



## Non rendu de la caution - motif fallacieux

-----  
Par gillou59

Bonjour,

Voici la situation à laquelle est confrontée ma copine :

- Elle a loué une chambre chez l'habitant dans une colocation. En décembre, elle a quitté la chambre en respectant le délai de préavis de 1 mois. Le propriétaire était d'accord avec cela et cela s'est fait à l'amiable, c'est-à-dire \*qu'elle n'a pas envoyé de lettre recommandée\* pour mettre fin à son contrat. Le logement a été rendu dans un état impeccable, et reconnu implicitement comme tel par le propriétaire ( aucune réclamation de ce côté là ).

- Naturellement, elle a souhaité ensuite récupérer sa caution. Mais le propriétaire è qui a reconnu par sms qu'il devait rendre la caution sans émettre de réserves sur le principe - a pris le prétexte de prétendus problèmes financiers ( vol de sa carte bancaire ) pour retarder encore et encore la date de la remise de la caution.

- Au bout d'un moment, après plusieurs reports pour des motifs certainement fallacieux, et après plusieurs demandes à l'amiable par sms, elle a envoyé mi Mars une lettre recommandée avec accusée de réception mettant en demeure le propriétaire de rendre la caution. Celui-ci n'a pas répondu à la lettre.

- Fin Avril, elle lui a envoyé un dernier sms lui demandant à nouveau de lui rendre la caution, le prévenant qu'elle allait enclencher une procédure juridique.

- Et là stupeur, alors qu'il n'avait pas avancé cet argument au début sous-entendant donc que le règlement avait été fait à l'amiable + qu'il avait affirmé qu'il allait rendre la caution dans les délais, le propriétaire répond : ""J'attends ta lettre de mise de fin de contrat car le contrat n'a pas été réglé. Sinon, ça sera à la fin du contrat de bail de 1 an".

Comment peut-elle faire pour récupérer sa caution, étant donné qu'elle n'a pas mis fin au bail par lettre recommandée mais que cela a toujours été reconnu implicitement par le propriétaire ce qui témoigne de sa malhonnêteté ??

Je précise qu'elle n'est pas française, ne maîtrise pas les procédures, et qu'à ce titre il y a certainement abus de faiblesse.

En vous remerciant par avance pour toute aide,

Gilles

-----  
Par kang74

Bonjour

Les paroles s'envolent, les écrits restent et quand on menace de procédure judiciaire, mieux vaut être dans les clous soi-même .

C'est pour cela qu'il y a une procédure à respecter pour la résiliation du bail et pour l'état des lieux .

Article 25-8

Version en vigueur depuis le 08 août 2015

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 82

I. ? Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Allez dans une maison de la justice ou du droit et/ou à l'adil pour voir ce qu'il y a à faire, puisque , si je comprends, le bail court toujours mais elle n'a plus les clés ?

Y a peut être un truc à faire de ce coté là, puisqu'on peut interpréter cela aussi, comme le fait qu'il l'a mise dehors , en plein hiver en lui retirant son jeu de clé .

A vicieux, vicieux et demi ;-)

Bref votre fille est en tort, elle doit ses loyers ... mais devrait jouir de son logement aussi dans ce cas .

Allez refaire un tour à ce logement pour voir, si par exemple, il ne serait pas loué .

-----  
Par gillou59

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre message !

En attendant un rendez-vous dans les lieux cités, lui conseillez-vous de mettre fin à son contrat par lettre recommandée ?

En effet, si je comprends bien, c'est une démarche à faire dans tous les cas qui, plus elle est faite tôt, plus elle permettra d'obtenir le dépôt de garantie rapidement.

Par ailleurs, le propriétaire n'a pas poussé la mauvaise foi jusqu'à lui réclamer les loyers non payés.

PS : C'est ma copine pas ma fille :)

-----  
Par kang74

le propriétaire n'a pas poussé la mauvaise foi jusqu'à lui réclamer les loyers non payés.

Il le fera au tribunal de façon légitime si votre amie décide de l'y mettre pour son dépôt de garantie et peut le faire dès qu'il voudra .

C'est pour cela que cette histoire de clé est importante , c'est pour cela qu'il faut voir si le logement est loué .