

## Appartement : retour de caution.

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **28/01/2005** à **11:52**

Bonjour à tous !

Je suis nouveau sur ce forum, qui m'a l'air très riche et bien informé.  
Pour les curieux qui s'étonneraient de mon pseudo à rallonge, sachez que c'est simplement l'anagramme de mon vrai nom.

Voilà mon problème : j'ai quitté début septembre 2004 (le 6 pour être exact) un appartement que j'occupais à Marseille depuis le 2 août 2003. La raison de mon départ a été la fin de mon CDD, j'ai donc donné un préavis d'un mois en précisant dans ma lettre, comme je l'ai écrit plus haut, mon intention de partir le 6 du mois.

Le jour convenu, mon propriétaire et moi-même avons fait l'état des lieux et nous sommes quittés en bon termes.

Mais un peu plus de deux moi plus tard, n'ayant toujours pas de nouvelle de ma caution (deux mois de loyer, soit 853 €) j'ai tenté de le joindre mais sans succès. Confiant mais de plus en plus agacé, j'ai patiemment attendu en laissant de temps en temps quelques messages infructueux sur son répondeur.

Début janvier, j'ai fini par appeler le syndic de l'immeuble, auquel j'ai pu soutirer, non sans devoir vaincre quelques réticences, un autre numéro de téléphone grâce auquel j'ai pu joindre la mère (!) de mon propriétaire. Celui-ci m'a enfin rappelé dans les jours qui ont suivi, m'expliquant qu'il n'avait pas pu avoir mes messages puisqu'il était à l'étranger.

Soit. Jusque-là, je ne fais pas d'histoires, puisqu'enfin je le tiens.

Mais voilà : il me fait savoir qu'il me retire de ma caution l'équivalent d'un mois de loyer, prétextant d'abord que je lui ai donné un délai de préavis trop court. En fouillant dans mes archives, j'ai retrouvé l'accusé de réception de ma lettre recommandée montrant bien qu'il l'avait reçue à temps, et lui de me rétorquer que je ne suis pas parti au début mais en cours d'un mois, et qu'un mois entamé est dû dans son intégralité.

Ce n'est pas stipulé dans les termes du contrat de bail et je n'ai rien trouvé à ce propos dans les textes de loi trouvés sur ce site :

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>

Pour moi je ne lui dois que les six premiers jours du mois de septembre, rien de plus.  
Qu'en pensez-vous ?

Merci de votre aide.

MKBJ.

P.S. : j'ai reçu un chèque de mon propriétaire me remboursant ma caution amputée d'un mois, mais je me garde bien de l'encaisser avant d'en savoir plus. L'ennui c'est que je suis au chômage et que j'ai besoin de cet argent.

Par **Olivier**, le **28/01/2005** à **11:54**

euh... Le préavis dans un bail d'habitation c'est pas trois mois ?

Par **Ahmed**, le **28/01/2005** à **12:39**

Les propriétaires rechignent à rembourser la caution : allez savoir pourquoi !

Le délai de préavis est bien d'un mois en l'espèce (chomage) et ce dernier court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

Donc un rappel à loi semble suffire à l'endroit de ce propriétaire récalcitrant

arrow:

Image not found Article 15 loi du 6 juillet 1989.

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **28/01/2005** à **13:15**

[quote="Ahmed":5viqnt5d]Les propriétaires rechignent à rembourser la caution : allez savoir pourquoi !

Le délai de préavis est bien d'un mois en l'espèce (chomage) et ce dernier court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

Donc un rappel à loi semble suffire à l'endroit de ce propriétaire récalcitrant

arrow:

Image not found Article 15 loi du 6 juillet 1989.[/quote:5viqnt5d]

Merci de cette confirmation, c'est bien ce qu'il me semblait avoir compris.

Mais pour mon histoire de mois entamé soi-disant dû en totalité, qu'en est il ?

Par **jeeecy**, le **28/01/2005** à **13:41**

pour le bail entamé il doit y avoir une clause dans le contrat

à défaut de clause tout mois entamé est censé être payé

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **28/01/2005** à **14:55**

[quote="jeeecy":2c8419rm]à défaut de clause tout mois entamé est censé être payé[/quote:2c8419rm]

Donc je lui dois tout le mois de septembre, malgré le fait que je n'aie occupé l'appartement que jusqu'au 6 ?

MKBJ.

Par **Olivier**, le **28/01/2005** à **14:57**

apparemment oui sauf si ton bail dit le contraire...

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **28/01/2005** à **15:26**

:(

Bon... Image not found or type unknown

Merci de vos réponses !

:)

Il ne me reste plus qu'à rappeler mon proprio pour lui faire mes excuses... Image not found or type unknown

MKBJ.

Par **Ahmed**, le **28/01/2005** à **18:50**

Je ne suis pas d'accord avec cette analyse !

A l'expiration du délai préavis, en l'espèce le 6, tu ne dois plus rien sauf si tu as occupé les locaux.

Par **Ben51**, le **28/01/2005** à **23:43**

Je suis d'accord avec Ahmed

d'après la loi du 6 juillet 1989, article 15, lorsque le locataire a notifié le congé, il est redevable du loyer et des charges concernant tous le délai de préavis ... mais pas plus. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

donc en principe tu ne payes que jusqu'au jour où tu es parti

Reste à voir s'il existe une clause du contrat de bail qui prévoirait le paiement de tout mois entamé ...

Quant au dépôt de garanti, il doit être restitué dans le délai max de 2 mois à compter de la restitution des clés par le locataire déduction faite des sommes restant dues au bailleur. A défaut de restitution dans ce délai, le solde restant dû au locataire après arrêté des comptes produit intérêt au taux légal au profit du locataire (art. 22 de la même loi).

Par **jeeecy**, le **29/01/2005** à **07:35**

concernant le loyer entame voici où j'avais trouvé ma réponse en plus des baux de mes parents...

[http://www.juri-logement.com/juri-logem ... eublee.htm](http://www.juri-logement.com/juri-logem...eublee.htm)

il est bien précisé que tout mois entamé est dû

Par **Ben51**, le **29/01/2005** à **10:44**

et bien oui ... c'est bizarre ???!

D'abord merci pour ce lien, car le site est bien fait pour les litige concernant les baux

d'habitation Image not found or type unknown

Du coup, je l'ai parcouru, et je suis tombé la-dessus :

[url:2xte37by]http://www.juri-logement.com/juri-logement/frames&menus/frame\_foire\_questions.htm[/url:2xte37by] ... Thème " Bail d'habitation - location " ... la question sur le " Départ d'un locataire en cours de mois.Loyer " ...

Donc que croire ?

Je pense en fait que le lien que tu nous mets (tout mois entamé est dû) vaut pour les locations [b:2xte37by]en meublé[/b:2xte37by], tandis que celui que j'ai trouvé sur le même site (paiement jusqu'au jour du départ et non jusqu'à la fin du mois entamé) concerne certainement les locations [b:2xte37by]nues[/b:2xte37by]

Il faudrait vérifier, avoir une explication

:?

Image not found or type unknown

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **31/01/2005 à 15:23**

Bonjour à tous !

Merci de vous être penchés sur mon cas. On dirait finalement que je suis dans mon bon droit (merci à ceux qui m'ont donné des liens très utiles !).

J'ai tapé une lettre que je vais envoyer (en recommandé avec A/R) à mon ancien propriétaire mais avant j'aimerais que vous me donniez votre avis.

Petit rappel de la situation :

- Appartement non meublé, quitté en cours de mois pour raison de perte d'emploi.
- Dépôt de garantie restitué bien après le délai légal de deux mois.
- Un mois de loyer prélevé par le propriétaire sur le remboursement, considérant que le mois entamé est dû en totalité.

Texte de ma lettre :

-----  
Monsieur,

j'accuse réception du premier versement de xxx € en guise de remboursement d'une partie de mon dépôt de garantie relativement à mon départ de votre appartement du xx, rue de xxx. Néanmoins, et suite à une erreur d'interprétation qui m'a poussé à considérer ce premier versement comme suffisant, je vous rappelle par la présente qu'il reste à payer la somme de xxx € (voir détail en bas de page), soit le complément du dépôt de garantie initial amputé de l'équivalent des six jours de loyer, charges comprises, dûs pour mon occupation du logement jusqu'au 6 du mois de septembre 2004.

Ce en vertu de la recommandation suivante, issue du Bulletin officiel de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes du 22 juin 2000 :

[quote:34kdfnpz]A N N E X E 1  
[u:34kdfnpz]CLAUSES ILLICITES[/u:34kdfnpz] AU REGARD  
DE DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

[...]

Clauses relatives au montant  
des sommes dues durant la période de préavis

[...]

15. Clause prévoyant que « tout mois commencé est et sera dû intégralement tant pour le loyer que pour les accessoires » : article 15, alinéa 3, de la loi du 6 juillet 1989.[/quote:34kdfnpz]

Texte extrait du site web du Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie consultable à cette adresse : <http://www.finances.gouv.fr/DGCCRF/bocc ... 070017.htm>  
Le texte de la loi du 6 juillet 1989, dite Loi Mermaz, est consultable à cette adresse :

<http://www.legifrance.gouv.fr/texteconsolide/ACECQ.htm>

Par courtoisie, et tant que nos relations resteront aussi bonnes qu'elles l'ont toujours été, je n'userai pas de mon droit aux intérêts relatifs au dépassement du délai légal maximal de deux mois pour la restitution du dépôt de garantie (article 22 de la loi du 6 juillet 1989).

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

-----

MKBJ.

Par **jeeecy**, le **31/01/2005** à **17:37**

c'est nickel

par contre Ben51, c'est bizarre la différence entre une location meuble et nue vis à vis du loyer entame...

comme la loi considère cette clause comme abusive, je dirai que le mois entame doit être payé au prorata du nombre de jours occupés, que la location soit meublée ou nue...

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **04/03/2005** à **16:28**

Hello à tous !

Juste un petit mot pour vous dire que j'ai reçu mon chèque. Ça a mis le temps mais maintenant c'est réglé.

Merci encore de votre aide !

MKBJ.

Par **jeeecy**, le **04/03/2005** à **16:35**

heureux pou toi

et merci de nous avoir tenu au courant

Jeeecy