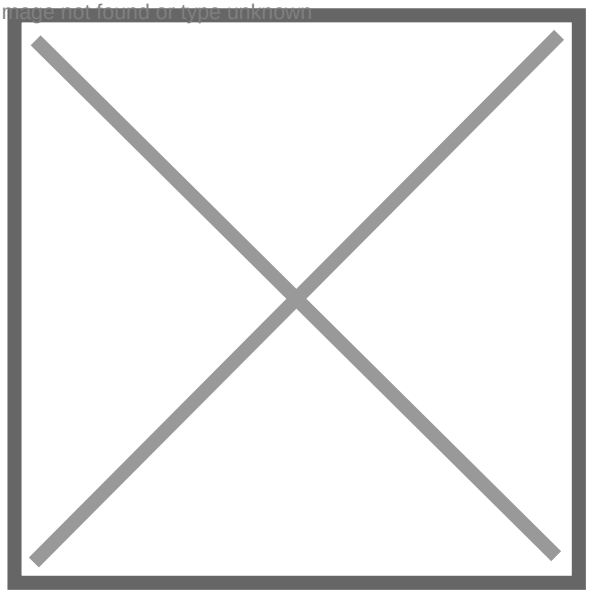
Image not found or type unknown



Procédure en restitution de caution

Par **grimaldi**, le **20/06/2012** à **14:53**

Bonjour,

Mon épouse a acquis en 2002 un appartement occupé par un locataire depuis 1994. Le bail s'est donc continué. Le 17 mars 2010, mon épouse recevait un congé fixé par le locataire au 15/07/2010.
Le 26 juin 2010, il informe mon épouse que l'appartement est vide et que nous pouvons faire l'état des lieux préliminaire.

Mon épouse me missionne pour cette opération. Je constate un appartement en très mauvais état avec de nombreuses dégradations qu'il convient de chiffrer. Rendez-vous est pris pour le lendemain matin avec une entreprise... l'appartement étant vide et le locataire ne pouvant se libérer me confie les clés afin de faire réaliser le devis des réparations à faire.
Ce même Locataire présente ce même jour un nouveau locataire repreneur.
Le devis de réparation dépassant largement la caution déposée, il est convenu que le nouveau locataire prendra à sa charge le surplus des travaux, ne paiera pas de caution non plus.
Le locataire sortant paie régulièrement son loyer de juillet le 5/07/2010. Il ne se présente pas à la remise des clés qu'il a remis lui-même au nouveau locataire.

Le 15/09/2010, je reçois à titre personnel une demande de restitution de la caution et du trop perçu, non à dater du 15/07 (date de sortie prévue), mais du 26/06/2010 date du déménagement.

Ce Locataire ne correspondra plus avec mon épouse, et s'en-tête à me réclamer cette caution alors que je ne l'ai jamais reçue, et pour cause, je ne suis pas le propriétaire de cet appartement.

Voici que ce jour il réclame une audience de conciliation prévue pour le 9/03/2013, à mon encontre, alors que je ne suis rien pour lui.

Que dois-je faire ? Rien n'ayant jamais été réclamé au propriétaire des lieux.

Par **vicenet**, le **20/06/2012** à **16:28**

Ouuuff! J'ai du mal à cerner votre problème et ai eu à reprendre ma lecture plusieurs fois.

Pour les principes généraux, le contrat de bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie (ou caution) pour couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Les frais de réparation ont bien été évalués.

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite des sommes restant dues au propriétaire, déduction faite des frais de réparation.

En cas de litige, celui-ci peut être porté devant une commission départementale de conciliation où est situé le logement concerné.

Ces infos, je les tiens de Me Damy à Nice qui m'a été précieux dans mes relations, tendues, avec mon bailleur.

Par **cocotte1003**, le **20/06/2012** à **21:05**

bonjour, sans état des lieu de sortie dument signé, il est impossible au bailleur de faire des retenues pour dégradation sur le dépot de garantie (et pas caution). Si le nouveau locataire n'est pas rentré, il faut impérativement faire passer un huissier pour en faire un. La restitution des clés devant etre faite à ce moment là. C'est le bailleur qui aurait du etre convoqué à cette conciliation, faites ce jour là valoir que vous nétes pas le propriétaire et qu'il n'a donc rien à vous réclamer. Une fois l'état des lieu de sortie fait vous pourrez le comparer à celui d'entrée et mettre en demeure le locataire, par LRAR, de vous régler la somme des travaux à faire (en les justifiant par des devis ou factures) et ceci sous huitaine sinon il vous faudra saisir le juge de proximité;cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés