"Durée :

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 12 mois, à compter du 23 septembre 2023 et jusqu'au 22 septembre 2023. Le bail sera reconduit de manière tacite."

C'est effectivement une erreur de ma part.

Selon le locataire, le bail n'est pas valide et il n'y plus de question de préavis.

Qu'en pensez-vous ?

En vous remerciant par avance,

Par Isadore

Le bail est valide. La clause est légale, l'erreur de plume sur l'année ne change rien. Il n'y a aucun doute sur l'intention des parties.

Et quand bien même la clause serait invalide, le contrat resterait valable. On appliquerait simplement la loi de 1989 : durée d'un an renouvelable.

En d'autres termes, un bailleur ne peut pas coller son locataire à cause d'un chiffre erroné dans le contrat, ni le locataire à renoncer à payer son loyer pour ce motif.

Par yapasdequoi

Aucune importance.

C'est une erreur de plume.

La loi impose une durée de 1 an.