



Litige bailleur locataire

Par Fox38

Bonjour,
J'ai donné congé de mon appartement en location en mars cette année, mon propriétaire qui n'a établi aucun état des lieux ni d'entrée ni de sortie vient finalement d'encaisser mon chèque de caution de 900e (chèque établi en juin 2023). J'ai plusieurs questions, d'abord je ne comprends pas l'encaissement de ce chèque puisqu'il est censé être périmé et donc non encaissable ? La deuxième, mon ancien propriétaire peut-il retenir cette caution sans avoir effectué d'état des lieux ? Quels sont les recours possibles de mon côté ? Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Cette location est-elle bien soumise à la loi 89-462 ?
Ce n'est pas une "caution", c'est un dépôt de garantie.

En effet il est anormal qu'un chèque émis en juin 2023 soit encaissé en 2025. La validité d'un chèque n'est que de 1 an et 8 jours.

Interrogez votre banque et signalez l'anomalie.

Mais sachez que ce chèque aurait pu (dû) être encaissé dans les jours suivants son émission.

Avez-vous un reçu de cette somme ?
Avez-vous un reçu pour les clés rendues au bailleur ?

Sans état des lieux, le logement est réputé avoir été rendu en bon état et donc aucune retenue n'est justifiée au titre de dégradations.

Mais avez-vous payé le loyer du dernier mois ?

et êtes-vous à jour pour la régularisation des charges ?

Est-ce un logement dans un immeuble collectif ?

cf article 22 de la loi 89-462

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par yapasdequoi

En complément, sur ce lien vous trouverez un modèle de lettre pour réclamer au bailleur le remboursement de votre dépôt de garantie :

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

Par Fox38

Merci pour votre réponse très rapide.

Concernant la loi, je n'ai pas encore pu vérifier les documents du bail mais j'y compte bien.

J'ai déjà envoyé un mail à ma conseillère bancaire, faute d'avoir pu les joindre aujourd'hui (jour férié).

La somme a été débitée de mon compte en banque ce jour, j'ai donc la notification de ce débit sur mon relevé bancaire. Mon ancien propriétaire n'a jamais répondu aux messages quand j'ai pris la peine de l'informer que le déménagement était terminé, je lui avais déjà remis un des doubles pour faciliter le fait qu'il puisse faire des visites. Nous nous étions mis d'accord pour réduire le préavis à un mois de façon verbale car il y avait une bonne entente entre nous. Je lui ai

laissé les clefs dans la boîte aux lettres de l'appartement et je n'ai plus eu aucune nouvelles de lui jusqu'à ce jour. Il a bien récupérer les clefs puisqu'il y a eu des visites de faites et il le confirme par message.

Tout les loyers ont toujours été payés en temps et en heures ainsi que le reste des charges.

Je me sens vraiment stupide dans cette situation où tout à été basé sur fond de confiance. Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Si je comprends bien, vous n'avez aucune preuve d'avoir rendu les clés ni que le préavis a été réduit.
C'est regrettable ...

En admettant qu'il a raturé le chèque et qu'il a été débité, ceci ne change rien à votre situation délicate.

Vous devez obtenir une preuve écrite que les clés ont bien été rendues. Sinon sachez que le bailleur peut vandaliser le logement et faire un état des lieux par huissier sans vous. Et donc conserver à son profit le dépôt de garantie, et même vous réclamer la remise en état du logement !

Il est aussi en droit de vous réclamer 3 mois de loyer (location vide ?) si le logement n'est pas reloué assez rapidement.

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.

Vous avez été trop confiant et vous risquez de le payer cher si le bailleur n'est pas aussi "sympa" que vous le pensez.

Par Fox38

Est-ce que le message que j'ai envoyé le jour même de la remise des clefs (pour prévenir de la remise) peut faire office de preuve concrète ?

Par yapasdequoi

Pas du tout.

Il vous faut un écrit du bailleur (de préférence sur papier, daté et signé)

Par Fox38

Je constate qu'il savait donc bien ce qu'il faisait quand je n'ai eu aucune réponse de sa part.

Je n'ai donc aucun recours possible si je comprends bien. Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Par yapasdequoi

Considérez que perdre le DG est un moindre mal et représente le paiement du dernier loyer (si c'est le cas ?) et espérez que le bailleur ne vous réclame rien en plus, car il est en position pour le faire.
Dans ce cas, ce sera compliqué de vous défendre, vous l'avez bien compris.

Considérez aussi que cette mésaventure est une bonne occasion d'apprendre qu'il ne faut pas faire confiance trop rapidement et de mieux connaître vos droits.

Quelques liens utiles :

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808[/url]