



Dépôt de Garantie & Etat des lieux

Par **Pampidou**, le **12/08/2013** à **16:31**

Bonjour à tous

Voilà j'ai quelques petites questions pour un cas précis

Je loue un appartement meublé, avec un loyer Toutes Charges comprises, j'ai payé a l'entrée le 1er mois de loyer ainsi que deux mois de dépôt de garantie (le montant de dépôt de garantie comprend le Loyer+les charges)

Le contrat de bail devait porte sur 7 mois et se termine le 30 septembre, hors je souhaite rester jusqu'au 30 octobre dans ce logement (ensuite je serai muté)

Voilà mes questions :

1- Est ce qu'en l'absence de préavis de résiliation, est ce que le propriétaire peut me refuser le renouvellement (normalement c'est tacite pour une période de 1 an)

2- à l'entrée, il n'y a pas eu d'état des lieux, mais j'ai pris des photos, ensuite on a eu des échanges par mail concernant des petits défauts, et donc est ce que ces petits défauts peuvent m'être imputés ?

3- Que se passera t-il si je refuse de payer le loyer des deux derniers mois et abandonner le dépôt de garanti au proprio? (même si c'est pas légal, mais j'ai appris que ce même proprio n'a toujours pas rendu la caution à deux de ses anciens locataires, alors que les appartements ont été reloués depuis sans aucuns travaux, ni charges impayés, sous prétexte de "délai légal" même s'il est dépassé en réalité

merci de votre aide ?

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **16:39**

Bonjour,

Un bail meublé pour résidence principale du locataire est obligatoirement d'une durée de 1 an avec tacite reconduction (sauf le bail spécial étudiant qui est de 9 mois sans reconduction). Votre bailleur ne peut donc pas vous donner congé à 7 mois, il le peut au minimum pour le 1er anniversaire.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, vous êtes censé avoir reçu le logement en parfait état. Toute dégradation constatée lors de votre départ pourra donc vous être imputée, même si elle existait à votre arrivée. Vos propres photos n'ont pas de valeur ici, il aurait fallu faire faire un constat par huissier.

Le dépôt de garantie n'est pas prévu pour payer les derniers loyers. En ne payant pas ces loyers, vous vous exposez à une procédure pour loyers impayés.

Par **Pampidou**, le **12/08/2013** à **16:58**

Merci pour la réponse rapide ?

les échanges de mails, ne constituent pas des preuves ?

Pour la procédure de loyers impayés, le risque est de devoir payer l'ensemble des loyers avec les charges, ce qui constitue la caution déjà, donc au "pire" des cas retenir toute la caution non ?

Par **Lag0**, le **12/08/2013** à **19:38**

Les mails peuvent constituer un début de preuve, mais il est tellement facile d'en créer des faux que le juge les apprécieraient pour ce qu'ils sont.

Pour les loyers, imaginons qu'il y ait de nombreuses dégradations mises à votre charge, le dépôt de garantie pourrait être utilisé entièrement, voir même ne pas suffire. Il resterait alors les 2 mois de loyer impayés.