



## mon proprietaire veut me retirer le dernier loyer de la caution

Par **polompom**, le 11/09/2010 à 19:41

Bonjour,

et merci par avance de votre aide.

en decembre dernier j'ai du me trouver un appartement extremement rapidement au risque de me retrouver a la rue et le seul proprio a bien vouloir me loger etait un escroc fini, sauf que en decembre il fait froid donc...

il m'a fait payé trois mois de caution, ( alors qu'il n'avait droit qu'a un mois) et maintenant que j'ai quitté son appartement je lui ai demandé qu'il me delivre une quittance pour lui payer le dernier loyer au prorata temporis chose qu'il n'a jamais voulu faire car voulait deduire de ma caution, je lui ai dit que c'etait hors de question et hors la loi, depuis il fait le mort,

je sais que c'est interdit, de deduire le dernier loyer de la caution qqn connait il la loi relative a cela?

d'autre part puis je lui mettre la pression sur le fait qu'il est completement hors la loi en m'ayant demandé trois mois (cela figure sur le bail )?

d'autre part doit il me delivrer une attestation type stipulant que je ne lui dois plus rien?

les deux mois arrivent bientot a échéance...

merci infiniment de votre aide,

cordialement

Par **loe**, le 11/09/2010 à 19:54

Bonjour,

*je lui ai demandé qu'il me delivre une quittance pour lui payer le dernier loyer au prorata temporis*

A quelle date exacte se finit le préavis ?

Vous ne pouvez pas obtenir une quittance avant d'avoir payé.

Il est interdit [s]pour le locataire[s] de ne pas payer le loyer du dernier mois ; si le locataire ne paie pas, le propriétaire peut parfaitement retenir sur la caution le dernier mois, charges comprises et régularisation comprise.

Le propriétaire doit établir un état récapitulatif des loyers et charges, et les règlements correspondants. Ce document justifie que vous êtes à jour de vos obligations.

Si l'état des lieux fait apparaître des travaux à effectuer, vous devez disposer d'un délai pour faire les travaux par vous même ; à défaut, le propriétaire retiendra les frais sur le dépôt de garantie.

Quant aux 3 mois versés pour le dépôt de garantie, nul n'est censé ignorer la loi, et vous devez bien être un des seul locataire à ne pas savoir que depuis février 2008, un propriétaire ne peut exiger qu'un mois. Vous venez juste de l'apprendre ? Je ne comprend pas ce que vous voulez dire par *"puis je lui mettre la pression sur le fait qu'il est complètement hors la loi en m'ayant demandé trois mois (cela figure sur le bail) ? car vous avez signé ce bail et versé les 3 mois.*

Par **polompompom**, le **11/09/2010 à 20:00**

merci de votre réponse,

j'avais connaissance de la loi, seulement n'ayant plus de toit je les ai versé car je n'avais pas d'autre alternative sinon dormir dehors. Ne s'agit il pas d'un abus de sa part d'exiger une caution de trois mois alors que la loi l'en interdit? car au final il y aura toujours de gens comme moi, dans l'ennui qui se plieront à des exigences illégales plutôt que de se retrouver depourvus, sdf.

pour ce qui est du dernier loyer, je lui ai fait un cheque car, moi j'avais calculé le prorata, il a refusé de le prendre en disant que lui devait le calculer et qu'il me dirait combien je lui devais avec precision, depuis aucune nouvelle, impossible de le joindre.

la fin de préavis était établie au 28.07

merci de votre aide

Par **loe**, le **11/09/2010 à 20:04**

Je comprend parfaitement votre position lorsque vous avez loué ; c'est comme le propriétaire qui exige + que 3 fois la valeur du loyer + une caution pour louer : c'est l'offre et la demande.

Pouvez-vous préciser votre question ? Qu'attendez vous au juste ? Un dédommagement ?

Par **polompompom**, le **11/09/2010 à 20:08**

(merci de votre compréhension)  
Meme pas!

je veux simplement etre dans le cadre legal, lui payer ce que je lui dois sans qu'il le retire de ma caution... en fait je veux etre honnete et qu'il le soit...

a la limite lui faire croire que je peux lui soutirer de l'argent accelererait peut etre sa réapparition mais en soit ca ne m'interesse meme pas..

Par **Domil**, le **11/09/2010 à 20:15**

Non, ce n'est pas l'offre et la demande.

Si le bailleur exige plus d'un mois de loyer, et qu'on a besoin du logement, on paye le dépôt de garantie demandé. Puis, une fois dans les lieux, LRAR de mise en demeure de rendre le dépôt de garantie en trop sinon, tribunal et il perdra (et avec dommages et intérêts en plus) Tout ce qui dépasse le mois de loyer nu en dépôt de garantie porte intérêt légal pendant toute la durée où le bailleur le détient. C'est comme une clause illégale : on peut signer un contrat avec une clause illégale, ça n'engage nullement à respecter cette clause.

Concernant votre problème, il faut déterminer quand se terminait votre préavis (et pas la date où vous avez décidé qu'il se terminait. ça se calcule sur la date de l'AR de votre congé), ce que vous devez au bailleur (des loyers impayés, des charges impayées, des réparations réellement à votre charge).

Ensuite, le contraindre à payer

Par **polompompom**, le **11/09/2010 à 20:39**

l'ar est bien daté du 28.07 comme je le disais un peu plus haut.

donc je caclule le montant du ( montant du loyer/31 x 28 + prorata de charges?) je fais le cheque et puis? s'il le refuse comme il l'a fait? ou ne l'encaisse pas?

je ne souhaite pas entrer en procédure judiciaire, juste eventuellement me servir du fait qu'il ait commis des abus pour exercer une certaine pression afin de clore une bonne fois toute cette histoire soit: payer mon dernier loyer et recuperer ma caution selon les conditions legales applicables

Par **Domil**, le **11/09/2010 à 21:10**

Donc Vous lui envoyez une LRAR de mise en demeure de rendre le dépôt de garantie uniquement amputé du montant des réparations apparaissant à faire par comparaison des EDL d'entrée et de sortie, duement justifié, ainsi que des sommes éventuellement encore dues qu'à défaut vous saisissez le tribunal de proximité (c'est sans frais, sans avocat, sans huissier, juste une audience orale)

Vous faites le détail (est-ce qu'il y a eu EDL de sortie, que dit-il ?) et s'il n'y a que le loyer de juillet, il vous doit  
 $\text{loyer} \times 3 - (\text{loyer} + \text{charges}) \times \frac{28}{31}$

Par **polompom**, le **11/09/2010** à **21:51**

merci infiniment c'est d'une clarté limpide!

l'état des lieux de sortie a été fait, il y a deux trois bricoles type flexible de douche, joint de robinet d'évier..

merci de votre aide précieuse, il est vraiment agréable de bénéficier d'une aide dans un laps de temps aussi court, et d'avoir des réponses concises et personnalisées simplement car vous vous nous accordez gracieusement de votre temps et de vos connaissances...

je vous souhaite à tous une agréable soirée bonne fin de week end,

Cordialement

Par **laetmuse**, le **02/03/2016** à **14:10**

Bonjour,

Nous avons récemment quitté un logement et nous avons appris il y a peu que l'Agence nous prenait l'intégralité de notre dépôt de garantie et 1 mois de loyer (qui était à l'origine en trop) pour travaux de peinture et retrait d'une poignée (n'altérant pourtant aucunement le fonctionnement de la porte fenêtre) soit 1400 euros (sachant que ce dernier n'a pas été repeint à notre arrivée, notifications sur l'état des lieux : traces d'occupation et nombreux trous rebouchés) Au moment de quitter les lieux, nous avons payé notre mois de loyer entier (virement automatique décembre) et il nous a été demandé un peu plus de 200 euros pour le prorata des jours restés dans ce logement (nous avons quitté le logement le 10/12/15). Théoriquement, nous avons donc payé trop au niveau du loyer, du fait, l'Agence est-elle en droit de nous retirer ce mois de loyer pour ces travaux? De plus, j'ai cru voir dans un précédent post que s'il y avait dégradation constatée, le locataire avait un mois pour faire les travaux lui-même, est-ce vrai? Si c'est le cas, à aucun moment, on ne nous a proposé cette alternative.

Merci par avance