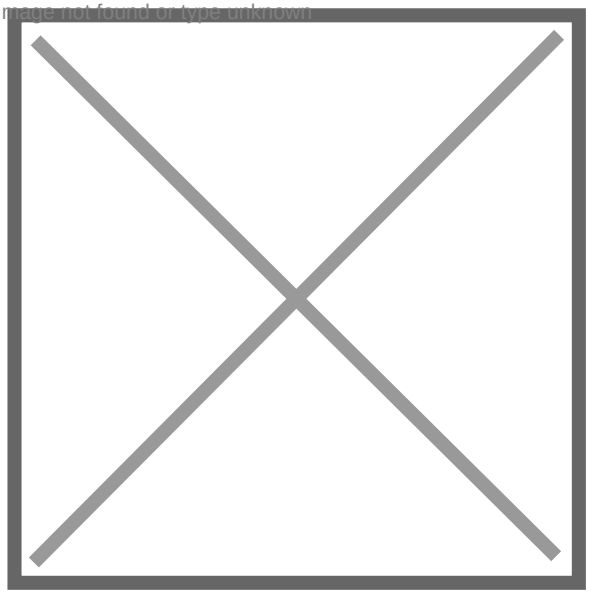
Image not found or type unknown



Litiges restitution caution - état des lieux

Par **brigitte Pélissier**, le **05/07/2011** à **16:26**

Bonjour,

bail de location appartement étudiant

Le propriétaire de l'appartement étudiant de ma fille ne veut pas venir faire l'état des lieux ni rendre la caution car il estime qu'un préavis d'un mois aurait du lui être envoyé en AR. Le bail étudiant prend fin le 4 juillet et il me semble que la loi dans ce cadre précis dispense d'un préavis.

Ma fille a tout de même envoyé une lettre en AR afin d'avoir une preuve en cas de mauvaise foi du propriétaire mais l'a envoyé seulement quand celui-ci lui a fait part de son intention de ne pas rendre la caution et de ne pas accepter de faire l'état des lieux.

Si toutefois le propriétaire ne reviennait pas sur sa décision , quelles solutions avons - nous pour récupérer la caution (700 €), rendre les clés, et faire l'état des lieux ? Y a -t-il des alternatives avant le recours à un huissier car la prestation est coûteuse.
Faut-il dans le cas extrême porter plainte pour escroquerie ?
Merci d'avance pour votre réponse
Avec mes respectueuses salutations

Par **mimi493**, le **05/07/2011** à **17:05**

De quel type de bail s'agit-il exactement (relisez-le)
Meublé/vide

Durée

Par **brigitte Pélissier**, le **05/07/2011** à **17:26**

Merci beaucoup pour la rapidité de votre réponse

l'appartement est loué meublé pour une durée de 12 mois (fin le 4 juillet 2011)

bien cordialement

Par **mimi493**, le **05/07/2011** à **19:07**

Donc ce n'est pas un bail étudiant (durée max de 9 mois, sans reconduction tacite)
C'est un bail meublé classique, reconduit automatiquement pour un an, si aucune des deux parties n'envoie de congé (dispositions d'ordre public)

Le bailleur a donc parfaitement raison (il n'est nullement de mauvaise foi), votre fille doit un mois de préavis à dater de la réception du congé par le bailleur. Donc le bail se termine un mois après la date sur l'AR de la LRAR que votre fille a envoyé, et elle doit le loyer et les charges jusqu'à cette date, même si elle rend les clefs avant sauf relocation.

Par **brigitte Pélissier**, le **06/07/2011** à **11:14**

Bonjour

Merci pour votre réponse. Je souhaiterai apporter quelques précisions à propos de ce bail qui me parait du fait assez contradictoire dans sa formulation telle que je la comprends.

Le contrat de location stipule pourtant que :
- c'est un contrat de location à durée déterminée (durée de l'année scolaire)
- la caution sera rendue à la fin de la période de location,
- le contrat ne pourra être rompu avant sa résiliation que par le preneur
mais seulement après un mois de préavis avec AR
- la présente location ne consent de convention expresse entre les deux parties que pour la durée de l'année universitaire soit pour 12 mois
- le contrat prend fin le 4 juillet date à laquelle le locataire devra quitter les lieux.

En fonction de ces conditions, ma fille a donc libéré l'appartement le 4 juillet

Avec ce complément d'information, doit-on considérer malgré tout le contrat comme un contrat meublé classique comme le stipule la réponse ?

A ce jour, le propriétaire ne donne toujours pas de nouvelles pour l'état des lieux, et n'a pas

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

été retiré le recommandé.

Dans l'attente de vos conseils pour nous éclairer afin de savoir ce qu'il convient de faire et selon quelles modalités ?

En vous remerciant par avance pour votre aide
Meilleures salutations

Par **mimi493**, le **06/07/2011** à **14:11**

[citation]Avec ce complément d'information, doit-on considérer malgré tout le contrat comme un contrat meublé classique comme le stipule la réponse ? [/citation] oui, car depuis 2005, les meublés sont régis, pour certaines dispositions, par le code de construction et d'habitation et elles sont d'ordre public (on ne peut y déroger par contrat)

[citation]- c'est un contrat de location à durée déterminée (durée de l'année scolaire) [/citation] comme tous les baux, la loi impose une reconduction tacite pour la même durée déterminée.

[citation]- la caution sera rendue à la fin de la période de location, [/citation] le dépot de garantie, pas la caution.
Clause légale : le CCH n'impose rien quant au montant du dépot de garantie ou ses modalités de restitution (contrairement au logement vide et la loi de 89)

[citation]- le contrat ne pourra être rompu avant sa résiliation que par le preneur
mais seulement après un mois de préavis avec AR [/citation] Concernant le locataire, c'est conforme au CCH. ça pourrait se plaider comme un abandon éclairé par le bailleur de son droit de donner congé mais ce n'est pas ici votre problème.

[citation]- la présente location ne consent de convention expresse entre les deux parties que pour la durée de l'année universitaire soit pour 12 mois [/citation] donc bail d'un an classique.

[citation]- le contrat prend fin le 4 juillet date à laquelle le locataire devra quitter les lieux. [/citation] il faudrait amener le contrat à un avocat pour voir ce qu'il y a de marqué exactement

Par **brigitte Pélissier**, le **06/07/2011** à **14:31**

Merci de votre réponse et de vos conseils

Meilleures salutations

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés