



Demande remboursement caution malgré travaux

Par **olalajenaimar**, le **29/09/2010** à **14:19**

Bonjour,

J'étais représentante de ma mère pour la location de sa maison. Au départ des locataires, l'état des lieux n'a pas été signé par eux, car nous devions nous revoir. mais ils n'ont plus jamais donné signe de vie...

Et 6 mois plus tard, j'ai reçu une assignation pour demande de récupération de la caution (900 euros) alors qu'il y a pour 1500 euros de travaux à effectuer. Je possède des devis et des attestations des artisans.

Ils prétendent avoir réclamé de nombreuses fois avant, mais je n'ai jamais reçu ni un coup de tél, ni un courrier, et n'ont pas non plus répondu à mes appels et à mes messages sur leur répondeur (facture téléphonique portable prouve mes appels)

Assignée au 9 septembre, j'ai informé le Juge de proximité que je ne représentais que moi-même, ma mère étant décédée, laissant 3 héritiers, et j'ai fourni copie de ce courrier à l'avocat de la partie adverse qui m'a répondu "que je demande l'assignation des cohéritiers et que je lui fournisse leurs adresses"

Il a demandé le renvoi au 7 octobre

A ce jour je n'ai rien répondu

Quelles sont mes obligations ?

Dois-je "dénoncer" mes cohéritiers, alors qu'il est, me semble-t-il payé pour effectuer ce travail?

En tout cas, mes cohéritiers n'ont toujours pas reçu d'assignation, alors que le procès est dans 8 jours.

Que peut-il se passer maintenant?

Dois-je demander au juge, un nouveau report?

Est-il vrai que je dois expédier copie de toutes mes pièces à l'avocat de l'adversaire, et si oui,

à quel moment?, vu que lui ne m'a rien envoyé !

Merci d'avance

Par **mimi493**, le **29/09/2010** à **14:26**

La partie adverse n'a aucune pièce à envoyer puisque justement son argument est qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie donc que le locataire a rendu le logement en bon état des réparations locatives. Il vous appartient de prouver le contraire et de leur envoyer la copie des pièces que vous comptez produire pour ça. Si vous ne les envoyez pas (en LRAR avec une lettre listant les pièces jointes), vous ne pourrez pas les produire devant le juge. Les attestations d'artisan et les devis risquent de ne pas suffire en l'absence d'EDL de sortie. Vous auriez du faire appel à un huissier.

Si vous n'avez pas donné les informations à la partie adverse concernant les propriétaires de la maison, ça va se retourner contre vous. Avez-vous vu le problème avec le notaire (la succession est close ou pas ?) ?

Par **olalajenaimar**, le **29/09/2010** à **17:39**

merci pour votre première réponse

la succession n'est pas close

j'ai demandé un conseil à une avocate, et à la clerc de notaire qui s'occupe de nos affaires, et toutes deux m'ont dit que ce n'était pas à moi de donner les adresses des héritiers, et que l'avocat savait très bien comment faire pour les obtenir...

donc, maintenant je suis coincée, car je crains que le juge ne mette cela en ma défaveur, comme vous le pensez vous-même, et il est bien tard pour donner l'info et que l'avocat puisse assigner les 2 autres personnes concernées.

pour ce qui est de l'huissier, je l'avais proposé aux locataires, pour faire l'état des lieux à ma place, mais ils avaient refusé...

je sais que je me suis fait berné par excès de gentillesse, et aussi par négligence, car j'aurais dû faire un courrier devant leur silence, ou contacter un huissier à ce moment là, mais il est trop tard pour regretter...

puis-je écrire au juge pour demander un nouveau report ?
ce qui me permettrait de faire le nécessaire si vraiment j'y suis obligée

dois-je détailler à l'avocat adverse toute ma défense ? (ce que je vais dire) en plus de lui fournir mes documents

n'y a-t-il pas "abus de droit" de leur part quand on sait qu'ils avaient la possibilité de faire :
1) une demande amiable

2) une demande de conciliation si la première n'aboutissait pas
or ils agissent directement par assignation et en plus de la caution, demandent l'article 700

merci pour votre attention

Par **mimi493**, le **29/09/2010** à **17:49**

Il n'y a aucune obligation de faire une demande de conciliation. Ils auraient du faire une LRAR mais devant les abus constants des bailleurs concernant le dépôt de garantie ça lasse.

Par contre, vous n'êtes pas propriétaire du bien, je ne sais pas si le mandat de votre mère est toujours valable en attendant que la succession se fasse.

Ce n'est pas le clerc que vous devez voir, mais le notaire, le dépôt de garantie est un passif de la succession.

Par **olalajenaimar**, le **29/09/2010** à **18:02**

merci pour votre seconde réponse

je suis propriétaire au tiers, et ne suis plus représentante comme le prétendait l'avocat adverse pour m'assigner seule, alors qu'il savait fort bien que "la tutelle tombe au jour du décès".

et c'est la raison pour laquelle j'ai écrit au juge pour lui indiquer que nous étions trois et que son jugement serait passible de nullité.

la seule chose reçue depuis est une lettre recommandée émanant du tribunal, indiquant la nouvelle date, soit à peine un mois après.

je vais demander au notaire, comme vous me le conseillez.

merci