



Fin de Bail location meublée et non restitution caution

Par SENTINELLE49

Ma fille étudiante a loué cette année une chambre meublée chez l'habitant avec usage de la cuisine et salle de bain. Son contrat allait de début septembre à fin juin avec tacite reconduction. Ma fille ne souhaitant pas renouveler le bail, a prévenu sa propriétaire qu'elle quittait son logement comme convenu le 30 juin. ne voyant pas souvent la propriétaire souvent absente, ma fille a fait des pieds et des mains pour lui rendre ses clés, mais la propriétaire a tout fait pour que ma fille ne puisse lui rendre les clés que fin juillet (en faisant un aller-retour Angers-Paris dans la journée (100 ?) car elle n'était plus sur Paris. La propriétaire a prétexté que cette remise des clés aurait dû être faite fin juin, et ne lui a rendu que le 1/4 de sa caution (170 ? au lieu de 540 ?) comme si elle avait occupé les lieux en juillet. Je précise qu'il n'y a eu ni état des lieux d'entrée, ni état des lieux de sortie... Est-elle dans son droit ou doit-elle rendre à ma fille la totalité de sa caution ?Merci

Par Isadore

Bonjour,

Quelle est la date à laquelle la propriétaire a reçu le congé par courrier recommandé donnant le congé ?

Par SENTINELLE49

Comme le contrat stipulait la date de fin de bail, normalement il ne devait pas y avoir de courrier recommandé ? Je voulais savoir si déjà le fait de ne pas avoir eu d'état des lieux d'entrée et de sortie rendait le contrat valide ? Normalement j'ai lu que s'il n'y avait pas d'état des lieux de fait, il ne pouvait être demandé une caution...

Par yapasdequoi

Bonjour,

La caution est une personne qui se porte garant.

Vous ne devez pas confondre avec la somme d'argent qui s'appelle "dépôt de garantie".

Et la présence ou l'absence d'état des lieux n'interdit certainement pas de demander un "dépôt de garantie".

Dès lors que le contrat prévoyait une tacite reconduction, il est obligatoire de donner congé :

cf Article 25-8 de la loi 89-462 :

Modifié par LOI n°2023-668 du 27 juillet 2023 - art. 10

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 congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice 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 du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

En l'absence d'état des lieux, le logement est réputé remis en bon état.

cf code civil :

Article 1731

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

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.

Par yapasdequoi

En complément :

l'article 22 de la loi 89-462 précise ce qu'il advient du DEPOT DE GARANTIE (pas caution)

Il 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.

L'article 25-8 permet de retenir le loyer et les charges sur la durée du préavis ...

Pendant le délai de préavis, le locataire () est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le 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.

SAUF QUE :

sans avoir donné congé dans les formes prévues par la loi, le préavis n'a pas commencé. Et donc votre fille reste encore redevable du loyer, même aujourd'hui !

Je vous recommande donc de laisser tomber la contestation, puisque votre fille peut se voir réclamer bien plus que la somme qu'elle veut réclamer !

Par janus2

Son contrat allait de début septembre à fin juin avec tacite reconduction.

Bonjour,

Quel type de bail ? Probablement bail mobilité puisque durée de 10 mois. Ce type de bail est non reconductible, le contrat est donc mal rédigé. Seul le bail meublé classique (durée 1 an) est reconductible.

Par janus2

Dès lors que le contrat prévoyait une tacite reconduction, il est obligatoire de donner congé :

Bonjour,

S'il s'agit d'un bail mobilité, la tacite reconduction n'est pas possible. Il n'est pas nécessaire de donner congé pour l'échéance du bail, seulement si le locataire veut partir avant cette échéance.

Par yapasdequoi

A vérifier !

Article 25-14

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 107

Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.