



Solde congés et retour du depot de garantie

Par **magval**, le **14/02/2014** à **11:09**

Bonjour,

J'ai besoin d'un conseil, j'ai quitté mon logement dont la date de fin était au 6 janvier 2014. L'agence étant en congés à partir du 1er janvier 2014, m'a proposé de faire l'état des lieux de sortie le 31 décembre à 19 h(...).

J'ai accepté puisque pas le choix avec une confirmation par mail et je reçois le remboursement de mon dépôt moins les 6 jours de janvier alors qu'il m'avait précisé que mon dépôt devrait être rendu intégralement vu l'état impeccable de l'appartement.

Que puis-je faire pour récupérer la somme déduite de 179 € quand même. J'ai appelé l'agence qui m'a dit que ce n'était pas lui qui refusait mais le propriétaire ne voulait rien savoir. Je ne suis pas responsable de son absence et moi j'aurais préféré attendre pour cet état des lieux plutôt que de me dépêcher de vider l'appart surtout pendant les fêtes.

Ayant un mail de l'agence, que puis-je faire ? Je lui ai déjà envoyé un RAR et pas de réponse. Merci d'avance pour vos conseils.

Cordialement

Par **Pingouin63**, le **14/02/2014** à **11:54**

Bonjour,

Normalement, vous ne devez pas le loyer tant que vous possédez les clés, car sans clés, impossible pour vous de jouir de la chose louée.

Vous devez donc le loyer jusqu'au 31 décembre 2013 inclus.

La date portée sur l'état des lieux de sortie fait foi, si la seule retenue sur votre dépôt de

garantie correspond à 6 jours de loyer du mois de janvier, vous avez totalement le droit de récupérer cette somme.

Si vous avez envoyé un RAR, vous avez déjà une preuve. C'était un bon réflexe, il faut toujours garder des preuves, évitez donc les mails et surtout les coups de téléphone.

Concernant l'agence, je n'arrive pas à déterminer un point: gérait-elle votre logement (ce qui signifie qu'elle était votre interlocutrice durant votre occupation des lieux) ou gère-t-elle seulement les états des lieux?

Car selon le cas les recours ne seront pas les mêmes.

Cordialement

Par **magval**, le **14/02/2014** à **12:11**

Seule l'agence gérait la location de l'appartement, je n'ai jamais eu de contact avec le propriétaire.

Que me conseiller vous ?

Merci beaucoup pour votre réponse

Et je précise qu'effectivement la remise des clefs et des pass sont bien noté sur l'état es lieux.

Par **cocotte1003**, le **14/02/2014** à **12:13**

Bonjour, pas d'accord le loyer est du jusqu'à la fin du préavis et non jusqu'à la remise des clés, cordialement

Par **magval**, le **14/02/2014** à **12:22**

Peut être mais si l'agence ne pouvait pas me faire l'état des lieux après le 31 dec car il partait en vacances, on fait comment ????

C'est une demande de sa part pas de la mienne

Par **Pingouin63**, le **14/02/2014** à **12:56**

Bonjour,

Pas d'accord, si les clés sont rendues, l'assurance peut être résiliée, le bien peut être reloué.

Par **aliren27**, le **14/02/2014** à **13:16**

Bonjour,

[citation]Pas d'accord, si les clés sont rendues, l'assurance peut être résiliée, le bien peut être reloué.[/citation]

vous a t on dit le contraire ???? non.De plus le bailleur n'a aucune obligation de relouer durant ce temps.

le locataire est redevable du loyer et des charges durant tout le préavis, sauf si relocation entre temps. Donc, que l'on fasse l'edl le 31/12 ou le 06 janvier ne change rien, sauf si le dernier jour du préavis était le 31/12. La date de remise des clés ne conditionne que le départ des 2 mois qu'à le bailleur pour la restitution du DG.

Cordialement

Par **magval**, le 14/02/2014 à 14:07

C'est complètement injuste de me faire faire l'état des lieux le 31 parce que l'agence ferme et part en vacances. J'y serais restée plus longtemps, j'ai du loger chez mes parents.. Ca représente une somme de 180 € c'est énorme et je ne m'attendait pas à ça sinon je serais restée. De plus, l'agence m'avait dit qu'il n'y avait pas de problème pour la restitution intégrale du dépôt de garantie.

Par **Pingouin63**, le 14/02/2014 à 14:50

Un point me gêne:

Si c'est l'agence qui gérait, et qui vous a fait partir en avance, en quoi votre propriétaire ne "veut-il rien savoir"?

Pour avoir travaillé en agence, si nous faisons quitter un locataire son logement plus tôt que ce qui était prévu dans son préavis, il ne payait que son temps de présence... C'est franchement malhonnête d'encaisser des loyers alors qu'on a les clés et que le locataire n'a donc pas la jouissance du bien!

Par **magval**, le 14/02/2014 à 15:50

Le propriétaire est un pingre d'après mes "anciens voisins" et étaient sur qu'il allait me causer des problèmes alors que j'ai tjrs payé mon loyer en temps et en heure. C'est l'agence qui s'est avancé et s'est heurté à un mur avec le proprio mais ce n'est pas le propriétaire. C'est malhonnête en effet et injuste et je veux absolument récupérer les 180 euros et aller jusqu'au bout s'il le faut.

Par **cocotte1003**, le 14/02/2014 à 19:12

Bonjour, avez vous in écrit de l'agence ? Cordialement

Par **magval**, le **14/02/2014** à **20:03**

J'ai un mail de l'agence avec nos nos correspondances sur la date de l'état des lieux pour la raison de son congé après le 31. Puis un recommandé suite à la réception de la quittance pour 6 jours de janvier, un appel de ma part où il m'a dit que ça venait du proprio et qu'il allait faire le nécessaire, conclusion du jour, il m'a retourné un chèque correspondant à la totalité de ma caution moins les 6 jrs sans commentaires.

Par **aliren27**, le **15/02/2014** à **07:27**

Bonjour,

[citation]Ca représente une somme de 180 € c'est énorme et je ne m'attendait pas à ça sinon je serais restée[/citation]

même si vous aviez fait l'EDL le 6, vous auriez payé les 6 jours, donc, ou est le problème ????? Le dépôt de garantie vous a été restitué, déduit les 6 jours de janvier. Si vous étiez restée jusqu'au 6/01 vous auriez payé 6 jours de loyer et le DG restitué en intégral, ce qui revient au meme non ????

exemple : loyer 600 euros et DG 550 euros

fin de préavis : 6 janvier

[fluo]le locataire est redevable du loyer et des charges durant tout le préavis, sauf si relocation entre temps[/fluo]

départ le 31 après EDL :

Si vous n'avez pas réglé au prorata les 6 jours de janvier, ils sont déduit du DG normal non ? donc restitution 550 - (600/30.41 (Moyenne de jours dans le mois)x 6 = 118.38) soit un retour de 431.62

depart le 6/01 après EDL :

6 jours de loyer a payer : 118.38 et retour intégral du DG de 550....

Je ne vois pas ou est le problème.....

Cordialement

Par **Lag0**, le **15/02/2014** à **11:32**

Bonjour Pingouin63,

[citation]Pour avoir travaillé en agence, [/citation]

Vous avez travaillé en agence et vous ignorez les lois sur la location ?

Le locataire est redevable du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis, peu importe s'il déménage et rend les clés plus tôt. La seule chose qui stoppe cette obligation est l'occupation du logement par un nouveau locataire. Donc svp, ne donnez pas de fausses informations, surtout si vous êtes un professionnel !

Ensuite, dans le cas présent, sans aucune preuve d'accord préalable, malheureusement, magval doit bien payer les 6 jours de janvier. Il aurait fallu faire signer un accord au bailleur

prévoyant l'abandon du loyer de janvier contre la remise des clés et l'EDL au 31 décembre. A noter que le locataire pouvait refuser de faire l'EDL plus tôt que la fin du préavis, il aurait alors fallu avoir recours à un huissier en l'absence du bailleur...

Par **magval**, le 15/02/2014 à 13:58

Je rappelle tout de même que c'est L'AGENCE qui m'a demandé de faire l'état des lieux le 31 décembre car l'agence était fermée du 1er au 6 inclus....
Il m'a dit que ça ne posait pas de problème pour la restitution intégrale de la caution et que le mois de janvier ne serait pas pris en compte. La demande du 31 pour cause de congés est justifiée par un mail mais pas le reste. Donc parce que je tombe sur une agence d'escroc je dois en payer les frais qui représente juste une somme énorme pour moi. C'est lamentable si je ne peux avoir aucun recours étant de bonne foi.

Par **Pingouin63**, le 15/02/2014 à 17:22

Bonjour,
Désolée, il semblerait que j'ai travaillé dans une agence qui ne prenait pas les gens pour des pigeons, si nous faisons quitter un locataire plus tôt pour des raisons qui nous étaient propres, ça ne nous venait pas à l'idée de LEUR faire payer. Je trouve ça franchement pas honnête, mais au moins maintenant je saurais que des confrères peuvent avoir ce genre de pratiques (virer les locataires et leur faire payer le loyer).

Ce qui est légal n'est pas forcément moral.

Par **cocotte1003**, le 15/02/2014 à 17:30

Bonjour, personne ne vous a virée, vous pouviez très bien dire non et faire votre état des lieux avec un huissier ou le 7 au matin, cordialement

Par **magval**, le 15/02/2014 à 18:24

Il ne m'a pas viré, il m'a dit qu'il ne tiendra pas compte des 6 jours de janvier et qu'il me rembourserait la caution intégralement.. On appelle ça comment ?????????????? à part du foutage de g.... et du non respect. Désolé de ne pas connaître toutes les lois et de faire confiance. Ça fait 20 ans que je suis locataire et je n'ai jamais connu un tel comportement. Je voulais juste des informations pour savoir si j'ai recours, apparemment je passe pour une autruche donc je vais m'occuper de l'agence en direct avant d'aller plus loin ou non. Hors de question pour moi de leur faire cadeau de cette somme, j'appelle ça du VOL et de l'irrespect.

Par **aliren27**, le **15/02/2014** à **19:51**

Bonjour,
et bien je vous souhaite bon courage.

Cordialement

Par **magval**, le **15/02/2014** à **21:56**

merci

Par **Lag0**, le **16/02/2014** à **18:15**

[citation]il m'a dit[/citation]

Et c'est bien là le problème !

Vous devez connaître l'adage "les paroles s'envolent"...

Comme déjà dit, ce genre d'accord se met par écrit, car en l'absence de toute preuve d'accord, c'est la loi qui s'applique.