



Caution non rendue (rupture du contrat de location)

Par **pommevaclusienne**, le **22/01/2011** à **11:52**

Bonjour,

Ma propriétaire a créé un contrat dans lequel il est stipulé que le dépôt de garantie doit m'être retourné 15 jours à compter de la remise des clés. Je précise qu'il s'agit d'une location meublée. Je ne lui ai pas remis les clés en main propre mais elle est rentrée dans son appartement le 3 janvier et a donc pris possession des clés ce jour-là. Elle avait donc normalement jusqu'au 18 janvier pour me rendre ma caution ce qu'elle n'a pas fait.

Quelle est la marche à suivre?

Je précise également que s'il y a bien eu un état des lieux d'entrée, il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie (nous nous étions mises d'accord toutes les deux). Lors de son retour dans son appartement, elle n'a pas fait mention de travaux qu'elle comptait faire et ce, jusqu'à aujourd'hui (je lui ai rendu son appartement sans aucun dommage).

Je lui ai envoyé un mail mercredi soir (19 janvier) lui disant que je n'avais toujours pas reçu la caution, mail qui est resté sans réponse.

Qui plus est, elle sait que je pars m'installer à l'étranger dans quelques semaines. J'aimerais donc agir vite.

Merci de vos conseils.

Par **fabienne034**, le **22/01/2011** à **12:23**

bonjour,

Envoyez une mise en demeure de payer par LRAR

sous quinzaine

pour avoir un modèle gratuit de mise en demeure:

<http://www.fbIs.net/miseendemeure.htm>

Ensuite vous saisissez le juge de proximité par déclaration soit par LRAR

pour tout savoir sur la saisine du juge de proximité

<http://www.fbIs.net/TINFO.htm>

Par **Marion2**, le **22/01/2011 à 12:25**

Il ne faut pas oublier que le bailleur a 2 mois après la remise des clés pour rendre la caution.

Donc votre propriétaire n'est pas en tort et lui envoyer une mise en demeure serait vraiment ridicule.

Par **fabienne034**, le **22/01/2011 à 12:38**

2 mois c'est le maximum mais elle peut la rendre avant

si elle s'est engagée à réduire le délai pour récupérer son appartement en échange, elle est obligée d'appliquer l'accord

les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à celles qui les ont faite !

(article 1134 du code civil)

Par **pommevaclusienne**, le **22/01/2011 à 13:59**

Merci pour vos réponses. Je précise que cette location était à Paris et que je suis maintenant dans le Vaucluse. Si je dois avoir recours à un juge de proximité, puis-je le faire dans le Vaucluse?

Par **Marion2**, le **22/01/2011 à 14:04**

S'il y a un écrit dans lequel elle s'engage de rembourser la caution dans les 15 jours après la remise des clés, d'accord,

Mais sans écrit de sa part, elle a 2 mois après la remise des clés pour rembourser la caution.

Par **pommevaclusienne**, le **22/01/2011 à 14:17**

J'ai encore une question. Nous n'avons pas réalisé d'état des lieux de sortie. 3 semaines avant de rendre l'appartement, elle avait juste constaté qu'il n'y avait pas de dommages. Mais elle a bien repris possession des clés le 3 janvier. Est ce que cela signifie donc que l'état des lieux de sortie a été "validé" en un sens. Jusqu'à aujourd'hui, elle ne m'a pas fait mention de travaux suite à ma location (il n' y a pas lieu d'en faire de toute façon).

Par **Marion2**, le **22/01/2011 à 16:44**

S'il n'y a pas eu d'état des lieux, ça veut dire que tout était bien ...

Pour le Tribunal, ça sera Paris, mais attendez la fin des 2 mois et envoyez un courrier recommandé AR à votre ancienne locataire en la mettant en demeure de vous rendre la caution et en l'informant que sans remboursement dans les 15 jours suivants, vous l'assignez en justice.

Il faudra bien garder une copie de la lettre recommandée avec l'avis d'envoi et l'avis de réception (si vous l'avez) pour montrer au Juge.

Par **pommevaclusienne**, le **22/01/2011 à 18:27**

Pourquoi me dites-vous d'attendre deux mois alors que le contrat que nous avons signé toutes les deux et réalisé par ces soins prévoyait le reversement du dépôt de garantie sous 15 jours maximum après la remise des clés?