



## Caution non restituée - Que dois je faire maintenant?

Par **lagier**, le **05/08/2013** à **10:10**

Bonjour,

je viens vers vous car je commence à patauger dans ce dossier, je ne sais plus quoi faire.

Voici les faits :

En Février dernier, je quitte un appartement que j'ai occupé pendant deux ans. Conscient des dégâts que mon chat a pu infliger aux murs, je repeins l'ensemble du couloir de l'entrée et de la cuisine (il ne reste que quelques griffures sur la tapisserie de deux pièces). J'explique au représentant de mon agence immobilière, que mon beau frère est artisan peintre/plaquiste et que s'il le faut il viendra rapidement pour les pièces restantes. Aucune réponse de sa part.

Deux mois plus tard, jour pour jour, je reçois un courrier qui me stipule la non restitution de ma caution dans son intégralité pour griffures de chat. Je contacte alors l'agence immobilière par téléphone qui me dit que cela est normal.

Après recherches sur internet, je m'aperçois que le bailleur est tenu de justifier par devis et/ou facture la raison de cette retenue.

Le 28 Avril 2013, j'envoie, avec accusé de réception, un courrier relatant les faits et demandant un justificatif prouvant le besoin de retenir les 540€ pour les quelques dégâts restants.

Je suis sans nouvelles depuis ce jour.

Que puis-je et dois-je faire désormais?

Je vous remercie par avance pour votre réponse,  
Cordialement,  
A. Loïc

Par **Lag0**, le **05/08/2013** à **13:14**

Bonjour,

Vous devez envoyer une LRAR de mise en demeure (au propriétaire et non à l'agence) de vous fournir les justificatifs des retenues sur le dépôt de garantie (et non pas caution) sous 8 jours ou de vous rembourser les sommes indument retenues.

Sans réponse passé ce délai, vous saisirez le juge de proximité (cout 35€).

Par **lagier**, le **06/08/2013** à **08:16**

Merci pour votre réponse,

1. la conciliation a l'amiable je l'ai testé lors de mon courrier du 28 Avril, où je ne demande que les justificatifs à la retenue des 540€

Malheureusement, je n'ai pas l'adresse ni les coordonnées du propriétaire car il est décédé l'année dernière.

2. je viens juste de vérifier, il est écrit sur mon EDL de sortie :

"quelques griffures sur les murs" et ce sur 3 pièces (dont une déjà repeinte :s)

-> Je ne souhaite donc pas banaliser mon cas, je suis totalement conscient des dégâts que mon chat a commis.

Certaines choses me dérangent, le fait de m'être proposé pour les travaux (ou plus spécifiquement mon beau frère, professionnel du métier), le fait d'avoir contacté l'agence par téléphone et de m'être fait envoyé valser, et enfin, le fait de n'avoir aucune réponse.

J'ai donc trois questions :

1. Pour le juge de proximité, en plus des 35€, risque t'il d'y avoir plus au final à régler?

2. Dois je saisir le juge de proximité pour la seule raison que je n'ai aucun justificatif? Que puis je gagner au bout?

(si vous répondez la seule satisfaction d'avoir fait comprendre à une agence immobilière qu'il y a des lois, alors cela me convient)

3. La saisie d'un juge de proximité, est ce un long parcours juridique?

Merci encore,  
bonne journée

Par **Lag0**, le **06/08/2013** à **08:28**

[citation]Je ne souhaite donc pas banaliser mon cas, je suis totalement conscient des dégâts que mon chat a commis.

Certaines choses me dérangent, le fait de m'être proposé pour les travaux (ou plus spécifiquement mon beau frère, professionnel du métier), le fait d'avoir contacté l'agence par téléphone et de m'être fait envoyé valser, et enfin, le fait de n'avoir aucune réponse.

[/citation]

Une fois l'état des lieux effectué, en tant que locataire vous n'avez plus à pénétrer dans le logement, vous ne pouvez donc pas y faire des travaux (il aurait fallu les faire avant), vous ne pouvez pas davantage imposer un professionnel, c'est le bailleur qui choisit ses intervenants.

[citation]Dois je saisir le juge de proximité pour la seule raison que je n'ai aucun justificatif?

Que puis je gagner au bout?[/citation]

Dans la mesure où aucune retenue sur le dépôt de garantie ni facturation supplémentaire n'est possible sans fournir de justificatifs (devis ou facture), ce que vous pouvez gagner, c'est la restitution de toutes les sommes non justifiées si le bailleur est incapable de produire les justificatifs.

Par **lagier**, le **06/08/2013** à **08:56**

Bonjour,

Encore une petite question, je vais donc envoyer des demain un courrier avec accuse de réception a l'agence leur demandant de me fournir sous 8 jours les justificatifs, dois je leur parler qu'autrement je vais faire appel au juge de proximité?

Et enfin, si je fais appel a ce fameux juge, mis a part les 35€, si l'agence se présente avec les justificatifs, et donc si je "perds", vais je devoir payer plus pour rembourser les frais engendrés par la procédure?

Cordialement et merci pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **06/08/2013** à **10:48**

[citation]Encore une petite question, je vais donc envoyer des demain un courrier avec accuse de réception a l'agence leur demandant de me fournir sous 8 jours les justificatifs, dois je leur parler qu'autrement je vais faire appel au juge de proximité? [/citation]

C'est le principe de la mise en demeure :

"je vous mets en demeure de ..... sous X jours sinon je saisis la juridiction compétente".

Une mise en demeure sans la "menace" d'action n'a pas de raison d'être.

Le problème, comme dit plus haut, c'est que ce n'est pas l'agence qu'il faut assigner, mais le propriétaire.

Par **lagier**, le **06/08/2013** à **11:22**

Oui mais je ne sais pas qui est le propriétaire depuis le décès de l'ancien...  
Je sais seulement que c'est sa nièce, donc qui mettre en demeure?  
De plus, c'est bien l'agence qui a reçu la caution et qui m'a contactée pour le refus de rendre la caution.

Qu'en est il également de la seconde partie de mon dernier message, en ce qui concerne les conséquences si je "perds".

Merci encore

Par **Lag0**, le **06/08/2013** à **13:03**

[citation]De plus, c'est bien l'agence qui a reçu la caution et qui m'a contactée pour le refus de rendre la caution. [/citation]

Oui, mais ce n'est pas l'agence qui est responsable devant la justice, c'est le propriétaire.  
C'est pourquoi il faut toujours assigner le propriétaire car l'agence n'est que son mandataire.

Par **lagier**, le **06/08/2013** à **17:06**

Et donc comment faire pour retrouver le propriétaire?

Etant donné que celui que j'ai en contact est décédé...

Par **robignaud**, le **07/08/2013** à **09:37**

Vous avez demandé à l'agence?

Essayez le cadastre sinon

Par **lagier**, le **07/08/2013** à **09:42**

Bonjour,

merci encore pour votre aide, je pense cependant abandonner cette histoire.

J'ai pu lire sur internet que le propriétaire peut demander plus que la caution si le devis dépasse le montant.

Je sens venir gros comme une maison que le propriétaire me fournira un devis (contre daté) très cher et que je vais devoir payer la différence...

Pas de risques inutiles, surtout quand j'ai mes tords !