



Ma propriétaire refuse de me rendre mon dépôt de garantie

Par lolita04

Bonjour à tous,

Le 31 Octobre 2023, le cumulus de mon appartement à soudainement lâché. Ayant un bébé de 1 an, nous avons immédiatement contacté la propriétaire afin qu'elle puisse procéder aux réparations rapidement. Celle-ci à faire venir un plombier le 16 novembre. Plusieurs heures après l'installation du cumulus, toujours pas d'eau chaude. Après plusieurs recherches, le plombier nous à informer que la maison était très ancienne et qu'elle n'avais pas la terre, le cumulus se mettait donc en sécurité.

Nous avons réussi à avoir de l'eau chaude tant bien que mal mi décembre. Nous avons malgré tout continuer à payer notre loyer.

quelque temps après, une prise de la salle de bain à pris feu. nous avons demander à ce qu'un électricien vienne au plus vite. Celui-ci nous a indiqué que la maison n'avais pas la terre et que l'électricité n'était pas aux normes; D'après lui, la maison était dangereuse... Ayant eu un accident de la route quelques mois auparavant, je ne me sentais plus de faire 3h de trajet par jours pour me rendre sur mon lieu de travail, plus tous les problèmes du logements Nous avons donc pris la décision de déménager.

Nous avons appelé notre propriétaire afin de l'informer de notre choix et de la raison médicale et nous lui avons demander de combien été le préavis. J'avais un certificat médical indiquant que pour raison de santé je devais déménager. Celle-ci nous à indiqué que le préavis était de 1 mois et que du coup pas besoin de donner le certificat. Nous avons donc fait une lettre recommandé avec AR précisant "Suite à notre entretien téléphonique du 16 avril 2024 ou vous nous avez précisé que nous disposons d'un préavis de 1 mois, je vous informe que notre préavis d'un mois débutera dès réception de ce courrier". Nous n'avons eu aucune contestation de sa part. Nous devons donc rendre les clés le 24 mai mais celle-ci nous a imposé de les rendre le 19 car elle avait un futur locataire. Nus avons acceptés. Lors de la remise des clefs celle-ci a refusé de faire l'état des lieux de sorties car nous avions résilier l'eau et l'électricité. Chose que nous étions en droit de faire. elle a récupérer les clefs et nous a mis dehors. Nous n'avons donc pas donner le cheque du dernier loyer (les 19 jours).

Nous voila 2 mois plus tard. Je la recontacte pour savoir quand le reste de notre caution va nous être rendu. Celle-ci nous indique que elle nous rendra la caution que si nous payons le mois de loyer. Nous lui avons indiqué que nous lui devons que 19 jours de loyer donc qu'elle déduisait de la caution les 19 jours. Celle-ci nous à répondu "Dans l'immobilier tout mois commencé est dû vous me devait donc le mois en entier". Nous lui avons indiqué que l'article 15 indiquait que nous devons payer au prorata des jours et non le mois donc les 19 jours. Elle nous à donc répondu "Dans un bail de 3 ans, le préavis de départ est de 3 mois. Vous ne m'avez donné que 1 mois. Vous êtes donc redevable de 2 mois. Il vaudrait mieux que vous arrêtez les décomptes vous allez être perdants." Alors que c'est elle-même qui nous à dit que le préavis était de 1 mois c'est pour cette raison que nous l'avons précisez dans notre lettre. Mais malheureusement comme elle nous a dit qu'il y avait pas besoin du certificat médicale car le préavis était de 1 mois, je ne l'ai pas donné... Elle ne nous a jamais recontacté et ne nous as jamais dit après réception de la lettre qu'elle n'était pas d'accord.

Je ne sais plus quoi faire. Nous avons toujours payé le loyer malgré l'insalubrité du logement... A ce jour, elle ne nous a jamais fourni de papier d'état des lieux de sorties comme elle a refusé de le faire, et ne nous répond même plus au téléphone.

Pensez-vous qu'un recours est possible ?

Je vous remercie de votre aide.

Par janus2

Bonjour,

À vérifier donc que le logement n'est pas en zone tendue, si c'est bien le cas, votre préavis était effectivement de 3 mois. Vous auriez pu bénéficier du préavis d'un mois en le précisant et surtout en le justifiant dans votre lettre de congé

ce que vous n'avez pas fait.

Avez vous une preuve que votre bailleur vous a indiqué un préavis d'un mois (un écrit de sa part) ? Sinon, vous allez avoir du mal à avoir gain de cause...

Par lolita04

Bonjour,

Malheureusement non, ce fût par téléphone...

Par janus2

C'est ce que je craignais, votre bailleur est donc dans son droit de réclamer le paiement des 3 mois de préavis, sauf si le logement a été reloué ce qui semble le cas d'après ce que vous dites :

Nous devons donc rendre les clés le 24 mai mais celle-ci nous a imposé de les rendre le 19 car elle avait un futur locataire.

Donc vous assurer que le logement a bien été reloué et quand.

Par lolita04

Si j'arrive à savoir à quelle date les nouveau locataires sont rentrés, je pourrais donc récupérer mon reste de dépôt de garantie ?

Par janus2

Effectivement, loi 89-462 article 15 :

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un peu de lecture :

Congé du locataire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168[/url]

Dépôt de garantie (pas caution)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269[/url]

Sans état des lieux de sortie, vous pouviez demander à un huissier de le faire, mais comme un nouveau locataire est entré, c'est trop tard.

Pour le préavis, en effet, il fallait joindre le justificatif au courrier de congé. Sans le justificatif, le bailleur peut considérer que c'est un préavis de 3 mois...

cf article 15 de la loi 89-462

"Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois."

Votre bailleur prétend "Dans l'immobilier tout mois commencé est dû vous me devait donc le mois en entier" c'est FAUX.

Vous devez 3 mois de loyer... sauf que le nouveau locataire est entré après les 19 jours. Donc vous devez seulement 19 jours.

cf article 15 de la loi 89-462 :

"Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Par janus2

Sans état des lieux de sortie, vous pouviez demander à un huissier de le faire, mais comme un nouveau locataire est entré, c'est trop tard.

Aucun intérêt pour le locataire à payer un huissier pour un état des lieux de sortie puisque sans état des lieux, il est réputé avoir rendu le logement en parfait état.

Par yapasdequoi

En effet. Il suffit d'avoir la preuve d'avoir rendu les clés. Mais certains assureurs exigent l'état des lieux de sortie pour résilier le contrat.

Le plus important maintenant c'est de récupérer le dépôt de garantie.

cf article 22 de la loi 89-462 :

Régularisation finale des charges locatives

"Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes."

et indemnité en cas de retard de restitution au delà de 1 mois :

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Par janus2

Mais certains assureurs exigent l'état des lieux de sortie pour résilier le contrat.

Normalement, si l'on fait simplement un changement de résidence en gardant le même contrat, il n'y a pas de problème.