



La caution peut-elle faire office de loyer ?

Par **yakochi**, le **27/03/2014** à **16:10**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**
j'ai besoin de vos conseils !

j'ai emmenagé dans un appart l'été dernier Tout était refait neuf et beau.

Quelques mois seulement après l'installation, quand le froid a commencé, des marques d'humidité ont commencé à paraître dans tout l'appart (moisissure sur les murs, etc).

je n'ai pas été très regardante au moment de la visite avec l'agence immobilière (c'est ma première location), il s'avère que l'appart n'a pas de VMC, il n'est ventilé, l'air ne sort pas.

Il y a un problème de condensation : Les fenêtres suent, de l'humidité partout, pas d'isolation thermique dans la douche, il fait froid et surconsommation de chauffage électrique.

J'ai signalé ces problèmes à l'agence, ils ont d'abord voulu me les mettre sur les dos "c'est de ma faute s'il y a l'humidité, je n'aère pas les pièces. Il faut aérer 30 minutes par jour pour éviter l'humidité" (ben voyons !)

Ils ont voulu que j'utilise mon assurance en signalant ce problème comme "dégât des eaux", mon assurance a refusé en disant que ces problèmes étaient liés à un défaut de construction.

j'ai contacté la mairie, un expert est venu et a vu l'état de l'appart et les vices cachés. Il a demandé selon la procédure, au proprio de s'acquitter des travaux de ventilation dans un délai d'un mois.

Rien n'a été fait.

J'ai tjrs payé les loyers en temps et en heure (790 euros)

Je viens d'avoir un bébé et il est souvent malade (rhinites) et mon médecin craint qu'il ne développe des problèmes respiratoires à la longue. J'ai été obligée de rechercher un autre logement.

j'aimerais partir sans payer le dernier mois (à cause des frais pour la nouvelle location), afin que le proprio utilise la caution que j'avais remise en signant le bail. est-ce légal ?

La caution peut-elle faire office de loyer ?
[fluo]MERCI DE VOS REPONSES[/fluo]

Par **Pingouin63**, le **27/03/2014 à 16:45**

Bonjour,

la réponse est simple, non.

Non, le dépôt de garantie (et non caution, qui désigne la personne se portant cautionnaire) ne sert pas à payer le dernier mois de loyer.

Le dépôt de garantie sert à payer les éventuelles dégradations dont vous seriez à l'origine, et à provisionner les éventuelles charges excédentaires suite à la régularisation de charge réalisée à votre départ.

Donc non, surtout pas.

Si vous avez des difficultés, sachez que des aides types locapass existent, qui vous permettent de payer votre dépôt de garantie et de le rembourser par mensualités à taux 0.

Je vous invite à vous diriger vers des organismes type logehab, Coloc, Astria etc.

Bonne journée.

Par **Lag0**, le **27/03/2014 à 17:06**

Bonjour,

Je confirme totalement la réponse de Pingouin63 pour ce qui est du cadre légal.

Mais je rajouterais cependant qu'avec l'accord du bailleur, tout est possible. Il faut donc en discuter avec lui, peut-être acceptera t-il de garder le dépôt de garantie comme dernier loyer, du moment que le logement est rendu en parfait état et qu'il n'y a pas de dettes...

Par **yakochi**, le **27/03/2014 à 17:22**

Merci pour ces réponses,

ce n'est donc pas légal de ne pas payer le dernier mois et de prétendre que le dépôt de garanti fera office de loyer. Merci de me l'apprendre.

Mais dans mon cas, je ne vois pas pourquoi je devrais m'acquitter de mon devoir de locataire, quand le propriétaire ne s'est pas acquitté de siens :

vices cachés : pas d'isolation thermique (surconsommation de chauffage pour moi) et les murs de la salle de bain sont dans un état d'insalubrité tel que que je ne peux même pas y accrocher une serviette de bain ou y faire prendre le bain à mon bébé.

pas de VMC, pas de travaux, malhonnêteté (en voulant m'imputer la responsabilité de l'humidité régnant dans l'appartement et en me sommant de repeindre les murs dégradés).

Je ne parle même pas des livres, des chaussures et vêtements abimés à cause de la moisissure.

J'ai toujours payé mon loyer en temps et en heure, pour cette fois ci (étant donné l'attitude de mon logeur) je crois que j'aurais bien raison de ne pas payer, qu'il fasse valeur le dépôt de garanti.

J'ai l'impression que ce monsieur a tous les droits et moi tous les devoirs.

Merci pour vos réponses néanmoins

Par **Lag0**, le **27/03/2014** à **17:31**

Ce qui est légal, c'est de payer son loyer, je suis fort étonné que cela vous étonne qu'il ne soit pas légal de ne pas payer !

Pour revenir au dépôt de garantie, il vous a été expliqué plus haut à quoi il sert. Imaginons que vous rendiez le logement avec moult dégradations, comment le bailleur pourrait-il financer la remise en état si le dépôt de garantie est utilisé à 100% pour payer le dernier loyer ? Ce n'est pas sa vocation...

Par **Pingouin63**, le **28/03/2014** à **09:39**

Bonjour Yakochi

Que votre propriétaire ai fait preuve de malhonnêteté est possible, mais cela ne vous donne pas le droit de vous faire justice vous-même.

Si vous avez des constats des services de la mairie, gardez-en bien copie. En n'hésitez pas à vous rapprocher d'une association type CLCV si vous avez peur que votre propriétaire conserve la caution.

En attendant, la question n'est pas "mon propriétaire a tous les droits et moi tous les devoirs", il est important surtout de rester dans la légalité et de ne pas vous mettre en faux vis-à-vis de la loi.

Ceci étant, dans le cas d'un logement déclaré insalubre, un locataire n'a pas de préavis à donner (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F31559.xhtml>) donc si votre logement rentre dans cette catégorie, vous pouvez partir dès que vous le souhaitez.

Et encore une fois, des organismes publics peuvent vous aider à financer votre déménagement, n'hésitez pas à vous adresser à eux.

Bonne journée.

Par **Lag0**, le **28/03/2014 à 10:14**

Bonjour Pingouin63,

[citation] si vous avez peur que votre propriétaire conserve la caution. [/citation]

C'est vous même qui expliquiez plus haut la différence entre caution et dépôt de garantie [smile3]

Par **Pingouin63**, le **28/03/2014 à 10:50**

Raah oui désolée, c'est de l'abus de langage tellement courant...

Soyons précis: "si vous avez peur que le propriétaire conserve le dépôt de garantie" est plus exact.

Bonne journée!

Par **yakochi**, le **28/03/2014 à 12:24**

"Ceci étant, dans le cas d'un logement déclaré insalubre, un locataire n'a pas de préavis à donner (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F31559.xhtml>) donc si votre logement rentre dans cette catégorie, vous pouvez partir dès que vous le souhaitez. "

Super le lien Pinguoin !

Merci.

J'ai en effet décidé de partir sans préavis. Depuis hier soir je me renseignais à ce sujet et je crois que la loi est de mon côté à ce niveau : j'ai plusieurs fois fait des constats, 3 experts sont venus avec les mêmes conclusions, j'ai fait des relances au proprio, la mairie lui a sommé de faire des travaux dans un délai qu'il n'a pas respecté, et le médecin m'a fourni un papier pour l'état de santé de mon bébé.

Je vais le mettre devant le fait accompli, ce marchand de sommeil :-)

Par **Pingouin63**, le **28/03/2014** à **13:26**

Si je puis me permettre un petit conseil, pour l'avoir vécu dans mon parcours professionnel et personnel, je vous conseille:

- d'envoyer votre dédite en LRAR indiquant une date de remise des clés
- d'accompagner ce courrier d'une copie de tous les justificatifs dont vous disposez permettant d'attester de votre situation (avec une liste exhaustive à la fin du courrier)
- d'envoyer une copie en courrier simple à une association type CLCV de votre région ET de préciser dans le courrier que vous l'envoyez en copie à cette association.

Il vous faudra ouvrir le parapluie, car si vous faites une erreur, vous serez redevable du loyer sur les 3 mois "normaux" d'un préavis.

Si vous avez un document sur lequel est mentionné que votre logement est considéré comme indigne ou insalubre, c'est encore mieux. Mais la liste que vous indiquez me semble être suffisante.

Surtout ne partez pas "comme une voleuse"! Vous auriez alors la loi contre vous.

Espérant vous avoir aidé.

Par **Lag0**, le **28/03/2014** à **13:46**

[citation]J'ai en effet décidé de partir sans préavis.[/citation]

Attention, pour cela il faut un arrêté d'insalubrité signé par le préfet !

Que vous considériez le logement comme insalubre ne suffit pas.

La procédure pour obtenir un tel arrêté est souvent plus longue que les 3 mois de préavis !

Attention au lien cité plus haut, bien qu'émanant d'un site d'ordinaire de confiance, il y a plusieurs erreurs...

Par **yakochi**, le **28/03/2014** à **20:11**

Merci bien.

Par **yakochi**, le **30/03/2014** à **13:21**

Bonjour,

j'ai fait part à l'agence immobilière de ma volonté de quitter mon logement dans un délai d'un mois, puisque mon logement est indécemment et que la demande de mise en conformité faite par

la mairie n'a pas donné de suite.

L'agence m'informe que le propriétaire ne consent à réduire le préavis de départ à un mois au lieu de trois que si je le laisse faire les travaux (pose VMC, grilles de ventilation, et autres) pendant ce mois de congé, afin qu'il reloue au plus vite et ne perde pas de loyers.

Il faudrait que je m'engage à laisser libre accès à l'appart pour la réalisation de ces travaux. La seule préoccupation de ce monsieur est donc de relouer au plus vite son bien.

Nous avons vécu un an et demi dans cet appart, dans l'attente des travaux. Rien, pas d'explication, ni d'information sur un projet éventuel de remise en conformité. A présent que l'on souhaite s'en aller, conscient que le logement ne pourra être remis en l'état sur le marché, le bailleur veut faire des travaux d'urgence.

A t-il le droit de m'imposer cette condition (laisser libre acces à l'appart) ?

Un technicien est venu pour effectuer le devis. Il a dit que les travaux seront contraignants si le locataire occupe toujours les lieux, contraignants autant pour le locataire que pour les ouvriers.

J'ai un bébé de 6 mois à qui je ne veux pas imposer ça.

Suis-je tenu d'accepter cette "condition" du bailleur, ou ai-je tout à fait le droit de la refuser et de faire valoir mon préavis d'un mois SANS CONDITION de sa part ?

merci à vous