



Remise de cle avant la date de préavis des 3mois

Par **Gallougg**, le **11/08/2020** à **08:26**

Bonjour

Mon locataire veut quitter son logement le 22 août mais son préavis se termine le 30 septembre. Il veut qu' on fasse la remise des clés ce jour. Puis-je ne pas signer le bail ? En plus, il ne veut pas payer le loyer de septembre, il veut que je prenne la caution mais nous on ne veut pas. En a-t'il le droit ? un état des lieux d'entrée n'a pas été établi. Par conte, la cuve à fuel était pleine à son arrivée et bien mentionnée sur le bail, il ne veut pas la remplir.

Merci de votre reponse.

Par **Tisuisse**, le **11/08/2020** à **08:57**

Bonjour,

Absence d'Etat des lieux à l'entrée = lieux mis à disposition en parfait état, sans défauts.

La caution est une personne, physique ou morale, qui s'engage, sur le bail, à payer les loyers en cas de défaillance du locataire. Ce que votre locataire réclame c'est le dépôt de garantie, ce n'est ni le ûême terme ni la même chose. Non, le dépôt de garantie n'a pas vocation à payer le dernier mois de préavis. Votre locataire ayant déposé sa fin de location, le préavis est bien de 3 mois et il doit ces 3 mois.

Faites un Etat des lieux de sortie et, s'il y a des dommages causés par le locataire, vous retiendrez le montant des réparations et remises en état sur le dépôt de garantie.

Par **janus2fr**, le **11/08/2020** à **09:06**

Bonjour,

Que voulez-vous dire par : "puis je ne pas signer le bail" ?

Légalement, le locataire a tout à fait le droit de quitter le logement avant le terme de son

préavis. Faire l'état des lieux et la remise des clés le 22 août ne pose donc aucun problème. En revanche, le locataire reste redevable du loyer et des charges jusqu'au terme de son préavis, sauf si le logement est reloué avant. Le dépôt de garantie (et non pas caution) n'a pas vocation à servir de paiement du dernier loyer, il sert avant tout aux éventuelles remises en état et à l'apurement des charges.

Qu'il n'y ait pas eu d'état des lieux d'entrée est plutôt une bonne chose pour vous, bailleur. En effet, le locataire est alors réputé avoir reçu le logement en parfait état. Toute dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie peut donc lui être attribuée. Concernant le fuel, s'il est bien indiqué au bail que la cuve était pleine (ce que l'on note normalement sur l'état des lieux, mais l'important étant que cela soit noté quelque part et signé des parties), vous pourrez lui retenir le coût d'un remplissage s'il la laisse vide à son départ.