



## Date d'effet du bail versus date d'état des lieux

-----  
Par arianepetite

Bonjour,

Nous allons emménager dans une maison meublée.

Mon concubin ne veut pas signer le bail sans connaître la date de l'état des lieux d'entrée.

En effet nous serons disponibles à la date prévue sur le bail mais l'agence de son côté ne nous a pas donné de certitude et risque de n'être disponible que quelques jours plus tard. Mon concubin me dit que le loyer au prorata doit être celui à payer à compter de l'état des lieux d'entrée et non celle sur le bail, et ne veut pas non plus assurer le bien à la date du bail puisque nous n'aurons pas les clés, ce qui est logique.

Ma question est :

Si l'agence n'est en effet disponible que quelques jours plus tard, peut-on modifier la date du bail pour qu'elle corresponde à celle de la remise des clés?

Merci pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Tant que vous n'avez pas les clés, le bail n'a pas commencé.

On peut signer un bail à une date 1 et avoir une date d'effet à une date 2.

Le loyer est dû à partir de cette date 2.

C'est la date d'effet qui détermine le début du paiement et à laquelle vous devez être assuré : d'ailleurs le bailleur ne remet pas les clés sauf en échange d'une attestation d'assurance.

La date de l'état des lieux est tout à fait secondaire.

Attention : sans état des lieux d'entrée, tout est supposé remis en bon état et vous risquez d'être pénalisé à votre départ futur. Donc soyez méticuleux et vous avez encore 10 jours pour le compléter ensuite, par courrier RAR uniquement.

Comme c'est un logement meublé, un inventaire du mobilier est obligatoire. Vérifiez bien tout, y compris l'état de la literie.

-----  
Par arianepetite

Merci yapasdequoi pour votre réponse.

La date d'effet est donc la date de remise des clés c'est bien cela?

Quid d'un écart entre la date écrite sur le bail et celle de la remise des clés si l'agence ne peut prévoir le rdv à la date indiquée sur le bail et dans lequel est écrit le montant à payer au prorata à partir de cette même date qui risque de ne pas être respectée ?

Désolée d'insister c'est pour que ce soit bien clair pour moi.

Car la date 1 dont vous parlez c'est dans les jours qui viennent (date de signature), la date 2 c'est le 6 janvier sur le bail, et la date de remise des clés risque d'être une date 3 postérieure?

-----  
Par yapasdequoi

La date d'effet doit être ECRITE sur le bail.

Sinon c'est la date de signature, et peu importe si vous n'avez pas les clés tout de suite.

Et vous devez assurer le bien et payer le loyer à compter de cette date.

Bref soit l'agence vous donne les clés le jour de la signature, soit vous exigez que soit inscrite la date d'effet = date de début du bail.

-----  
Par arianepetite

Merci beaucoup, on va demander des précisions.

-----  
Par yapasdequoi

et exigez le relevé des compteurs et les certificats d'entretien des équipements et attestations de ramonage ....

-----  
Par arianepetite

Haha pas de cheminée, déjà ça de moins

Ah tant que je vous tiens, une dernière question: un néon est grillé, on veut en racheter un mais il est introuvable. En allant voir à la droguerie du coin, on nous indique que cette taille de néon ne se fait plus car plus aux normes. Est-ce qu'un papier de la droguerie expliquant cela suffira ? Ou on va encore se faire AVOIR?

-----  
Par yapasdequoi

La charge locative est limitée au remplacement de l'ampoule ou du tube.  
Si le bailleur doit changer le luminaire entier, il ne pourra vous imputer que le coût du tube seul.

-----  
Par arianepetite

Merci beaucoup yapasdequoi et très bonne journée.

-----  
Par yapasdequoi

Avec plaisir.

-----  
Par Henriri

Hello !

Ariane l'avis de "la droguerie du coin" n'est peut-être pas des plus pertinents sur l'existence ou pas d'une source lumineuse moderne pouvant se substituer à un vieux "néon". Vous devriez peut-être jeter un oeil sur les pages internet des grandes enseignes de bricolage pour vérifier ou infirmer l'avis de la droguerie.

A+

-----  
Par arianepetite

Merci Henriri mais justement je ne trouve pas

-----  
Par yapasdequoi

Le décret 87-712 précise de manière limitative les réparations locatives :

"V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection."

Ce qui confirme ma réponse précédente. Si le bailleur tente de vous faire payer un nouveau luminaire, vous pourrez refuser de payer plus que le prix de l'ampoule ou tube.