

résiliation du bail et remboursement du depot de garantie

Par **nicomando**, le **25/03/2008** à **09:51**

Bonjour à tous,

Il est rare que je vienne sur ce forum pour poster une question mais comme je rencontre ma première situation juridique compliquée je préfère demander à des spécialistes pour protéger mes arrières.

Je vous explique :

Avec ma fiancée nous avons quitté notre appartement le 22 décembre dernier (résiliation donnée le 22 novembre pour cause de premier emploi).

Avant de partir nous avons fait un état des lieux avec une entreprise qui n'a rien constaté de plus qu'au départ (en 7 mois pas trop le temps de dégrader)

Bref toujours est il qu'entre le 22 décembre et il y a 3 jours (22 mars 2008) nous avons demandé plusieurs fois aux proprios de nous rendre la caution sans succès.

Nous l'avons reçu que le 22 mars 2008 (soit 3 mois après la remise des clés) il y aura donc un mois d'intérêt à réclamer.

Le problème c'est que nous avons reçus un chèque tenant compte de divers retenues injustifiées.

Ma question est : devons nous encaisser le premier chèque et réclamer la suite ou devons nous renvoyé ce chèque en contestant le montant et les retenues ?

Ensuite sachant que nous avons signé un bail avec paiement du loyer le premier jour du mois comment cela se passe-t-il pour notre mois de résiliation puisque nous n'avons pas occupé les lieux le mois entier ?

Nous avons payé un mois complet au mois de décembre alors que nous sommes partie le 22 il y a t il un trop perçu ?

Merci à tous, je reviendrai bientôt dans ma position de conseil))) Image not found or type unknown

Par **x-ray**, le **25/03/2008** à **10:18**

Bonjour,

Pour ce qui est du loyer, voir ça :

[http://vosdroits.service-public.fr/part ... 2754.xhtml](http://vosdroits.service-public.fr/part...2754.xhtml)

le loyer est dû jusqu'à expiration du délai de préavis. Tu dois donc 22/30ème (ou 22/31 à vérif) au titre de décembre.

Que veux-tu dire par "entreprise" pour l'état des lieux ? Est-ce que tu louais à cette "entreprise" ? Si c'est le cas et que l'état des lieux contradictoire (dont tu as une copie normalement) ne mentionne rien, tu ne dois rien, sauf les éventuels rappels de charge (souvent, l'eau, les ordures ménagères...) en plus ou en moins.

S'il n'y a pas eu d'état des lieux contradictoire, c'est l'article 1731 du code civil qui s'applique : "S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.", et donc tu dois demander la preuve du fondement des retenues effectuées...

Bon, je ne suis pas spécialiste, mais à force de louer, on finit par s'intéresser un peu au sujet. Pour l'encaissement, je ne sais pas ce que tu dois faire.

Désolé pour le peu d'aide.

A+

Par **jeeecy**, le **25/03/2008** à **12:43**

hélio

pour le loyer il y a sûrement une clause dans le contrat de bail qui dit que tout mois commence est du dans son intégralité

Si il n'y a pas cette clause alors tu peux demander le remboursement du trop payé

concernant les frais imputés sur ta caution, quels sont-ils?

Qu'est ce qui est indique de différent sur l'état des lieux de sortie par rapport a celui d'entrée?

Enfin les frais imputés sur ta caution doivent être justifiés par une facture d'une entreprise tiers au contrat

Pour l'encaissement tu peux le faire tout de suite ça ne bloque en rien tes possibilités de contestation

Par **nicomando**, le **25/03/2008** à **14:44**

Merci à vous,

Je vais relire mon contrat une fois de plus mais je n'ai pas le souvenir de cette clause alors je vais avoir encore plus de poids pour faire mes réclamations.

Quant à ce qu'ils m'ont retenu :

- 130 euros de frais de réparation évacuation évier + bonde lavabo (facture jointe au courrier). La bonde était écrite dans l'état des lieux entrant comme ne fonctionnant pas.

Concernant l'évacuation de l'évier j'ai l'impression qu'il y a eu magouille car nous avons appelé une entreprise professionnelle de l'état des lieux pour effectuer l'entrant comme le sortant, pour ce dernier nous avons prévenu les propriétaires qui nous ont affirmé ne pas pouvoir venir (le contradictoire avait effectivement été respecté). J'ai donc fait l'état des lieux en présence de l'entreprise qui n'a rien constaté sous l'évier. Et d'après l'agence immobilière les proprios auraient fait revenir l'entreprise pour en refaire un (sans nous prévenir bien évidemment) à cause de cette fuite.

Vous voyez donc tous ma ligne de défense et en plus si cela ne suffit pas j'ai fait des photos du dessous de l'évier pour constater les malfaçons ...

-80 euros d'augmentation de charges ... "[b:1dig1c1s]estimation du syndic[b:1dig1c1s]" (mais bien sûr avant le 31 décembre tout le monde y croit)

- 74 euros de participation aux ordures, seule chose que je ne conteste pas dans nos retenues

voilà, parfois je me dis que toutes mes années de droit ne m'auront pas servies à rien ...

Par **jeeecy**, le **25/03/2008** à **15:06**

pour les charges il te faudra attendre le decomppte définitif

pour l'évier tu peux des maintenant envoyer un courrier recommande de mise en demeure avec AR

Dans ce courrier tu précises que tu demandes le remboursement de la somme de X euros correspondant a

Pour les motifs suivants

Que tu n'hésiteras pas a aller en justice et surtout que les intérêts légaux commencent a courrir a compter de la date d'AR

Et que les frais de justice seront a leur charge

Voilà
bon courage

Par **nicomando**, le **25/03/2008** à **22:01**

Merci beaucoup pour l'aide que tu m'apporte jeeecy

a plus

Par **jeeecy**, le **25/03/2008** à **23:04**

de rien

;)

au plaisir Image not found or type unknown

Par **nicomando**, le **20/05/2008** à **17:23**

Bon alors je vais vous donner la suite des événements.

J'ai donc bien envoyé un courrier avec accusé réception à nos chers propriétaires faisant valoir nos droits. J'ai été sympa je n'ai pas sorti la carte de la justice maintenant.

Voilà qu'il y a moins d'une semaine je reçois une lettre de nos propriétaires (avec AR) qui tenait des propos plutôt méprisant en écrivant que mes "allégations" (entendez par là les références à la loi relative aux baux d'habitation de 89) étaient surprenantes voir choquantes.

Enfin bref toujours est il que mon problème n'est pas réglé et je compte bien sortir la carte de la justice maintenant. Je n'ai plus envie de rigoler.

A propos du courrier j'ai deux questions à poser :

Tout d'abord comme je vous l'avez dit, cette chère propriétaire m'avait envoyé une facture correspondant soit disant à la réparation d'une fuite dont je n'avais aucune preuve. J'ai donc fait part de cette absence de preuve à ma propriétaire, qui me répond en m'envoyant une copie de l'Etat des lieux sortant où apparaît au niveau de la cuisine la mention "adhésif sur siphon".

Sachant que dans l'Etat des lieux entrant au niveau de la cuisine le mec avait simplement ouvert le robinet pour dire "évacuation normal"

Il se trouve que cet adhésif y était à notre entrée cependant nous en avons pas fait part (donc aucune preuve). Ensuite la propriétaire s'adonne dans son énervement à quelques accusations sans preuve voir même fausse (pourrait on parler de diffamation ?)

Ma question : la copie de l'état des lieux avec les mentions que je vous ait donnée suffit elle à prouver une fuite ?

Ma deuxième question porte sur la facture en elle même.

Il se trouve que celle-ci présentait des réparations pour la cuisine et la salle de bain sauf qu'aucun détail n'avait été fait.

Dans mon premier courrier je fait valoir cette absence de détail pour contester la facture qui

portait sur une réparation nécessaire déjà constatée à l'entrée (salle de bain).

Dans leur second courrier je reçois une nouvelle facture datée au même jour que la première, mêmes montants ... sauf que le détail apparaît et que les rubriques salles de bains portent la mention "réparation offerte".

Comment puis je considérer ces deux factures peut-on parler de faux ?

Ces propriétaires ne manquent vraiment pas d'air et de mauvaise foi ils étaient furax parce que je leur réclamais mon dû dont un arriéré de loyer ils ont daigné me le rendre mais avec une retenue de 30 euros (à interpréter comme une punition) en raison de toutes les petites différences apparaissant entre l'état des lieux entrant et le sortant.

C'est bien de vouloir se faire de l'argent sur le dos de ces pauvres petits locataires mais il serait bien de le faire dans les règles. Parce que une retenue après arrêté des comptes et en plus sur un arriéré de loyer il faut le faire.

Bref comme vous l'avez compris je n'ai pas encore fini avec eux mais je compte bien régler cela avant le mariage.

Par **nicomando**, le **21/05/2008** à **08:50**

please une ame charitable j'attendns vos réponse pour mon prochain courrier

merci

Par **Camille**, le **21/05/2008** à **13:19**

Bonjour,

[quote="nicomando":16rxsks6]

Tout d'abord comme je vous l'avez dit, cette chère propriétaire m'avait envoyé une facture correspondant soit disant à la réparation d'une fuite dont je n'avais aucune preuve. J'ai donc fait part de cette absence de preuve à ma propriétaire, qui me répond en m'envoyant une copie de l'Etat des lieux sortant où apparaît au niveau de la cuisine la mention "adhésif sur siphon".

Sachant que dans l'Etat des lieux entrant au niveau de la cuisine le mec avait simplement ouvert le robinet pour dire "évacuation normal"

Ma question : la copie de l'état des lieux avec les mention que je vous ait donnée suffit elle à prouver une fuite ?

[/quote:16rxsks6]

Pour moi, la réponse est clairement non. "Adhésif sur siphon" ne veut absolument pas dire "fuite". Il aurait fallu faire constater la fuite elle-même. On peut même dire que si fuite il y avait eu, elle aurait été mentionnée (ou dû l'être) en tant que telle.

[quote="nicomando":16rxsks6]

Ensuite la propriétaire s'adonne dans son énervement à quelques accusations sans preuve voir même fausse (pourrait on parler de diffamation ?)

[/quote:16rxsks6]

Impossible à dire, ça dépend lesquelles et du sens qu'on donne à "accusations".

[quote="nicomando":16rxsks6]

Ma deuxième question porte sur la facture en elle même.

Il se trouve que celle-ci présentait des réparations pour la cuisine et la salle de bain sauf qu'aucun détail n'avait été fait.

Dans mon premier courrier je fait valoir cette absence de détail pour contester la facture qui portait sur une réparation nécessaire déjà constatée à l'entrée (salle de bain).

Dans leur second courrier je reçois une nouvelle facture datée au même jour que la première, mêmes montants ... sauf que le détail apparait et que les rubriques salles de bains portent la mention "réparation offerte".

Comment puis je considérer ces deux factures peut-on parler de faux ?

[/quote:16rxsks6]

Je ne vois pas trop en quoi. La propriétaire ne vous facturait pas des frais de réparation pour la salle de bains et en quoi le plombier en ferait cadeau constituerait un faux ? N'oubliez pas, le faux doit vous porter préjudice.

Un client a parfaitement le droit de demander une facture détaillée si la première ne lui semble pas suffisamment claire. D'un point de vue purement comptable, en principe on annule la première par un avoir et on en établit une deuxième sous un autre numéro. Mais, le non respect des règles comptables n'est pas une preuve de "tripatouillage", tout au plus une présomption.

Le plombier répondra "ben, puisque j'en faisais cadeau, je ne pensais pas nécessaire de le porter sur la facture. Je ne facturais que ce p... de b... de m... de joint d'évacuation de la cuisine (deux heures pour arriver à retirer ce p... de b... de m... d'adhésif et après, une heure et demie pour arriver à desserrer ce p... de b... de m... d'écrou)..."

:roll:

Image not found or type unknown