



## Bail en colocation

-----  
Par Tomyboy63

Bonjour,

Dans le cas d'une signature de bail, si le locataire ou colocataire ne se présente pas au rendez-vous et n'a versé aucun loyer ou caution, à partir de quel moment le propriétaire peut annuler le bail pour remettre rapidement son logement disponible?

Je viens de me faire arnaquer par 2 colocataires qui n'ont jamais rien payé et qui ne sont pas venus pour l'état des lieux et l'agence de location me dit que ce n'est pas si facile d'annuler le bail. Cela me paraît étrange car sinon les locataires font ce qu'ils veulent sans être redevable de quoi que ce soit. Car j'ai aussi été informé qu'une jurisprudence stipule que le bail prend réellement effet au moment de la passation des clés.

En gros si le locataire n'a pas pris les clés et qu'il n'est pas venu à l'état des lieux il ne doit rien au propriétaire ça me paraît complètement fou. Par contre dans le cas où le propriétaire annulerait le bail suite à non-présentation et non-paiement celui-ci devrait être redevable de quelque chose au locataire qui est en train de le mettre dans la galère ?

Merci pour vos réponses!

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Vous avez mandaté une agence. C'est son travail de vous éviter ces galères.

L'erreur c'est de faire signer en avance sans réclamer de paiement.

Changez d'agence.

-----  
Par janus2

Dans le cas d'une signature de bail, si le locataire ou colocataire ne se présente pas au rendez-vous et n'a versé aucun loyer ou caution, à partir de quel moment le propriétaire peut annuler le bail pour remettre rapidement son logement disponible?

Bonjour,

C'est pas bien clair. Le bail est signé ou pas ? Car si oui, pourquoi avoir accepté de signer le bail sans que le locataire ne verse le dépôt de garantie et le premier loyer en même temps ?

-----  
Par Tomyboy63

Bonjour, c'est ce que je me suis dit. J'ai un appartement que je gère seul et je fais payer la caution avant de signer le bail. Je leur ai demandé de faire pareil pour mon 2<sup>ème</sup> appartement et ils m'ont dit que ce n'était pas possible d'un point de vue juridique car ils n'ont soit dit pas le droit de demander la caution ou loyer avant la signature. Ce qui me paraît étrange vu ce qu'il peut se passer lorsqu'on ne le fait pas...

C'est pourquoi je me tourne vers vous afin d'être au clair avec la loi...

Merci déjà pour vos premières réponses !

-----  
Par janus2

Ce qui est interdit, c'est de faire payer une réservation avant la signature du bail. Mais, bien entendu, pas de signer le bail contre remise du DG et du 1<sup>er</sup> loyer, donnant-donnant...

-----

Par Tomyboy63

Bonjour,

Je vous remercie pour ces informations ! C'est rassurant car ça me paraissait vraiment être n'importe quoi.

Cordialement,

-----  
Par Tomyboy63

Bonjour,

Du coup dans mon cas l'agence a pris la décision de signer des baux sans demander quoique ce soit aux locataires . Pour ma part je demande toujours la caution en échange de signature. Je pense être en droit pour demander la somme qui me porte actuellement préjudice à l'agence puisque c'est leur erreur. Pourriez vous me confirmer cela s'il vous plaît? Dans le cas où ils ne veulent pas régler cela à l'amiable quel recours je peux avoir ?

En vous remerciant,

-----  
Par yapasdequoi

Vu la gestion désastreuse de cette agence, résilier le contrat me semble la meilleure approche.

Si vous voulez négocier plus d'indemnisation, c'est à demander par courrier RAR puis envisager une conciliation et/ou saisie du tribunal.

NB: ce n'est PAS une CAUTION c'est un dépôt de garantie (DG).

Lors de la signature, vous demandez le paiement de ce DG plus le premier mois de loyer d'avance, sans oublier l'acte de cautionnement (s'il y a lieu) et l'attestation d'assurance du locataire.

Ensuite vous faites l'état des lieux et remettez tous les documents au locataire avec les clés.

C'est la base.

-----  
Par Tomyboy63

Bonjour, j'ai eu l'agence. Ils m'ont dit que la loi interdit de demander une quelconque somme d'argent avant signature du bail. Loi n°70-9 du 2 janvier 1970.

Pourriez vous m'envoyer le texte de loi qui affirme vos propos s'il vous plaît car j'ai 2 informations contradictoires ... Pour info le bail est signé à distance.

Merci !

-----  
Par janus2

Relisez mon deuxième message de ce fil...

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas "avant" c'est "en même temps".

article 4 de la loi 89-462

"Est réputée non écrite toute clause :"

o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

Article 22

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

et c'est l'article 5 qui détermine ce que l'agence peut réclamer.

MAis cette agence vous met en difficulté avec sa signature "à distance". Préférez une agence qui gère "sur place" : signature + paiement + remise des clés.

-----  
Par Tomyboy63

Je comprends merci pour la réponse !

J'ai donc une dernière question sur le fait d'annuler le bail puisque la personne n'est pas venue à l'état des lieux et il n'y a pas eu de remise de clés. Dans quelle mesure c'est possible de faire cela ?

Pouvez vous me confirmer qu'il y a bien une jurisprudence qui stipule que le locataire ne doit rien après signature du bail tant qu'il n'y a pas eu remise des clés effective et état des lieux ?

-----  
Par yapasdequoi

1/ Il n'est pas possible d'annuler le bail après signature. L'absence du locataire ne change rien.

Vous pouvez poursuivre le locataire pour impayés et envoyer congé pour motif légitime et sérieux mais uniquement pour la date de fin du bail conformément à l'article 15 de la loi 89-462.

2/ mais non ! Le locataire doit payer son loyer, ses charges, le dépôt de garantie selon l'article 7 de la loi 89-462, jusqu'à ce qu'il donne congé ou que le bailleur lui donne congé.