



Bail et remboursement du dépôt de garantie

Par **Laetitia31**, le **23/10/2008** à **14:22**

Bonjour,

Lorsque nous avons signé notre contrat de bail avec notre propriétaire, une clause apparaissait stipulant que le bail de 3 ans était résiliable à la date d'anniversaire avec un préavis de 3 mois, et une autre clause stipulait que pour toute résiliation au cours de la 1ère année nous devons payer une indemnité s'élevant à 3 mois de loyer, à 2 mois au cours de la 2ème année et à 1 mois au cours de la 3ème année.

Au bout d'un an de location nous avons décidé de quitter l'appartement et compte tenu des clauses du bail nous avons résilié à la date anniversaire avec le préavis de 3 mois.

Le propriétaire a donc conservé notre caution de 2 mois de loyer (1280€) comme indemnité. Nous l'avons contacté en lui expliquant qu'en résiliant à la date anniversaire et non en cours d'année, il devait nous rendre la caution et il a refusé. (ce qui nous a pénalisé pour payer la caution de notre nouvel appartement)

Nous avons dans un 1er temps envoyé un recommandé de mise en demeure de payer puis fait appel au conciliateur de justice mais notre ancien propriétaire n'est pas venu à la convocation.

Il nous a également appelé en nous menaçant de "lâcher" son avocat si on continuait de le harceler! Et il nous a dit que comme nous avons signé le contrat de bail et que selon son avocat, il n'y a aucune clause abusive, il ne nous rendrait pas la caution et qu'en plus nous devons nous estimer heureux qu'il ne nous ait pas réclamé les 3 mois d'indemnité (vu que nous partions la 1ère année).

Nous devons donc nous rapprocher des Greffes du tribunal pour la suite?

Est-ce que notre propriétaire a le droit de garder notre caution car nous avons signé le contrat de bail (que nous n'interprétons pas de la même manière)?

Ce qui nous fait peur, c'est de devoir avoir recours à un avocat (ce qui va nous coûter plus cher que le montant de la caution)?

Je vous remercie par avance de vos réponses et je m'excuse d'avoir été si longue dans mes explications.

Laetitia

Par **ellaEdanla**, le **23/10/2008** à **14:26**

Bonjour Laëtitia,

afin de pouvoir vous apporter une réponse, il faudrait nous préciser s'il s'agissait d'une location à usage d'habitation vide ou s'il s'agissait d'un logement meublé ou un logement de fonction, ou un logement-foyer ...

Le régime applicable n'est pas le même.

Dans cette attente,

Cordialement.

Par **Laetitia31**, le **24/10/2008** à **09:45**

Bonjour,
c'était une location pour une habitaion principale non meublée.
Merci,

Laetitia

Par **ellaEdanla**, le **24/10/2008** à **11:18**

Bonjour Laëtitia,

Les contrats de location pour un local d'habitation principale non meublée sont régis par la Loi du 6 juillet 1989.

Les dispositions de cette Loi sont d'ordre public. C'est-à-dire que personne ne peut y déroger et que les clauses contraires à cette Loi sont INTERDITES.

La Loi prévoit :

- dans son [article 10](#) que si le propriétaire est une personne physique le bail doit être conclu pour une durée minimale de TROIS ANS.

- dans son [article 12](#) que le locataire peut résilier A TOUT MOMENT en respectant les conditions prévues à l'article 15I al.2 et ce sans prévoir AUCUNE INDEMNITE.

- dans son [article 15](#) que le congé doit être donné par LRAR ou par acte d'huissier et doit respecter un délai de préavis de TROIS MOIS. Le locataire doit payer les loyers et charges jusqu'à la fin du préavis sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire avant.

- dans son [article 22](#) que le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai de DEUX MOIS à compter de la remise des clés sauf déduction des sommes restant dues au propriétaire (loyers ou réparations). A défaut de restitution dans ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Le juge compétent pour connaître des litiges relatifs au dépôt de garantie est le Juge de Proximité. Devant cette juridiction la représentation par avocat n'est pas obligatoire. Voyez ce post pour plus d'informations : http://www.experatoo.com/locataires-locations/recuperer-depot-garantie-caution_27615_1.htm.

En espérant vous avoir éclairée, je reste disponible pour tout autre renseignement.

Bon courage,

Cordialement.