



## Rendu de caution (absence d'état des lieux à l'entrée et sortie)

Par **brit642**, le **08/11/2012** à **20:41**

Bonjour,

Je me permet de vous envoyer ce message car je me trouve en difficulté, voici mon problème.

J'ai quittée mon ancien logement que j'avais loué en collocation à deux après y avoir vécu 2 ans car mon propriétaire a décidé de vendre.

J'ai vécu chaque années avec 2 colocataires différents.

La première j'ai signée un bail étudiant de 9 mois, allant du 1er septembre au 30 juin, j'ai fait un état des lieux d'entrée.

Puis, mon premier colocataire a décidé de quitter l'appartement, aucun état des lieux de sortie n'a été fait le 30 juin ni après, mon propriétaire lui à donc rendu sa caution de mille € sans poser de questions car selon lui l'appartement était nickel.

Sachant que je désirais rester dans l'appartement, il m'a donc demandé de trouver un nouveau colocataire pour la rentrée de septembre. j'ai donc continuer à payer les mois de juillet aout malgré que j'étais partis en vacance et que le contrat était "finis" puis nous en avons résigné un nouveau début octobre, lorsque le nouveau colocataire fut arrivé.

A la signature de ce nouveau contrat, il n'y a pas eut d'état des lieux d'entrée cette fois ci. En cour d'année, le propriétaire a remarqué une trace de brulure sur le parquet (taille d'une pièce de 1 cts) étant dû à l'année précédente et nous a simplement fait une petite remarque.

L'année c'est donc déroulé sans grand soucis. A la fin du bail, nous avons tout rangé puis remis les clés afin de mettre fin au bail mais il n'y aura pas non plus d'état des lieux à la sortie le 30 juin. Ayant beaucoup de matériel a déménager, je demande au propriétaire si je peut disposer du garage à titre gracieux jusqu'à mon retour, il me l'accepte (il y a des affaires du premier colocataire depuis 1 ans et demie)

A mon retour de vacance, je m'étonne de ne pas avoir reçu ma caution et préviens le propriétaire. Celui ci m'explique qu'il compte retenir 750€ sur la caution car nous aurions ravagé l'appartement, détruit le fauteuil qu'il a du jeter malgré son état déplorable à l'arrivée, mal fait le ménage, et qu'il faudra refaire tout le parquet à cause de la malheureuse brûlure précédente. En effet, lors de la vente, une agence professionnelle a fait un état des lieux réel, et il s'est rendu compte que son laxisme durant les 5 dernières années et de l'usure naturelle. Vu que mon ancien colocataire n'était là que une année, il a accepté de lui rendre 700€, mais quand à moi, il ne veut m'en rendre que 300, car il m'impute la brûlure.

Puis-je porter plainte?

Par **janus2fr**, le **09/11/2012** à **08:05**

Bonjour,

Porter plainte suppose une infraction à la loi pénale, ici, on est dans un pur différent civil !

La situation est simple, puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie, vous êtes censé avoir rendu le logement en parfait état (code civil).

Il ne peut donc pas y avoir la moindre retenue sur votre dépôt de garantie au titre d'éventuelles dégradations.

Envoyez une LRAR au propriétaire de mise en demeure de vous rendre l'intégralité de votre dépôt de garantie sous 8 jours, sans quoi vous saisirez la juridiction compétente (le juge de proximité si avant la fin de l'année, le juge d'instance après).

Par **brit642**, le **10/11/2012** à **16:13**

Je voudrais savoir si il était légal de la part de mon propriétaire de me faire payer les mois de juillet/août pour que je puisse conserver le logement à la rentrée suivante.

En effet, il est écrit ce qui suit dans le contrat que nous avons signé:

"La présente location est consentie et acceptée pour une durée de neuf mois, non renouvelable, (art L623-1 du code de la construction et de l'habitation)

La location prends effet le ( 1er sept 2010) et prendra fin automatiquement le (30 juin 2011) sans que le bailleur n'ait à donner conger au locataire.

Résiliation du contrat :

A l'issue du bail, si les parties envisagent d'un commun accord que la location se poursuivent, elle conviendront des nouvelles modalités de cette location dans un nouveau contrat. "

Par **janus2fr**, le **11/11/2012** à **08:58**

Bonjour,

Vous aviez un bail étudiant de 9 mois. Ce type de bail n'est pas reconductible, il prend fin automatiquement à l'échéance.

Si vous voulez reprendre le logement 2 mois plus tard, vous pouvez, soit attendre et voir à ce moment là si le logement est encore à louer, soit vous entendre avec le bailleur comme il vous le propose pour signer dès la fin de votre bail un nouveau bail, mais d'un an cette fois-ci (donc bail classique pour un meublé d'un an renouvelable) et donc, bien entendu, commencer à payer le nouveau loyer immédiatement.

Par **brit642**, le **11/11/2012** à **14:15**

Oui, j'ai bien compris tous ceci, cependant je crains que vous n'ayez pas entièrement compris ma question.

A la fin du mois de juin, je n'ai pas signé de contrat, ni rendu les clés vu que j'avais en tête de continuer à vivre dans cet appartement l'année suivante.

Je suis donc partie en vacance. Mon ancien colocataire ayant voulu partir, est partie le 30 juin comme stipulé dans le contrat. Moi je suis rester donc "officieusement" locataire de l'appartement, vu que mon contrat était arrivé à échéance mais que je continuais à payer mon loyer. Ce fut donc une sous location non légal si je ne m'abuse?

car entre le 30 juin et le 1 octobre, je n'ai pas eut de bail Officiel vu que le premier était terminé et que le second n'avais pas encore été signé.

L'argent que je donnais à mon propriétaire allais donc directement dans sa poche sans qu'il n'ai à les déclarer aux impôts ou autre si je ne m'abuse?

Puis-je lui demander de me rembourser les loyers qu'il a reçu durant cette période en plus de ma caution (vu qu'il n'y à eu aucun état des lieux concernant celle ci)?

Je tiens cependant à vous remercier grandement de votre sollicitude et d'aider les gens dans leur démarches afin de faire valoir leurs droits.

Merci beaucoup

Par **Laure11**, le 11/11/2012 à 18:45

Bonjour,

*"A la fin du mois de juin, je n'ai pas signé de contrat, ni rendu les clés vu que j'avais en tête de continuer à vivre dans cet appartement".*

. Vous n'aviez pas à signer de contrat, car comme vous a répondu janus2fr "ce bail n'est pas reconductible, il prend fin automatiquement à l'échéance".

Vous n'aviez nullement à continuer de régler un loyer alors que vous n'étiez pous locataire.

*."Ni rendu les clés"*

!!!!!!!

Par **brit642**, le 12/11/2012 à 02:33

Je n'ai pas rendu les clés car je pensais qu'il était "évident" que j'allais conserver l'appartement.

Le propriétaire ne m'en à d'ailleurs pas fait la demande non plus.

Mais, bien qu'il ne m'ai pas demander de quitter les lieux, le fait de ne pas m'avoir fait signer de nouveau contrat le met donc dans l'illégalité si je ne m'abuse?

Car même si ce bail n'est pas reconductible, si je décide de signer un nouveau contrat afin d'y vivre une année de plus, ceci est parfaitement possible, je ne suis pas obliger de changer d'appartement tout les ans si?

Par **janus2fr**, le 12/11/2012 à 07:06

[citation]Mais, bien qu'il ne m'ai pas demander de quitter les lieux, le fait de ne pas m'avoir fait signer de nouveau contrat le met donc dans l'illégalité si je ne m'abuse?  
[/citation]

N'inversons pas les rôles, c'est vous, locataire, qui n'êtes pas parti quand votre bail est arrivé à échéance, donc celui qui est dans l'illégalité, ce n'est pas forcément le bailleur...

Si vous avez continué à payer, légalement, ce n'était plus un loyer mais des indemnités d'occupation en tant qu'occupant sans droit ni titre. Si ces indemnité sont précisés au bail précédent, elles peuvent même être beaucoup plus élevées que le loyer (en général 2 fois la valeur du loyer), et c'est parfaitement légal...

Par **brit642**, le **13/11/2012 à 18:04**

Je n'inverse pas les rôle, j'essaie juste de connaitre mes raisons et mes tords dans cette affaire.

Sachant que non, il n'était pas préciser dans le bail ce qu'il adviendrait si je decidais de conserver l'appartement, je ne savais absolument rien de tous ceci.

Le propriétaire ne m'as pas demander de quitter les lieux ni quoi que se soit, il m'as dit que je pouvait laisser mes affaires en état jusqu'à mon retour en septembre, donc je l'ai simplement écouté.

Merci beaucoup, je vais donc voir ce qu'il en est avec lui dans ce cas.

***Voir les art. 1738 ( et 1731 pour l ' EDL ) du Code Civil***