



## Clause retenue de dépôt de garantie pour départ anticipé

Par **Schristel**, le **09/12/2009** à **14:44**

Bonjour,

Je vais droit au coeur du problème,

Nous venons de quitter notre logement, non meublé, que nous avons occupé moins d'un an suite à mon licenciement,

Notre bail contenait la clause suivante:

"En cas d'acceptation d'une résiliation anticipée du bail motivée par des circonstances particulières que seul le bailleur se réserve le droit d'apprécier, le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur à titre d'indemnités de résiliation, si la durée effective d'occupation des locaux a été inférieure à un an"

Après discussion avec notre bailleur au moment du licenciement, ce dernier nous assurait qu'il ne tiendrait pas compte de cette clause à notre départ car notre motif (licenciement) était valable.

Pourtant aujourd'hui il nous retient le dépôt de garantie en vertu de cette clause.  
En a-t-il le droit?

D'avance merci pour toute réponse de votre part  
cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/12/2009** à **15:31**

Bonjour, Schristel.

La formulation : "...que seul le bailleur se réserve le droit d'apprécier..." sent la clause léonine à plein nez.

Léonine, et si qualifiée telle, susceptible d'être déclarée non-écrite.

Le montant des enjeux, plus l'aléa de la décision, valent-ils d'engager procédure ?

Votre bien dévoué.

Par **Schristel**, le **09/12/2009** à **16:46**

Merci de votre réponse si rapide.

Le montant du dépôt de garanti s'élève à 640€, je suis au chômage cela représente donc 3/4 de mon salaire mensuel.

Je ne sais pas du tout si cela vaut le coup mais je peux peut être déjà tenter d'appuyer auprès du bailleur le risque qu'il encoure sur cette clause?

J'avais une seconde et dernière question relative à l'agence immobilière cette fois, dois-je changer de post?

La première visite du logement s'est faite par agence (et présence du bailleur) puis nous avons réglé la moitié des honoraires de l'agence le jour de la signature du bail (soit 760€).

Depuis nous avons jamais eu à faire à cette agence.

Il est noté sur le mandat d'honoraires: "publicité et visite appartement, rédaction de bail et d'état des lieux" pourtant tous ces documents sont au nom direct du bailleur.

Est-ce normal?

Peut on recourir à l'agence pour régler le problème du dépôt de garantie (bien qu'agence et propriétaire soient amis)

Merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/12/2009** à **17:32**

Rebonjour.

Vous pouvez bien évidemment tenter de faire valoir cet argument auprès du propriétaire. Mais le "risque" de celui-ci n'est pas bien grand : dans le pire des cas, il n'encourt que la nullité de la clause.

L'agence immobilière n'agit jamais que comme mandataire du propriétaire; et n'a que les pouvoirs que celui-ci lui a délégués, notamment en matière d'initiative et de décision, mais toujours "es-qualités", au nom et pour le compte du probloc. Elle ne peut rien décider de son propre chef.

Elle peut être considérée comme "transparente".

Votre seul interlocuteur juridiquement valable, c'est le propriétaire.

Votre bien tranché.