



## Remboursement incomplet de la caution

Par **Kdem**, le **26/09/2014** à **20:53**

Bonjour a tous

Tout d'abord merci a toutes les personnes qui répondront a mon sujet.  
Voici mon problème :

J'ai pris possession d'un logement au 7 décembre 2013 pour lequel je me suis acquitté du mois entier. Le 17 juillet 2014 je donne ma dédite pour quitter mon logement. Théoriquement je devais partir après un delais légal de 3mois soit le 17octobre. Cependant j'ai pu m'arranger avec le proprio pour partir avant s'il trouvait quelqu'un. Le 28 aout 2014 nous avons fait l'état des lieux, aucun problème. Il m'annonce qu'il avait trouvé quelqu'un pour un emménagement prévue au alentour du 15 septembre. Un ami a moi présent encore dans la résidence me dit que les nouveaux locataires sont arrivés le 09 septembre. Je reçois ce jour mon cheque de caution auquel le propriétaire me retire un demi mois de loyer ainsi que la totalité des charges du mois. Ai je le droit de réclamer le loyer qu'il me retient du 09 au 15 septembre sachant que les nouveaux locataires étaient dans les lieux ?

Si le propriétaire me retient le loyer du 09 au 15, les nouveaux locataires étaient donc en infraction chez moi ?

Merci par avance a tous pour votre aide

Par **aliren27**, le **27/09/2014** à **07:30**

Bonjour,

[citation]J'ai pris possession d'un logement au 7 décembre 2013 pour lequel je me suis

acquitté du mois entier.[/citation]

si la date d'effet du bail est au 07 décembre, vous devez le loyer au prorata. Si la date d'effet est au 01/12 et que vous avez pour des raisons personnelles emménagé le 7 le loyer est du pour le mois entier.

[citation]Le 17 juillet 2014 je donne ma dédite pour quitter mon logement. Théoriquement je devais partir après un délais légal de 3mois soit le 17octobre.[/citation]

Attention : le préavis démarre du jour ou le bailleur **Signe** l'AR, pas celui de l'envoi....

la loi de juillet 89 dit : le locataire est redevable du loyer et des charges durant tout le préavis, meme si il part avant et sauf si relocation entre temps.

Le problème ici, c'est que sauf si le nouveau locataire vous signe un document par lequel il a bien pris possession du logement et payé le loyer a partir du 09, vous n'aurez pas grand preuve !!!! car le bailleur a pu autoriser le nouveau locataire a entrer dans l'appartement sans pour cela lui demander un loyer !!! et dans ce cas la il est "dans les clous".

Quant au locataire il n'est pas en "infraction" car ne pouvait pas savoir..... C'est le bailleur qui serait en faute.

dans votre cas, **le loyer et les charges** sont dus jusqu'à la veille de l'occupation par le nouveau locataire.

Cordialement

Par **Lag0**, le **27/09/2014** à **10:23**

[citation]Si le propriétaire me retient le loyer du 09 au 15, les nouveaux locataires étaient donc en infraction chez moi ?

[/citation]

Bonjour,

Non !

Lorsque vous rendez définitivement les clés, ce n'est plus chez vous ! Et même si vous continuez ensuite de payer le loyer jusqu'au terme du préavis.

Durant ce temps, le bailleur peut disposer du bien pour, par exemple, y faire des travaux, voir y loger provisoirement (lui ou quelqu'un d'autre).

Si vous ne voulez pas que le bailleur dispose du logement avant la fin du préavis, il ne faut pas rendre les clés avant cette date.

Par **Kdem**, le **27/09/2014** à **10:46**

Bonjour,

Merci a vous pour vos reponses

Je suis d'accord sur le fond a savoir que je devais m'acquiter du loyer jusqu'a la fin cependant mon ancien proprietaire a perçu également un loyer de la part des nouveaux occupants du 15 au 30 septembre, periode que je ne comprends pas etant donné leur arrivée au 09 septembre...

D'ou ma question a savoir s'ils devaient egalement s'acquitet de la periode du 09 au 15

septembre, delais retenu sur ma caution...

Par avance merci et bonne journee

Par **Lag0**, le **27/09/2014** à **10:59**

Comme vous l'a dit Aliren27, le problème est de savoir si, du 09 au 15, les occupants étaient bien déjà locataires ou pas, donc s'ils ont payé un loyer ou si le bailleur les a logé gratuitement.

Leur bail peut n'avoir commencé qu'au 15 et dans ce cas, vous deviez bien payer le loyer du 09 au 15...