



## Récupération dépôt de garantie et avance loyer.

Par **jeromi**, le **07/12/2014** à **10:54**

Bonjour à tous,

J'espère avant tout être sur le bon forum !

Je suis victime d'une situation pour le moins cocasse que je vais résumer ici.

Suite à la signature d'un contrat en CDI au mois de février 2014, j'ai envisagé de déménager de la région Aquitaine à la région Ile de France (situation de mon nouvel emploi) avec ma petite famille.

Ma femme a cessé son emploi pour pouvoir me suivre.

Nous avons trouvé une maison à louer en Basse-Normandie.

Après 2 visites, début du mois de Juin 2014, avec le propriétaire nous nous sommes entendus sur :

- envoi par mail du contrat
- entrée dans les lieux au 15.09.2014
- versement d'un dépôt de garantie et du 1/2 mois de loyer par chèque à encaisser le jour d'entrée dans les lieux.

Quelques jours après le bailleur m'envoie par mail le contrat de location sur lequel j'apporte les mentions (nom, prénom, date entrée dans les lieux...) et lui renvoie signé avec un chèque d'un montant de 1725€ (1 mois garanti + 1/2 mois de location septembre).

1ère surprise :

- le bailleur a encaissé mon chèque de 1725€ dans les jours suivants. Je l'appelle et il me dit que c'est une erreur. J'en profite pour lui rappeler qu'il ne m'a toujours pas retourné le contrat de location signé de sa part.

2ème surprise :

- il ne me l'a jamais renvoyé !!!

3ème surprise :

- vers le 10 Juillet 2014, mon employeur décide de mettre un terme à mon contrat de travail (pb de trésorerie). Je ne lâche pas l'affaire et négocie dur afin de pouvoir me retourner. Après de nombreuses discussions, nous trouvons un accord et je dois quitter la société en Novembre 2014.

Nous envisageons de garder notre logement en Aquitaine et de ne pas déménager.

Je contacte le propriétaire de notre futur logement en Normandie afin de lui exposer la situation.

Il me propose de me rencontrer le lendemain et de me rendre mon chèque !!!

4ème surprise :

- moins de 5 mins plus tard, il m'envoie un sms exigeant un document officiel de mon employeur attestant la fin de mon contrat.

Je tente de le rappeler.....mais il ne décroche plus !!!

Je lui explique alors par sms que ça va prendre du temps car nouvelle soudaine et procédure un peu longue.

Je lui rappelle qu'il exige alors qu'il est en défaut lui même en ne m'ayant toujours pas renvoyé le contrat signé.

Il ne veut rien savoir et je dois donc attendre que mon contrat prenne fin afin d'avoir un document officiel tel que mon Certificat de travail attestant du début et de la fin de mon contrat.

Le bailleur fait donc "le mort" et parallèlement à ça, remet son bien en location sur "Le Bon Coin" dès le 20 Juillet 2014 !!!!

Je contacte "Le Bon Coin" afin de les prévenir que le bien est déjà sous contrat.

L'administrateur me répond qu'il ne peut rien faire mais que si besoin il pourra me transmettre ultérieurement la preuve de la parution et attester de nos échanges.

Finalement mon contrat prend fin le 03 Novembre mon contrat prend fin. Je dois attendre encore 15 jours mon Certificat de travail, mais fin Novembre tout est enfin en règle !!!

Le 02 Décembre, je décide donc de recontacter par mail, le bailleur par mail, lui envoyant en PJ mon Certificat de travail lui demandant de me rembourser expressément.

Évidemment....pas de réponse !!!

Depuis, le bailleur a loué sa maison.

Il a gardé mon chèque de garantie + 1/2 loyer.

Je n'ai pas de bail de location.

Pas d'état d'entrée des lieux non plus.

Pas les clés de la maison.

Seuls quelques sms échangés.

Un témoin de ma visite des lieux et accords verbaux échangés.

Je m'interroge sur les points suivants :

- suis-je en droit de réclamer le remboursement du dépôt de garantie + 1/2 loyer ?

- contrat non retourné de sa part. dois-je le dénoncer ?

- si oui, comment engager une procédure à son encontre afin qu'il me restitue la totalité de

mon chèque ?

- dans ce cas quels sont les éléments de la procédure à suivre (courrier type, RAR, dépôt de plainte, saisi tribunal, lequel...) ?

J'ai réellement besoin d'assistance et de conseils avisés.

Je vous remercie de vos réponses et j'espère avoir été suffisamment clair et précis.

Dans l'attente de vos retours.

Bien cordialement.

JE

Par **Lag0**, le **07/12/2014** à **11:04**

Bonjour,

En matière de bail, il n'existe aucun droit de rétractation pour le locataire.

Puisque vous aviez signé le bail, vous étiez tenu d'envoyer au bailleur une lettre de congé en bonne et due forme et vous étiez tenu à un préavis de 3 mois durant lequel vous deviez payer loyer et charges, même si vous n'emménagez pas dans le logement.

Cette obligation de paiement pouvant s'arrêter en cas de relocation avant la fin du préavis.

Ici, si le bien a été remis en location, on peut en déduire que le bailleur a pris acte de votre congé, ce qu'il n'était pas tenu de faire puisque vous ne le lui avez pas remis officiellement.

Vous êtes donc redevable du loyer et des charges de la date d'effet prévue à votre bail et jusqu'à la relocation du bien avec un maximum de 3 mois.

Par **jeromi**, le **07/12/2014** à **11:32**

Merci pour votre réponse, j'en prends note.

Cependant 3 mois de préavis me semble bien long pour une perte d'emploi. N'est-ce pas plutôt 1 mois ?

Comme vous le dites :

" Cette obligation de paiement pouvant s'arrêter en cas de relocation avant la fin du préavis.

Ici, si le bien a été remis en location, on peut en déduire que le bailleur a pris acte de votre congé, ce qu'il n'était pas tenu de faire puisque vous ne le lui avez pas remis officiellement.

Vous êtes donc redevable du loyer et des charges de la date d'effet prévue à votre bail et jusqu'à la relocation du bien avec un maximum de 3 mois."

Il a reloué le bien avant le 15.09.2014 (date présumée de mon entrée dans les lieux).

Comment est-il possible d'envisager qu'il touche le loyer de 2 locataires différents pour la même période sur le même bien ??

Et quid du dépôt de garantie ? (1150€)

Par **Lag0**, le **07/12/2014** à **11:47**

Il ne peut pas être question d'un préavis réduit à un mois pour perte d'emploi puisque vous

n'avez pas donné congé à votre bailleur. La loi fait obligation au locataire qui souhaite bénéficier de ce droit de l'indiquer et surtout de le justifier avec la lettre de congé.

Votre préavis, ici, reste bien de 3 mois.

Pour ce qui est de la relocation au 15 septembre, en avez-vous la preuve ? Si oui, vous pourrez effectivement exiger le remboursement de tout loyer versé puisque la date d'effet de votre bail était, elle aussi, au 15 septembre (si j'ai bien compris).

Pour ce qui est du dépôt de garantie, le bailleur avait un mois pour vous le rendre (puisque aucune dégradation ne peut être constatée vu que vous n'êtes jamais entré dans le logement) diminué éventuellement des sommes restant dues par ailleurs.

Vous pouvez donc le mettre en demeure de vous rendre ces sommes.

Par **jeromi**, le **07/12/2014** à **12:27**

Ok, tout est très clair sur ces points.

Oui je pense pouvoir récupérer la preuve du versement du loyer par 2 locataires en même temps.

Une dernière chose :

- même si j'ai signé le bail comment peut-il être valide alors que le bailleur ne m'a pas retourné le bail (mon exemplaire) signé de sa part.

Par **Lag0**, le **07/12/2014** à **15:11**

Le principe du contrat est simple, celui qui produit le contrat signé des parties peut en revendiquer l'exécution.

Donc votre bailleur, à qui vous avez remis un exemplaire signé par vous et qu'il peut donc contresigner quand il veut, peut exiger de vous toutes les obligations qui découlent du contrat. En revanche, vous, qui n'avez pas d'exemplaire du contrat signé par l'autre partie ne pourriez rien revendiquer !

Il faut donc faire très attention lorsque les 2 parties ne signent pas ensemble le contrat...

Par **jeromi**, le **07/12/2014** à **23:22**

En effet, on n'est jamais trop prudent !!

Merci pour votre retour clair et précis.

Je vais engager une procédure à l'encontre du bailleur...je déteste l'injustice et la lâcheté.

Bien à vous.