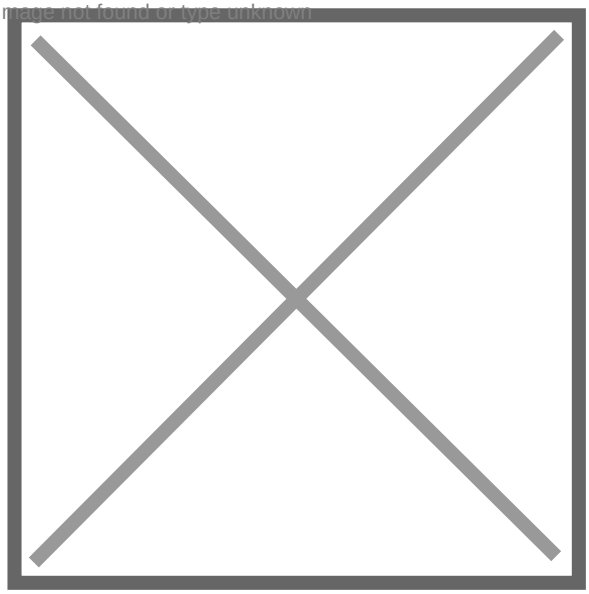
Image not found or type unknown



Restitution du dépôt de garantie

Par **EDELWEISS83**, le **14/12/2010** à **16:30**

Bonjour,

Voici ma situation:

En 2003 je signe un bail meublé de 1 an avec un mandataire (Mona Lisa Hotels et Résidences), aucun nom de propriétaire n'est mentionné sur le bail.

En 2009 j'apprends (par un mandataire judiciaire parisien) que Mona Lisa est en redressement judiciaire et il me demande de déclarer mon dépôt de garantie en créance, ce que je fais immédiatement.

Fin 2009 mon propriétaire prend contact avec moi pour m'annoncer que Mona Lisa ne lui paie plus les loyers depuis 2008 et qu'il reprend la gestion de l'appartement: pour ce faire, un nouveau bail doit être signé. Il se charge de le rédiger et me demande une caution. Je refuse de payer cette caution en lui expliquant que Mona Lisa ne m'a jamais rendu le dépôt de garantie que j'avais versé en entrant dans l'appartement. Il notifie donc dans le nouveau bail qu'aucune caution n'est versée et que cela m'incombe de me rapprocher de Mona Lisa pour récupérer ma caution.

J'adresse donc un courrier au mandataire judiciaire, demandant quand je pourrais récupérer cette caution, et celui-ci me répond que Mona Lisa est insolvable et que je ne pourrai pas la récupérer.

Or plusieurs personnes me disent que ce n'est pas le mandataire mais bien le propriétaire qui doit me rendre cet argent, car le locataire n'est pas responsable de leur relation.

Je dois quitter mon appartement en février. Qui doit me rendre cette caution, et surtout

comment faire pour la réclamer, sur quel texte m'appuyer dans mon courrier ??

De plus, sur le nouveau bail signé il est noté qu'il y a un préavis de 3 mois à respecter. Or je trouve sur Internet que, pour les meublés, le préavis est passé à un mois depuis 2005. Puis donc donner mon préavis seulement un mois avant, même si le bail mentionne 3 mois ?

Merci beaucoup pour vos réponses, je ne sais plus comment faire !!!

Marianne

Par **corima**, le **14/12/2010** à **21:23**

Bonsoir, effectivement le preavis pour un meublé est de 1 mois, faites le remarquer au proprietaire. D'autre part, ce n'est pas à vous de vous occuper de recuperer votre caution mais bien au proprietaire qui avait mandaté Mona Lisa Hotel de louer son meublé pour lui. A lui de se debrouiller avec eux

Par **EDELWEISS83**, le **14/12/2010** à **21:28**

Merci beaucoup Corima pour vos remarques..et je pense comme vous...un autre forum me dit que si j'ai signé un nouveau bail acceptant la responsabilité de devoir chercher ma caution aurpès du mandataire, comme c'est un meublé, et bien les clauses du contrat font foi et je n'ai pas de recours...cela me semble étrange..mais je vois que les réponses diffèrent et je ne sais plus comment présenter la chose à mon propriétaire...

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **00:59**

L'ancien bail mentionnait bien cette personne comme propriétaire ? Si oui, réclamez-lui dès maintenant le dépot de garantie afférent à l'ancien bail ou attendez de partir de ce logement sans pour autant dépasser 5 ans

Il est vrai que le bail meublé est moins protégé que le bail vide et que la majorité des clauses du contrat font foi. Cependant, sur quelques points, le code de construction et de l'habitat rend obligatoire certaines choses. Entre autres, le préavis est d'un mois.

Article L632-1 du CCH
Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 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.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Par **EDELWEISS83**, le **15/12/2010** à **12:54**

Bonjour et merci pour votre réponse....
concernant le préavis de 1 mois plus de souci la démarche me semble maintenant simple..

En revanche, sur le premier bail signé, le propriétaire n’apparaît pas, seul le mandataire apparaît...et je crois bien que c'est ce qui fera que je ne peux rien lui demander...

Par **corima**, le **15/12/2010** à **13:19**

mais qui à la finale à empocher ce depot de garantie ? Remarquez, vu la reaction de votre proprio il n'a pas du en voir la couleur ! Ca risque d'etre compliqué pour la recuperer

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **13:23**

Peu importe qui a empoché le dépot de garantie. A charge pour le bailleur de le récupérer auprès de son gestionnaire, ça ne regarde pas le locataire.

Puisqu'il y a un bail mentionnant l'absence de dépot de garantie, le bailleur doit restituer le dépot de garantie payé pour le précédent bail. Donc demande de remboursement, puis LRAR et tribunal de proximité.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **EDELWEISS83**, le **15/12/2010** à **14:40**

et bien le proprio n'en a pas vu la couleur je vous le garantie !! ça faisait même plus d'un an qu'il ne percevait plus les loyers !
Comme le mandataire en question était "Hotels et Résidences" apparemment, c'est rare, mais possible que le contrat qui unissait le propriétaire et lui-même se soit fait sans le dépot de garantie..
bref, j'ai une autre question finalement...je pose mon préavis demain pou rla mi-février..si je décide de ne jamais payer mon dernier loyer, étant donné qu'il n'y a plus de caution, qu'est ce que j'encours à votre avis réellement ? (et oui je sais que c'est pas à faire mais bon...je vois pas pourquoi je paierais pour le proprio !!)

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **18:16**

Ce qui s'est passé entre le bailleur et son gestionnaire ce n'est pas votre problème.

En ne payant pas votre dernier loyer, vous vous exposez à une condamnation au tribunal de proximité

Par **EDELWEISS83**, le **15/12/2010** à **18:46**

Vous avez raison, ce n'est pas ne solution,.... merci en tout cas pour vos conseils, j'ai pris rdv avec l'adil, ils ont plusieurs locataire sdans le même cas, je verai bien ce qu'ils me diront...

Par **EDELWEISS83**, le **15/12/2010** à **18:50**

Je précise en tout cas que sur un autre forum de conseil juridique, sur le même sujet, une personne s'est énervée en disant que le proprio n'y est pour rien, que c'est ma responsabilité d'avoir choisi un mauvais bailleur, et que je n'ai rien à réclamer..cette personne est même outrée d'apprendre que je n'avais pas voulu payer la nouvelle caution..c'est la première fois que je fais appel à des forums et les conseils sont loins d'être les mêmes...! ;-)

Par **corima**, le **15/12/2010** à **23:37**

Cette personne dit n'importe quoi, ce n'est pas vous qui avez choisi le mauvais bailleur mais votre proprietaire. M'enfin... en tout cas, tout le monde le paie cher

Par **mimi493**, le **15/12/2010** à **23:53**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation]e n'est pas vous qui avez choisi le mauvais bailleur mais votre proprietaire[/citation]
Le propriétaire est le bailleur. Ce ne sont pas deux personnes différentes.

Par **corima**, le **15/12/2010** à **23:57**

[citation]une personne s'est énervée en disant que le proprio n'y est pour rien, que c'est ma responsabilité d'avoir choisi un mauvais bailleur[/citation]

J'ai repris le mot bailleur qui en fait designe le mandataire. Sinon, merci, je ne suis pas non plus ignare...

En l'occurence, le proprietaire bailleur ne s'est occupé de rien au depart, son nom n'etait meme pas inscrit sur le bail

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés