



Restitution Depot de garantie et mois de loyer???

Par **Pascal66**, le **20/04/2012** à **17:48**

Bonjour à tous,

J'ai un soucis avec la location d'un appartement, ou je me suis engagé à louer le 17/04/2012 avec entrée en date du 20/04/2012 sur le bail...le soucis c'est que j'ai par la suite un ami qui laisse son appartement et qui me le laisse en location avec un nouveau bail, je tél au propriétaire pour lui expliquer que j'ai trouvé autre chose le 20/04/2012, et que je prendrais l'autre appartement, par contre le 17/04 je lui ai fait 2 chèques, un de dépôt de garantie + un mois de loyer, le 20 il a déjà encaissé les 2 chèques et ne veut pas me rendre la somme ...alors que je n'ai même pas eu la clé de l'appartement. quel moyen légal j'ai pour me faire rembourser mes 2 cheques???

Merci d'avance pour les réponses, URGENT SVP!!!!

Par **COTTIN**, le **20/04/2012** à **18:05**

Bonjour,

En matière de Droit des contrats, en France, le consensualisme prévaut, autrement dit le contrat est formé dès l'échange des consentement. Dans votre hypothèse, le 17 avril 2012.

Le 20 avril 2012 constitue la date de prise d'effet du bail.

Or, en matière de Baux d'habitation, il n'existe pas de Droit de rétractation comme en matière de droit de la consommation ou de vente immobilière.

C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans un arrêt de la troisième chambre civile en date du 12 juin 2011 dans l'hypothèse où la date de prise d'effet du bail ne coïncidait pas avec la date de sa signature. Dans ce cas, elle estime que « *les parties étaient tenues par le contrat depuis la date de sa conclusion et ne pouvaient s'en affranchir qu'aux conditions prévues par la loi* ».

Les conditions prévus par la Loi sont définies à l'article 15 de la Loi de 1989 sur les baux d'habitation (si location non meublée) qui impose de donner congé avec un préavis de 3 mois.

Autrement dit, d'une part, votre propriétaire est fondé à vous réclamer 3 mois de loyers et d'autre part il devra vous restituer votre dépôt de garantie dans les deux suivant la fin du bail

(donc à l'expiration du délai de 3 mois de préavis).

Par **janus2fr**, le **20/04/2012 à 18:36**

[citation]Autrement dit, d'une part, votre propriétaire est fondé à vous réclamer 3 mois de loyers et d'autre part il devra vous restituer votre dépôt de garantie dans les deux suivant la fin du bail (donc à l'expiration du délai de 3 mois de préavis).[/citation]

Bonjour,

Non, les 2 mois de délai pour rendre le dépôt de garantie s'apprécie à partir du rendu des clés, pas de la fin du préavis. Ainsi, un locataire qui rend les clés 2 mois avant la fin de son préavis se voit bien obligé de payer les 2 mois de loyer restants (sauf si le logement est reloué entre temps), mais son dépôt de garantie devra lui être rendu au maximum 2 mois après le rendu des clés, soit pour la fin de son préavis.

Par **COTTIN**, le **20/04/2012 à 18:51**

Effectivement, le délai de deux mois pour la restitution du dépôt de garantie court à compter de la remise des clefs.

Par **Pascal66**, le **20/04/2012 à 21:24**

Merci à vous Me Cottin et janus2fr pour cette réponse aussi rapide, autrement dit si je comprends bien, je peux oublier la somme que j'ai engagé et je n'ai aucun recours pour me faire rembourser...alors que je n'ai pas mis le pied dans l'appartement même 1 heure, et je n'ai pas eu la clé de l'appartement non plus. avait il le droit d'encaisser les 2 chèques alors que je n'avais pas la clé de l'appartement? et avait il le droit de mettre à l'encaissement alors que l'on n'est encore au mois d'avril, le montant du cheque était prévu pour le mois de mai, je devais rentrer dans l'appartement au 10 mai? Merci pour vos réponses, et dites moi si j'ai un recours ou non?

P.S! je ne sais pas si cela est important ou non, mais le propriétaire a mis le bail sous le nom de son SCI !!!

Par **janus2fr**, le **21/04/2012 à 09:08**

L'important c'est : le bail est t-il signé ?

Si oui, le bailleur pouvait vous demander ces chèques et les encaisser.

Si non, il n'en avait pas le droit.

De plus, si le bail est réellement signé, vous devez donner congé en bonne et due forme et vous devrez payer le loyer et les charges pendant la durée du préavis (3 mois), sauf si le logement est reloué avant.

Par **Pascal66**, le **22/04/2012** à **10:27**

Merci janusfr, je suis fait comme un rat...je vais essayer de faire louer le logement rapidement et envoyer un congé au propriétaire!!!
Merci en tout cas pour vos avis et réponses.