



Litige caution appartement

Par **Julia047**, le **25/09/2012** à **21:09**

Bonjour,
Besoins de conseils urgents en ce qui concerne le rendu d'une caution pour un appartement.
Je vous explique la situation.

Mon ami et moi sommes tout deux étudiants, dans le but de nos études nous devons déménager pour septembre dans une autre ville. Nous avons donc donné un préavis de 3 mois, le préavis devait se terminer le 18 septembre. Cependant, nous avons trouvé un appartement dans notre nouvelle ville pour le 28 Juillet. Les propriétaires ont donné leur accord pour faire l'état de lieux le 31 juillet au lieu du 18 septembre. Tout était conforme et en état, rien à signaler sur l'état des lieux, à ce moment là les propriétaires nous informe que nous récupérerons sous peu le chèque de caution. Deux mois plus tard et après avoir essayé de les joindre maintes fois, sans réponse, elles nous informent qu'elle ne veulent PLUS nous rendre notre caution car pour elles la caution couvre le mois d'Août, alors que nous avons rendu l'appartement le 31 juillet.

Sont elles dans leurs droits ? Sachant qu'elles ont donné leur accord pour un départ anticipé (par rapport à la date du préavis) et qu'elles ont reloué l'appartement début Septembre.

Merci beaucoup! Nous attendons vos réponses impatiemment!

Par **edith1034**, le **26/09/2012** à **07:26**

bonjour,

le 19 septembre 2012, la Cour de Cassation a rendu son arrêt dans une affaire similaire pour

vous donner raison

pour tout savoir allez sur la résiliation du bail par le locataire :

<http://www.fbls.net/lettrelocataire.htm>

lisez l'arrêt

Cour de cassation, chambre civile 3, Arrêt du 19 septembre 2012, N° de pourvoi 11-21186
Rejet

Par **Lag0**, le **26/09/2012** à **07:43**

Bonjour,

Le locataire est redevable des loyers durant tout le temps du préavis, même s'il rend les clés avant. Le seul cas où le locataire n'est plus tenu au paiement des loyers, c'est lorsque le logement est à nouveau loué.

Donc votre préavis se terminant le 18 septembre, vous étiez tenu de payer le loyer jusque là, même si vous avez quitté le logement fin juillet. En revanche, si le logement a été reloué au 1er septembre, vous ne devez pas payer les 18 jours de ce mois.

Votre bailleur respecte donc totalement la loi 89-462 qui régit les baux en location vide.

Article 15 :

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Edit : La jurisprudence citée par l'intervenant précédent n'a aucun rapport avec votre situation contrairement à ce qui est dit, il y était question d'une demande de préavis réduit à un mois acceptée par le bailleur puis contesté ensuite.

Dans votre cas, il ne semble pas que le bailleur ait accepté de réduire votre préavis, mais simplement d'avancer les formalités de départ comme c'est tout à fait possible et légal.