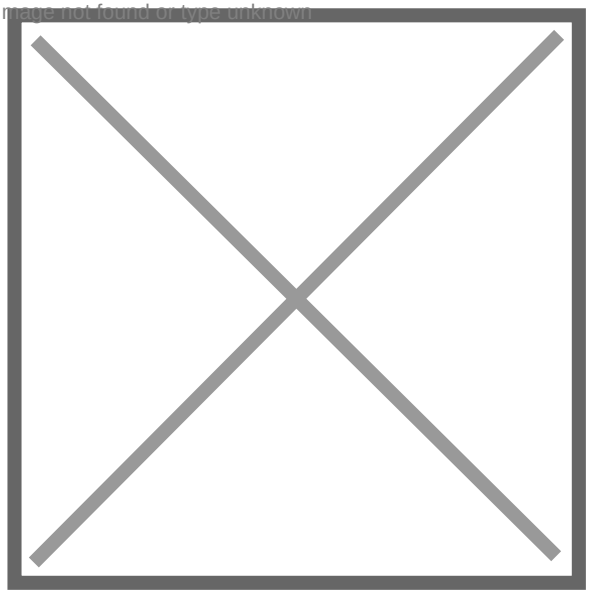
Image not found or type unknown



Restitution clé bailleur

Par **J2j**, le **12/11/2018** à **15:47**

bonjour à tous,

j'ai donné le préavis de mon logement.
Le jour de l'état des lieux de sortie, je n'ai restitué que 3 clés sur 4, persuadé que je l'avais perdu. Je pensais que le propriétaire ferait une nouvelle serrure à mes frais.
Mais j'ai finalement retrouvé la dernière clé, et je l'ai rendu 2 semaines après l'état des lieux de sortie.

Le propriétaire me réclame ces 2 semaines de loyer, alors que son fils habite déjà dans les lieux.

J'ai habité dans ce logement pendant 5 ans et demi et j'ai toujours honoré mes loyers, et je n'ai jamais eu de problème de paiement.

De plus, cela fait 3 semaines qu'il aurait dû me rendre ma caution.

comme nous avons un litige sur le sujet, il entame une procédure à l'encontre de mon cautionaire pour payer les 2 semaines de loyer.

Que puis-je faire pour m'assurer qu'il me rende la caution si je paye le loyer restant dû.

Quels sont mes recours.

Merci par avance de votre aide.

bonne journée à tous

Par **amajuris**, le **12/11/2018** à **16:48**

bonjour,
en principe c'est la remises des (toutes les clefs) clefs qui entraîne la fin des obligations locatives comme le paiement des charges et loyers.
voir ce lien:
https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/obligations-parties-restitution-cles-10504.htm
salutations

Par **J2j**, le **16/11/2018** à **16:25**

Merci de votre réponse.

Je vais effectivement payer le loyer jusqu'à la date de restitution des clefs,

Mais le proprietaire me réclame de payer le double du loyer pour préjudice subit.

Est il en droit de me faire payer une telle somme?

Merci

Par **delicatess**, le **16/11/2018** à **19:14**

Bonsoir.
L'etat des lieux de sortie démontre que vous avez libéré le logement. Vous pouvez avoir perdu une clé et dans ce cas votre bayeur peut vous retenir le prix d'une clé. C'est tout. Toutefois si vous avez libéré le logement avant le terme du préavis, vous restez redevable du loyer jusqu'au terme du préavis. Le dépot de garantie étant resté entre ses mains, il est maintenant difficile d'obtenir le remboursement intégral du dépot de garantie.
L'astuce contre les bailleurs malhonnètes, est d'agircomme eux par anticipation, c'est à dire de ne point payer la part de loyer à conccurence du dépot de garantie. C'est normalement pas régulier mais cette solution vous aurait évité de courrir après votre argent. CORDIALEMENT.

Par **J2j**, le **16/11/2018** à **19:39**

Merci de ce retour rapide.

Pour résumer, mon bailleur ne peut pas me réclamer d'indemnité d'occupation égale à 2 fois le loyer pour la période correspondant à la signature de l'état des lieux de sortie et la remise de la dernière clé?

Bien cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **J2j**, le **16/11/2018** à **19:48**

De plus, si je déduis le montant de la caution du loyer dûe, le bailleur risque de se retourner vers mon cautionnaire pour réclamer la somme manquante.

Il est en effet malhonnete car je n'ai pas eu de regulatisation de charges de 2017 (normalement prévu en mai 2018)

Helllp :D

Par **delicatess**, le **16/11/2018** à **21:25**

Votre bailleur peut évaluer votre dette envers lui comme il l'entend sans que cela n'y donne valeur. Il vous appartiendra de justifier du paiement des loyer par tout moyens notament la production des quittances de loyer.
Si vous êtes à jour il doit vous restituer le dépôt de garantie sous 2 mois au plus tard.
En pratique, certains bailleurs, notament les agents immobiliers trainent des pieds pour rembourser le locataire en pretextant que le décompte annuel des charges n'a pas été etabli.

Par **Lag0**, le **16/11/2018** à **21:39**

[citation]L'astuce contre les bailleurs malhonnètes, est d'agircomme eux par anticipation, c'est à dire de ne point payer la part de loyer à conccurence du dépot de garantie. C'est normalement pas régulier mais cette solution vous aurait évité de courrir après votre argent.[/citation]
Bonjour,
Merci de garder ce genre de conseil pour vous et de ne pas inciter les internautes à se mettre en faute !

[citation]Pour résumer, mon bailleur ne peut pas me réclamer d'indemnité d'occupation égale à 2 fois le loyer pour la période correspondant à la signature de l'état des lieux de sortie et la remise de la dernière clé? [/citation]
A voir dans votre bail. Pour que les indemnités d'occupation soient supérieures au prix du loyer (généralement le double), cela doit être prévu au bail. Si le bail est muet à ce sujet, les indemnités d'occupation ne peuvent pas être supérieures au loyer.

Par **J2j**, le **16/11/2018** à **21:58**

Jai besoin d'une dernière précision

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **J2j**, le **16/11/2018** à **22:15**

J'ai quitté l'appart le jour de l'état des lieux, en ne rendant que 3 clés sur 4.
J'ai rendu la 4è clé que 2 semaines plus tard car je l'ai retrouvé.

Ces 2 semaines de latence sont à interpréter comme "un loyer dû" ou comme une "indémnité d'occupation"?

Mille merci :D

Par **delicatess**, le **16/11/2018** à **22:39**

Bonjour Lag0.
Je comprends ce que vous voulez exprimer.
En fait mon conseil reste probablement la solution la plus certaine pour récupérer son dépot de garantie immediatement et défaire le déséquilibre contractuel. L'important est que le solde soit à 0. (le locataire doit avoir payé ses loyers et ses charges. Ainsi non seulement, le bailleur ne subit aucun préjudice, mais surtout le locataire n'est plus tributaire du bon vouloir du bailleur à rembourser le dépôt de garantie.
Cette façon de faire est convenable si la retenue est exercée est au motif d'un droit de rétention qui s'appuie sur l'équilibre des comptes.
Le bailleur ne pourra rien exiger si rien ne lui est dû au terme d'un retard de paiement d'un mois de loyer. Bien à vous.

Par **Lag0**, le **17/11/2018** à **09:50**

Vous oubliez une chose delicatess, c'est le droit du bailleur de conserver tout ou partie du dépôt de garantie pour la remise en état du logement lorsque celui-ci a été dégradé par le locataire. Et comme par hasard, les locataires qui suivent votre conseil sont souvent ceux qui laissent le logement en piteux état !
De même, le bailleur, en copropriété, est en droit de conserver une partie du dépôt de garantie en vu de la prochaine régularisation des charges, comment il fait dans ce cas là ?
De toute façon, la loi est claire, le locataire doit payer ses loyers et ses charges jusqu’au terme de son préavis (sauf relocation avant), donc la question ne se pose pas !

Par **delicatess**, le **17/11/2018** à **20:12**

Oui. Mais qui évalue l'état de dégradation, l'usure normale ou les dégradations inévitables ?.
Le bailleur ?
Qu'en est'il de la fiabilité de l'état des lieux d'entrée rarement établi par un huissier ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **18/11/2018** à **09:00**

Je vous rappelle qu'un état des lieux se fait soit de manière contradictoire, c'est à dire en concertation entre le bailleur et le locataire, soit par huissier.
Dans le premier cas, c'est au locataire de veiller à la bonne rédaction de l'état des lieux, ce qu'il fait rarement, dans le second cas, l'huissier est censé être impartial.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés