



Probleme de caution non rendu

Par **skip**, le **30/11/2009** à **15:54**

Bonjour,

mon ancien propriétaire refuse de rendre la caution sous prétexte qu'il a du refaire les peintures. il n'a pas voulu me montrer de facture que je lui ai demander parce que, me dit il, il a fait les travaux lui même.

durant la visite d'état des lieu de sortie, je lui ai proposer de refaire les peintures, mais il a refuser. je n'ai pas signé l'état des lieu de sortie.

les clefs sont rendu depuis deux mois aujourd'hui, et il refuse toujours de me rendre la caution. merci de me dire ce que je peut faire.

Par **LeKingDu51**, le **30/11/2009** à **21:18**

Bonjour,

Il n'est jamais bon de ne pas signer d'état de sortie car en cas de litige, c'est la parole de l'un contre la parole de l'autre.

A ce stade, vous devez le mettre en demeure de vous restituer la caution ou à défaut de justifier la retenue.

A défaut de réponse ou en cas de réponse négative, je crains qu'il ne faille saisir la juridiction compétente pour faire trancher le litige.

Cdlt

Par **LeKingDu51**, le **30/11/2009** à **21:19**

Bonjour,

Il n'est jamais bon de ne pas signer d'état de sortie car en cas de litige, c'est la parole de l'un contre la parole de l'autre.

A ce stade, vous devez le mettre en demeure de vous restituer la caution ou à défaut de justifier la retenue.

A défaut de réponse ou en cas de réponse négative, je crains qu'il ne faille saisir la juridiction compétente pour faire trancher le litige.

Cdlt

Par **LeKingDu51**, le **30/11/2009** à **21:27**

Quelques pistes tout de même pour la rédaction de votre mise en demeure :

1. Art. 22 de la loi de 1989 :

"Il (le dépôt de garantie) est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

(...)

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire."

2. A défaut d'état de sortie, c'est au bailleur qu'il incombe de rapporter la preuve que les éventuelles dégradations sont imputables au locataire.

3. L'usure normale du temps sur la peinture n'est pas de la responsabilité du locataire et c'est au propriétaire qu'il incombera d'effectuer les travaux de remise à neuf. Seules peuvent être imputées au locataire les dégradations liées à un usage anormale de l'appartement ou de ses installations.

N'hésitez pas à faire figurer dans cette lettre qu'à défaut de réponse ou en cas de réponse négative de sa part, vous ne manquerez pas de saisir le Tribunal compétent afin de faire valoir vos droits en justice.

Cdlt

Par **etudiante en immobilier**, le **01/12/2009 à 15:31**

attention à ne pas confondre la caution et le depot de garantie

La caution est la personne qui s'engage à rembourser les sommes dues à la banque si l'emprunteur n'y parvient pas lui-même.

Par **LeKingDu51**, le **01/12/2009 à 16:11**

Oui enfin le dépôt de garantie est classiquement appelé la caution pour les non juristes, ce n'est pas bien grave... en plus ta définition de la caution est inexacte ;-)