



Etat des lieux fait avant fin de préavis

Par **laetetbeb**, le **30/08/2010** à **21:33**

Bonjour,

Le 22 Juillet, j'ai envoyé un courrier à mon propriétaire pour lui annoncer notre dédite de notre appartement au 22 Septembre. Je leur est stipulé que l'appartement serait libre au 28 Aout. Il nous avait dit de vive voix qu'un nouveau locataire reprendrai l'appartement au 1er septembre. Le 30 Aout, nous pensions que nous devons plus de loyer pour septembre, puisque l'appartement serai pris début septembre donc on fait l'état de lieu se jour la. Les propriétaires nous annonces que nous avons septembre à payer car le futur locataire arrive quand octobre. On fai l'état des lieux et nous lui remettons toutes les clés (sauf un trousseau car il nous reste quelque nettoyage a faire). Elle refuse de nous redonné les autres trousseaux jusqu'à la fin de notre dédite. A telle le droit? Dont on payé septembre si ne nous sommes plus en possession des clés?

Merci de votre aide

Par **mimi493**, le **30/08/2010** à **22:34**

Oui, elle a raison.

Le bail ne se termine qu'à la fin du préavis (qui ne commence qu'à la réception du congé par le bailleur donc si vous avez envoyé le congé le 22, il y a peu de chances qu'avec 3 mois de préavis, ça fasse le 22 septembre). Si aucun locataire n'entre dans les lieux avant, vous devez payer le loyer et les charges tant que le bail dure.

L'EDL et la remise des clefs n'entraiment pas la fin du bail mais du moment que vous avez fait l'EDL et rendu les clefs, vous avez quitté les lieux et vous n'êtes plus chez vous.

Par **laetetbeb**, le **30/08/2010** à **22:41**

Merci pour votre réponse. Je viens de voir qu'avec l'état des lieux, elle nous a fait les quittances de loyer pour les années d'avant soit d'avril 2009 à fin avril 2010 et une autre de mai 2010 à Aout 2010. Elle nous a pas mis le mois de septembre. En fait, je pense qu'il devait y avoir un locataire qui devait prendre l'appartement début septembre et à repousser à octobre.

Par **mimi493**, le **30/08/2010** à **23:12**

Oui, mais ce n'est pas le cas.

Amha, vu les dates que vous donnez pour le préavis, le congé, vous devriez être couverts car si vous n'avez pas droit au préavis réduit ou que vous n'étiez pas dans un meublé, votre bail se continue au-delà du 22 septembre

Par **aliren27**, le **31/08/2010** à **09:05**

bonjour,

mimi a raison, votre préavis se termine le 22 octobre (si AR signé du propriétaire 22 juillet) et non 22 septembre même si le propriétaire accepte cette date, vous avez 3 MOIS de préavis et êtes redevables des loyers jusqu'à la fin du préavis sauf si un locataire prend la suite durant le préavis.

Par contre, pour la restitution du DG c'est de la date de remise des clés et l'EDL de sortie que part le délai de 2 mois.

ATTENTION, le propriétaire peut garder 20 % du DG pour provisions sur charges jusqu'à la clôture des comptes en fin d'année (decompte annuel de charges) et devra soit vous restituer le trop perçu soit vous demander un complément.

Cordialement

Par **mimi493**, le **31/08/2010** à **10:58**

De quelle loi ou jurisprudence, sors-tu que le bailleur a le droit de garder une provision sur le dépôt de garantie pour une somme à devoir ?

Par **aliren27**, le **31/08/2010** à **11:25**

mimi,

[citation]De quelle loi ou jurisprudence, sors-tu que le bailleur a le droit de garder une provision sur le dépôt de garantie pour une somme à devoir ?
[/citation]

du calme, je vous trouve un peu agressive !!!!!!!!!!!!!!!

je la sors tout simplement de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - article 22

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, [fluo]déduction faite, le cas échéant,[/fluo] des sommes restant dues au bailleur [fluo]et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. [/fluo]

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

voilà d'ou je "sors" mes infos.

Cordialement