Image not found or type unknown

propriétaire insolvable, caution

Par **midia**, le **29/05/2013** à **13:21**

bonjour,

je quitte mon appartemanet en location le 31 aout et j'ai envoyé mon préavis recommandé.

J'ai aussi appris que mon propriétaire n'avait pas remboursé la caution du précédent locataire, car il était insolvable et condamné pour une escroquierie à un organisme public depuis 2012.
je me dis que je n'ai aucune chance de récupérer ma caution de 650 euro (1 mois) et je souhaiterai retenir le dernier mois de loyer en payant les charges. Que faire ? ou quelles précautions dois je prendre, je souhaite rester dans les règles

je ne sais d'ailleurs pas s'il viendra à l'état de s lieux. Que faire pour ne pas me être perdant?
merci pour votre réponse

MD

Par **janus2fr**, le **29/05/2013** à **13:24**

Bonjour,
Vous dites vouloir rester dans les règles, vous devez donc payer votre loyer jusqu'au terme du préavis, le dépôt de garantie n'ayant pas vocation à servir à cela.
Après, si vous envisagez de faire une entorse aux règles, au risque de subir une procédure contre vous, c'est une autre histoire...

Par **midia**, le **29/05/2013** à **13:41**

Merci pour votre réponse un peu sèche je trouve,
donc si je paie, quels sont mes recours par la suite, que dois je prendre comme sécurité
merci

Par **janus2fr**, le **29/05/2013** à **16:06**

Votre bailleur devra vous rendre votre dépôt de garantie au maximum 2 mois après la remise des clés, amputé éventuellement des sommes restant dues (régularisation de charges, impayés, etc.) ainsi que des sommes pouvant être retenues pour remise en état du logement si la comparaison entre état des lieux de sortie et d'entrée laisse apparaitre des dégradations faites par le locataire.
Les sommes retenues pour remise en état devront être justifiées par devis ou factures.
S'il n'y a pas d'état des lieux de sortie, aucune somme ne pourra être retenue au titre d'éventuelles remises en état.
Passé 2 mois sans nouvelles de votre dépôt de garantie, vous pourrez envoyer d'abord une LRAR de mise en demeure au bailleur de vous le rendre sous 8 jours, puis, si toujours pas de nouvelles, saisir le juge de proximité.

Par **Jibi7**, le **29/05/2013** à **16:36**

Bonjour Midia,

en consultant une association de defense de consommateurs ou locataires, je crois qu'on pourra vous trouver une protection de vos droits qui restera dans les clous.
En effet dans le cas des propriétaires qui n'assument pas les travaux ou charges leur revenant par ex je pense qu'il est possible de bloquer les loyers dus sur un compte affecté (si vous procédez par virement voyez avec votre banque et celle de votre propriétaire)
Ainsi, passé le délai des 2 mois, sauf à avoir reçu un décompte de charges votre argent serait débloqué.
au blocage de la somme faites vous donner une attestation bancaire et joignez copie au recommandé par lequel vous aviserez le proprio , le syndic ou l'agence etc..
Prenez la précaution d'établir vous même un état des lieux avec photos + celles de votre arrivée si vous en avez etc...de préférence en présence de tiers témoins.(voisins ancien locataire etc..)

Par **HOODIA**, le **29/05/2013** à **17:47**

Il ne s'agit pas ici d'un propriétaire qui n'assume pas les travaux ou les charges ,et en conséquence vous ne pouvez décider de ne pas payer le dernier loyer par le simple fait qu'il pourrait ne pas rendre la "garantie" déduction des charges ....

Effectivement si ce dernier est insolvable ,la méfiance est de rigueur !....

Par **janus2fr**, le **29/05/2013** à **19:16**

[citation]En effet dans le cas des propriétaires qui n'assument pas les travaux ou charges leur revenant par ex je pense qu'il est possible de bloquer les loyers dus sur un compte affecté (si vous procédez par virement voyez avec votre banque et celle de votre propriétaire) [/citation]
Il faut une décision judiciaire pour séquestrer les loyers.
Un locataire qui le ferait de son propre chef se mettrait en tort et les juges n'aiment vraiment

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pas que l'on se fasse justice à leur place...

Par **HOODIA**, le **30/05/2013** à **07:14**

" les juges n'aiment vraiment pas que l'on se fasse justice à leur place"

:l'erreur fatale serait de penser le contraire.

Par **Jibi7**, le **30/05/2013** à **08:42**

un proprietaire qui n'assume pas ses obligations qu'elles quelles soient ne peut avoir plus de droits que ses locataires..

qu'il soit insolvable ne le rend pas automatiquement de mauvaise foi.

En tout cas le vérifier me parait plus interessant que de ne penser qu'a priori engager des procédures au Jex dont on sait qu'en période de vacances judiciaires il y en a pour 6 mois....pour ce montant de plus. Qui risquent d'engager des frais plus importants.

Concretement je suggererai au prétexte que le mois d'aout est un mois de vacances donc d'absence possible pour l'une ou l'autre partie de proposer par ecrit au propriétaire d'anticiper un etat des lieux en juillet, avec reserve pour les relevés de charges en cours.
d'arreter le virement automatique apres celui de juillet et de faire le decompte du dernier loyer du deduction de la caution, des charges etc...qui serait exceptionnellement payé tout ou partie en fin de terme.
Par ailleurs notant que notre locataire est en moselle, je lui rappelle que le droit local a des particularités notamment en ce qui concerne les juridictions d'execution etc...
Encore une fois allez voir des juristes et mediateurs locaux avec vos documents en main , ils vous aideront a prevoir et rediger un document qui respecte les droits des 2 parties.
mais la encore anticipez , en été ces instances sont peu disponibles.

Par **HOODIA**, le **30/05/2013** à **11:50**

"un propriétaire qui n'assume pas ses obligations qu'elles quelles soient ne peut avoir plus de droits que ses locataires": plus non,mais moins non plus!

Dans l'immédiat la législation vous demande de payer le loyer,sachant que le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour rendre la garantie après votre départ.
La régularisation des charges et petits travaux en est la raison.

insolvable (reste à prouver) ou pas.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés