



Délais dépôt de garantie dépassé, on va se faire

Par **mariemadeleine**, le **13/06/2014** à **12:06**

Bonjour,

Il y a deux mois tout pile, nous avons fait l'état des lieux de sortie de notre logement, géré par une agence.

Ce 12 avril, nous avons demandé une quittance de loyer pour les 12 jours où nous avons occupé le logement. A ce jour, (13 juin), nous n'avons toujours rien reçu, malgré une relance en cours de route. Nous n'avons donc pas payé cette somme. J'en ai connu le montant aujourd'hui en appelant l'agence.

Par ailleurs, nous n'avons toujours pas reçu notre dépôt de garantie d'un montant de 1600€. J'ai relancé aujourd'hui par téléphone, on me dit que la somme est bloquée car nous n'avons pas payé le loyer d'avril, certes... mais aussi car ils attendent des "confirmations".

Nous pensons qu'il s'agit d'un devis pour la taille des haies, montant annoncé 100€.

Avec le peu d'info donné par l'agence, et cette gestion plus que douteuse, j'appelle le propriétaire, qui m'annonce qu'il y aurait des fuites au niveau d'un robinet et d'un radiateur (non signalé à l'état des lieux de sortie, qui était nickel). Je précise que la maison est ancienne, donc soumise à une certaine vétusté.

Nous n'étions pas au courant de ce dernier problème.

J'ai pris rdv avec l'agence lundi soir, mais j'ai bien peur que l'on se fasse enfler.

Comment agir pour récupérer notre caution ?

J'accepte les haies (s'ils nous présentent des devis), mais le reste peut-il être à notre charge sans nous en avoir informé ?

La date limite de restitution étant dépassée, peuvent-ils retenir la caution tant qu'ils veulent pour ces raisons ?

Merci de votre aide, même s'il s'agit je suppose d'une situation très très courante.

Par **mariemadeleine**, le **13/06/2014 à 12:14**

Je précise que nous nous tenons prêt à régler notre loyer du mois d'avril, mais retenons le chèque le temps d'obtenir plus d'éléments sur les retenues sur la caution.

Par **cocotte1003**, le **13/06/2014 à 13:09**

Bonjour, vous n'avez pas le droit de ne pas payer vos derniers jours de loyer. L'agence ne peut vous retenir sur votre dépôt de garantie que ce qui est noté sur l'état des lieux de sortie avec devis ou facture et la régularisation des charges et donc vos derniers jours de loyer, cordialement

Par **mariemadeleine**, le **13/06/2014 à 13:49**

J'ai précisé que nous nous tenions prêt à régler ce loyer, nous n'avons pas l'intention de nous y soustraire.

Mais nous souhaitons négocier pour la restitution du dépôt de garantie, donc nous attendons qu'ils fassent un pas vers nous...

Comment faire s'ils exigent de nous retenir des sommes non justifiées par l'état des lieux contradictoire ?

A qui s'adresser ? Un juriste, un organisme de conciliation ? mais lequel ?

Par **Lag0**, le **13/06/2014 à 14:04**

[citation]J'ai précisé que nous nous tenions prêt à régler ce loyer[/citation]

Bonjour,

S'agissant du loyer d'avril, il devrait être réglé depuis longtemps déjà. Vous tenir prêt à le régler ne change pas le fait qu'il ne l'a pas été...

Par **mariemadeleine**, le **13/06/2014** à **14:11**

Je répète que nous n'avons pas eu de quittance nous exprimant le montant du loyer du 1 au 12 (facile à calculer au demeurant) mais il me semble que ce n'est pas à nous d'ordonner le montant. Il s'agit d'une négligence de la part de l'agence. Pas de montant justifié, pas de chèque, cela me semble logique. On n'estime pas soit même le montant d'une facture il me semble !

Mon problème n'est pas vraiment là, puisque j'ai enfin obtenu le montant aujourd'hui et que je vais le régler en allant négocier mon problème de dépôt de garantie (qui est le VRAI problème).

Par **cocotte1003**, le **13/06/2014** à **14:19**

Vous estimez que vous avez raison mais ce n'est pas la loi, vous êtes en tort, c'est à vous et vous seul de valider

Par **cocotte1003**, le **13/06/2014** à **14:21**

Seul de calculer et régler votre loyer en temps et heure. Prenez contact avec l'ADIL de votre secteur, cet organisme conseille les locataires, cordialement

Par **Lag0**, le **13/06/2014** à **17:12**

[citation]Je répète que nous n'avons pas eu de quittance nous exprimant le montant du loyer du 1 au 12 [/citation]

Une quittance ne peut vous être délivrée qu'après paiement ! Une quittance est un document qui certifie que vous êtes à jour de vos paiements.

Pour le calcul du loyer, il suffit de faire un prorata temporis. A ce sujet, votre préavis se terminait bien le 12 ou c'est juste la date de l'état des lieux ? Car n'oubliez pas que si c'est vous qui avez donné congé, vous êtes redevable du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis, même si vous avez rendu les clés avant cette date (sauf si le logement est reloué avant).

Par **aliren27**, le **14/06/2014** à **07:48**

Bonjour,
une précision : avez-vous entre les mains une copie de l'EDL de sortie ? Si oui, pas de problème, l'agence ne peut retenir sur le DG que le montant des devis ou factures faisant référence à des dégradations mentionnées sur ce document.

Elle peut également retenir une règle de loyer (sur 1 an) et de charges (sur 3 ans) et tenir les justificatifs 6 mois à votre disposition et conserver 20 % du DG pour provisions en attente de la règle de charges pour l'année en cours.

Quant au loyer vous êtes effectivement dans l'erreur de ne pas l'avoir réglé, et même si vous vous étiez trompé de quelques euros en le payant dans les délais, cela aurait été régularisé 2 mois après.....

Personnellement dans ce cas là, j'applique toujours cette règle qui a toujours été acceptée par les tribunaux sur les dossiers que mon groupe a traité :

$365 \text{ jours} / 12 \text{ mois} = 30.41667$ (nombre de jours lissés en moyenne par mois)

Prendons un loyer de 650 euros pour une fin de préavis au 12 du mois

(courrier RAR Congé envoyé le 08/03 **Signé le 12/03** - fin préavis le 12/04 (si réduit) ou le 12/06 (normal))

$650 / 30.41667 = 256.44$ euros de loyer pour 12 jours.

Cordialement

Par **Lag0**, le **14/06/2014** à **09:51**

Bonjour aliren27,

Le seul calcul accepté par la cour de cassation est le calcul réel sur le mois considéré.

Donc loyer mensuel divisé par 28, 29, 30 ou 31 suivant le mois et multiplié par le nombre de jours du mois avant la fin du préavis.

[citation] $650 / 30.41667 = 256.44$ euros de loyer pour 12 jours. [/citation]

Il manque une étape à votre calcul car le résultat ici est de 21.37€ (loyer pour une journée).

Reste à multiplier par 12 pour avoir 256.44€.

Avec le calcul que je vous donne plus haut, mois d'avril ayant 30 jours, $(650 / 30) * 12 = 260$ €

Par **aliren27**, le **14/06/2014** à **12:33**

bonjour Lag0

[citation] Le seul calcul accepté par la cour de cassation est le calcul réel sur le mois considéré.

Donc loyer mensuel divisé par 28, 29, 30 ou 31 suivant le mois et multiplié par le nombre de jours du mois avant la fin du préavis.

[/citation]

pourtant depuis le temps que la formule que j'utilise passe sans problème devant les tribunaux, le calcul que vous mentionnez lui n'est pourtant pas équitable !!!

En effet, pour un loyer qui est constant pour les mois de 28-29-30 ou 31 jours, celui qui part le 12 février payera plus cher pour 12 jours que celui qui part le 12 mars !!!

Où est la justice ??

Cordialement

Par **moisse**, le **14/06/2014** à **17:51**

Hello ALiren27,

C'est exactement le même calcul qu'indique Lag0 pour valider une retenue salariale pour une absence.

Tout autre calcul basé sur une moyenne implique que la distraction n'est pas conforme au temps d'absence réel, surtout si le calcul est défavorable au salarié.

Par **Lag0**, le **14/06/2014** à **21:57**

[citation]Ou est la justice ?? [/citation]

Justement, la justice serait de ne pas payer chaque mois le même loyer puisque chaque mois n'a pas le même nombre de jours...[smile3]

Par **aliren27**, le **15/06/2014** à **07:26**

bonjour Moisse et Lag0

merci pour vos réponses. Quant a aligner un loyer par rapport au nombre de jours du mois, c'est pas gagné !! et ce serai effectivement plus juste et le calcul validé par la CC serait équitable . Par contre certains de mes collègues appliquent la règle suivante

loyer annuel /365 ou 366 j x nombre de jours présence

$7800 / 365 \times 12 = 256.44$ et cela passe aussi nickel au tribunal.

cordialement

Par **moisse**, le **15/06/2014** à **07:53**

Il n'en demeure pas moins vrai que le calcul est irrégulier.

Mais qui va contester une dette certaine pour quelques euros sans paraître abusif ?

Par **aliren27**, le **15/06/2014** à **10:11**

Bonjour,

[citation]Il n'en demeure pas moins vrai que le calcul est irrégulier[/citation]

peu être !! tout comme ceux qui consiste a gérer les absences

Bien effectivement que la méthode de l'horaire réel soit celle validée par la CdC, certains employeurs le font sur la méthode des jours ouvrés, de l'horaire mensuel moyen, des jours ouvrables, ou des jours calendaires, sans que cela ne soit invalidé. La réglé étant que la méthode ne soit pas préjudiciable au salarié bien que générant de légères différences.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **15/06/2014** à **10:32**

[citation]certains employeurs le font sur la méthode des jours ouvrés, de l'horaire mensuel moyen, des jours ouvrables, ou des jours calendaires, sans que cela ne soit invalidé.[/citation]

Bonjour,

Si, si, toute autre façon que le calcul au réel a été invalidé en cassation justement. Cela ne passe que tant que tout le monde est d'accord...

Pour revenir au calcul du loyer au prorata temporis, votre calcul se révèle injuste dans certains cas. Imaginons un locataire qui termine un 12 mai (mois de 31 jours). Pour un loyer de 800€, avec votre calcul on aura :

$$(800/(365/12))*12=315.62\text{€}$$

Au réel :

$$(800/31)*12=309,68\text{€}$$

Vous faites payer 5.94€ de trop !