



Échange de location avec mon propriétaire

Par Universe35

Bonjour, je viens poser la question ici parce que je suis dans un cas assez particulier. J'occupe depuis deux ans, en concubinage, un appartement en location. Il y a deux semaines, mon propriétaire, venu pour une autre raison, m'a fait part (sans trace papier pour l'instant) de son désir de récupérer l'appartement pour y vivre. Lui-même occupe actuellement, comme il est récemment revenu dans la région, un appartement similaire, de loyer équivalent (qui est même mieux que le notre sur certains points) en location dans la même rue. Il reste un an avant la fin du bail sur l'appartement que nous occupons, et lui nous propose du coup quelque chose d'un peu inhabituel, que nous échangions d'appartement. Lui récupérerai l'appartement qu'il possède, et nous deviendrions locataires à sa place de l'appartement qu'il occupe a présent (sous réserve d'acceptation de notre dossier par l'agence immobilière dont il dépend pour sa location).

Est-ce que quelqu'un saurait me conseiller sur des précautions à prendre si nous acceptons sa proposition ? Y a-t'il un précédent de ce genre de choses ? Devons nous attendre la fin du bail, ou alors lancer de notre côté un préavis de départ (et faudrait-il le respecter en cas de commun accord) ? Est-il censé y avoir des frais d'agence à payer si l'agence n'a pas à nous faire visiter l'appartement (étant donné que c'est déjà fait), et ne serait-il pas logique que si il y en a ils soient à la charge du dit propriétaire actuel puisque nous ferions ça à sa demande ?

Le propriétaire semble honnête, et nous a même dit que si nous tenions à rester au delà de la fin du bail (qui serait donc renouvelé), il n'y verrai pas d'inconvénient, mais je préfère être prudent.

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le plus prudent c'est de suivre à la lettre la loi de 89.

Si vous donnez congé à votre bailleur, RIEN ne garantit que l'agence et son bailleur vous accepteraient comme locataire.

Il n'y a pas d'échange possible, puisqu'il faut tenir compte de l'avis de son bailleur. Ce n'est pas un échange, c'est plus un "domino".

Donc soit vous acceptez de libérer votre logement actuel de manière anticipée, et donc vous devez exiger de votre bailleur actuel une indemnité "motivante" comme par exemple 3 mois de loyer, pas de préavis, pas d'état des lieux de sortie et restitution totale du dépôt de garantie en échange de votre lettre de congé. Ceci devant être rédigé par écrit, daté signé des 2 parties.

Et bien entendu, il faut également avoir l'accord de son bailleur pour votre dossier de locataire formalisé par un bail en bonne et due forme signé par l'autre bailleur, sinon vous seriez le "dindon".

L'autre approche c'est qu'il vous donne un congé pour reprise à l'échéance du bail et vous louez ensuite à son bailleur ... ou pas.

Le propriétaire semble honnête, et nous a même dit que si nous tenions à rester au delà de la fin du bail (qui serait donc renouvelé), il n'y verrai pas d'inconvénient

Ce type d'accord verbal n'a AUCUNE valeur juridique. Votre bail sera reconduit pour 3 ans si ni lui ni vous ne formalise le congé selon l'article 15 de la loi de 89.