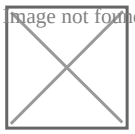

validité d'un bail sans avoir fait d'état des lieux

Par **ygaizi**, le **18/11/2012** à **22:09**

Bonjour à tous,

Aprés avoir pris la décision de louer un appartement et face à l'insistance du propriétaire pour que je signe le baille, à sa demande je lui ai envoyé par courrier un chèque de 500€ pour raiserver l'appartement, je lui ai envoyé egalement par courier un contrat de bail signé par moi et mon garant. Le propriétaire a encaissé le chéque directement aprés récéption de mon courier.

En réflechissant bien, et vu que le loyer est élevé proportionnellement à mon revenu, ce qui est un risque pour moi comme pour lui, j'ai pris la décision de me retracter.

Du coup, je ne suis pas aller au rdv pour la signature du bail

le propriétaire me demande que je dois respecter le péavis de 2 mois (légalement)ou je lui fais un autre chéque de 500€ (à l'amiable).

Pourriez vous me conseiller ce que je dois faire et est ce que que le bail est valide meme si je n'ai pas fait d'état des lieux, je n'ai pas eu les clés de l'appartement et aucune assurance n'est prise pour l'appartement?

Je vous remerci d'avance.

Par **HOODIA**, le **19/11/2012** à **06:03**

Comment peut on dire que le contrat est complet sans la clef de l'appartement ,et sans le DPE ?

Par **janus2fr**, le **19/11/2012** à **08:03**

Bonjour,
Je ne comprends pas bien...
Vous dites : "je lui ai envoyé egalement par courier un contrat de bail signé par moi et mon

garant."
Et ensuite : "Du coup, je ne suis pas aller au rdv pour la signature du bail."

Si vous avez envoyé le bail signé, le contrat est fait, je ne vois pas bien de quel rendez-vous de signature vous parlez.

Vous êtes bien engagé par le bail et locataire en titre du logement.

Vous ne pouvez pas vous rétracter, il n'existe pas de droit de rétractation pour un bail.

Vous devez donner congé en bonne et due forme en respectant le préavis légal, soit 3 mois en vide et 1 mois en meublé. A noter qu'il n'existe pas de préavis de 2 mois...

Pour Hoodia,
S'il est vrai que le DPE doit être communiqué au locataire au moment de la signature du bail, la loi ne prévoit pas la nullité de celui-ci en cas de non présentation. Seul un juge s'il était saisi, pourrait décider de cette nullité. Mais ce n'est pas la seule sanction qu'il peut décider dans ce cas, cela va de rien du tout à la nullité du bail en passant par une baisse de loyer en fonction du préjudice que subit le locataire du fait de l'absence du DPE (et donc en fonction de la performance énergétique du logement).

Par **HOODIA**, le **19/11/2012** à **10:56**

Merçi pour votre complément de réponse ,qui améne la question de la non remise des clefs à l'entrée ou à la sortie ?
Votre avis ?
Merçi.

Par **janus2fr**, le **19/11/2012** à **11:22**

Pour la remise des clés, c'est le locataire qui l'a refusée.
Cela ne remet pas en cause la validité du bail qui a bien été signé.
Même s'il ne prend pas la jouissance du logement, ygaizi est locataire en titre puisqu'il a signé le bail.
Il doit donc donner congé dans les règles.
Pour l'instant, le bailleur ne peut pas relouer le bien qui est déjà loué.
Dès qu'il aura reçu le congé avec la mention que le locataire ne souhaite pas emménager, le bailleur pourra relouer le bien au plus vite, ce qui est la seule possibilité pour ygaizi de ne pas payer loyer et charges pour la totalité du préavis. Et surtout, tant qu'il ne donne pas congé, le préavis n'est pas commencé et le loyer reste du...

Par **cachou1805**, le **23/06/2015** à **16:10**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

je suis dans le meme cas, propriétaire pris en otage par son locataire...
nous avons signé un bail avec prise d'effet le 27/06 (jour de l'état des lieux et de la remise des clés). Le couple qui a signé le bail rencontre des problèmes, séparation et violences...
madame ne peux pas résilier le bail sans Monsieur qui est introuvable ....
De fait, avec un certificat médical qui lui interdit de se déplacer, madame ne viendra pas à létat des lieux et ne prendra pas les clés.... et moi je ne peux pas résilier.... et ne suis même pas sûre que les loyers seront payés et ne peux pas relouer mon logement .....merci pour vos réponses et les solutions s'il en existent .....

Par **ellen777**, le **05/09/2015** à **22:09**

j'ai un probleme inverse
le proprietaire avec qui j'ai signé un bail contradictoire a changé d'avis croit avoir annuler le bail avec une lettre recommandée a laquelle j'ai répondu que je l'invitais à me fixer rdv pour la remise des clefs et il ne veux absolument pas me remettre les clefs
il pousse jusqu'à rejeter mes virements de caution et de loyer
on aura tout vu dans ce monde
a til le droit de faire cela?
quelqun peut il me conseiller?

Par **janus2fr**, le **07/09/2015** à **07:47**

Bonjour,
Non, bien entendu il n'en a pas le droit. Une fois le bail signé, il ne peut pas revenir dessus.

Par **ellen777**, le **07/09/2015** à **08:52**

Bonjour et merci de m'avoir répondu
Ai je le droit dans ce cas de prendre possession des lieux avec un serrurier?
Faut il la présence de l'huissier ou de gendarme?

Par **janus2fr**, le **07/09/2015** à **08:54**

Non, vous ne pouvez pas agir ainsi...
Si vous voulez absolument faire valoir votre bail, il va vous falloir saisir le tribunal d'instance.

Par **ellen777**, le **07/09/2015** à **08:58**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Oui je m'en doutais un peu
Je vois mon avocate cet après-midi car après ma mise en demeure il refuse obstinément allant jusqu'à rejeter mon virement de loyer

Par **ellen777**, le **07/09/2015** à **22:15**

bonsoir
j'ai vu une avocate cet apres midi
malheureusement un référé pour elle ne servirai a rien car le proprietaire s'obstine
par contre elle veut attaquer au fond car mon bail est tout à fait valable

Par **janus2fr**, le **08/09/2015** à **07:28**

Bonjour,
Tenez-vous à ce point à ce logement ? N'avez-vous pas d'autre solution ?
Car effectivement, vous pouvez prendre la voie judiciaire, mais cela va prendre un moment et pendant ce temps, il faudra bien vous loger.
Ou alors, vous voulez juste être dédommagée ?

Par **ellen777**, le **08/09/2015** à **07:44**

Je ne cherche pas à être dédommagée
Je dois rendre mon logement actuel voilà tout et n'ai pas trouvé d'autres maison à trois chambres à un prix raisonnable
Et puis pour le principe aussi
Quand on signe un bail on doit respecter son engagement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés