



Impossibilité a récupérer la caution de location

Par **meriam**, le **30/05/2008** à **07:35**

j'ai loué un studio en juin 2006 ,en Juillet 2007 ,la propriétaire m'envoie un courrier qui me donne un mois pour quitter le studios ,ce cas de force majeure est :le demenagement de sa fille ou plutôt mutation de sa fille du sud de la France sur paris !sachant que je me suis renseigné et ce cas n'est pas du tout un cas de force majeure ,j'ai quand meme quitté le studio au bout d'un mois car j'ai compris qu'elle voulais se debarrasser de mois ! cette personne avait 900euros de caution,sachant que j'ai pas payer le dernier mois et que je lui ai dis qu'elle pouvait le prendre de la caution(520euros),jusqu'à aujourd'hui elle m'a rien rendu cela fait dix mois et quand je l'appelle elle me raccroche au nez beaucoup de gens m'ont dis que c'est perdu d'avance !mais je suis étudiante et 400euros c'est beaucoup pour moi et en plus le sentiment de faiblesse et d'injustice alors est-il vrai que je ne peut rien pour récupérer ma caution?

Par **gloran**, le **30/05/2008** à **14:38**

La restitution de la caution est obligatoire dans les 2 mois qui suivent la remise des clés, déduction faite des loyers et autres charges dûes.

Cette obligation est imposée par l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Article sur le site internet du ministère du logement :
http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=2702

Attention : si le propriétaire déduit des charges, il doit les justifier. Par exemple si vous aviez dessiné sur la tapisserie et qu'il devait retapisser, il devrait alors vous présenter la facture des fournitures (colle, tapisserie) et / ou la facture de l'entreprise ayant réalisé les travaux.

Vous trouverez, sur le site internet qui suit, un exemple de lettre type à envoyer. Je vous invite cependant à préciser au-dessus de l'objet, en gras et majuscules : "MISE EN DEMEURE - LETTRE EN RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION".

http://www.lesiteimmo.com/lettre_type_gratuite/lettre_type_restitution_caution.php

Vous pouvez aussi consulter le site suivant.

http://www.lesiteimmobilier.com/newsletter/actualite.aspx?arch_rid=221&type=QUESTION

Je vous alerte cependant sur un point : d'après votre résumé, je ne suis pas convaincu que la résiliation du bail se soit réalisée dans des conditions conformes à la loi. En effet :

- pour reprendre un logement en location afin d'y habiter ou d'y habiter un membre de sa famille, le propriétaire doit obligatoirement donner congé avec un préavis de 6 mois. Aucun besoin de cas de force majeure ici. Le propriétaire a-t-il respecté cette clause ? Je ne crois pas, et, si vous disposiez d'un bail régulier, le courrier envoyé par le propriétaire, parlant de "1 mois" et de "cas de force majeure" était bien évidemment sans effets juridiques.

- vous avez cependant "quitté" le studio. Or, comme vu juste avant, on ne vous avait pas donné congé (pas officiellement et pas dans le droit, donc nada). Or, quand un locataire souhaite quitter, il doit respecter un préavis de 3 mois, pas de un mois. Avez-vous donné congé par recommandé AR avec un préavis de 3 mois ?

Vous êtes donc très probablement dans la situation de quelqu'un qui est parti irrégulièrement, en devant donc non pas 1 mois mais 3 mois de loyer.

Vous pouvez toujours invoquer l'article 22 par recommandé AR auprès de votre propriétaire. Mais, s'il est "aware", il laissera couler vous sachant dans l'erreur. Vous pourrez alors aller au tribunal avec comme seule preuve le premier courrier du propriétaire, mais ça sera à l'initiative du juge. Alors que si vous aviez dès le début envoyé un recommandé AR au propriétaire pour lui rappeler que le préavis est de 6 mois, vous seriez dans votre droit.

N'oubliez pas : l'enfer étant pavé de bonnes intentions, en voulant bien faire, on fait mal.

PS : vous n'avez pas précisé si la location est meublée, ou nue (ce que j'ai supposé par défaut).

Par **meriam**, le **01/06/2008** à **11:10**

MERCI DE VOTRE REPONSE §

effectivement je suis parti au bout d'un mois suivant son courrier ,j'ai pas cherché a rester plus car je savais qu'elle allait commancé par me pourir la vie mais j'avoue que comme elle pretendait travailler au tribunal avnt sa retraite j'ai eu peur d'avoir des ennuie et j'ai seulement sa demande de liberer le studio par recommandé et moi j'ai repondu que j'accepte mais avec un courrier normal dont je n'ai pas de copie ,le studio est meublé et ça faitr 10 mois et elle m'a fournit aucun justificatif !mais elle dis qu'elle va le faire bientôt

est ce que ce sera prix en compte ,est ce que je suis dans mes droit ?et pouvez vous m'indiquer des avocats ou des associations d'avocat ou on peut moins chère sachant que je suis etudiante sans beaucoup de ressources
cordialement

Par **gloran**, le **01/06/2008** à **22:36**

Si c'est une location meublée il faudrait vérifier que l'article sur la caution reste valable, mais c'est très probablement le cas.

Envoyez un recommandé AR (jamais au grand jamais de courrier simple) de mise en demeure pour réclamer votre caution comme je l'ai indiqué.

Dans de tels cas, mettre en mouvement la justice n'implique pas forcément le recours à un avocat. Vous n'en avez pas besoin :

- je vous ai donné l'information nécessaire (texte de loi),
- quelques dizaines d'heures de surf sur internet vous suffiront pour maîtriser quelques points de droit précis et retrouver les articles de loi (code, cassation etc)... faites comme moi, on n'est jamais si bien défendu que par soi-même (et croyez moi, pour une telle somme, ça ne vaut pas le coup de passer par un avocat).

Par **meriam**, le **11/06/2008** à **16:40**

JE VOUS ENVOIE des nouvelles de mon histoire ,j'ai appelé la propriétaire et je lui ai dis que j'ai fait appel un avocat !3jours après j'ai reçu un courrier avec un cheque de 220euros et avec une lettre dans laquelle ya ecris:

- 40euros achat armoire
- 20 euros frais de port
- 150euros frais ouvrier +installation
- etc

a ce que je sache ce ne sont pas des justificatifs valable ,aucune facture ou devis joint !
que puis je faire dans ce cas ?est ce que je peut toujours lui adresser un courrier avec accusé pour reclamer le reste?

une question :est ce que une personne qui recoit un courrier avec accusé de reception doit obligatoirement y repondre? un courrier avec accusé garanti quoi au juste

Par **gloran**, le **18/06/2008** à **19:08**

C'est terrible cette manie qu'on les personnes sur ce forum, après qu'on leur ai expliqué quoi faire, de redemander "je fais quoi" ?

Comme je l'ai écrit plus haut (hum) envoyez un recommandé AR à cette dame lui rappelant la

loi textes à l'appui (y compris le fait que les justificatifs doivent être d'entreprises).

Pas la peine de dialoguer ou de parler d'avocats ou autre, ces gesticulations inutiles font au mieux rire ceux qui les écoutent.

Cordialement.