



Il y a un problème concernant la restitution de la caution

Par **ALICE89**, le **19/05/2008** à **21:32**

La locataire de mes parents est partie au mois d'août 2007, elle n'a envoyé aucun courrier, elle les a prévenu par téléphone.

Elle a restitué dans la boîte aux lettres de mes parents sans les avoir vus. Ma mère l'a alors appelé en lui disant qu'elle vienne la voir pour la restitution de la caution et pour lui signaler que des détériorations avaient été faites dans l'appartement. La locataire lui a dit qu'elle passerait dans les jours suivants. Or personne ne s'est présenté, ni appelé.

Un nouveau locataire s'est alors présenté pour ce même appartement, et a même participé aux réparations : prise arrachée, porte abîmée par de l'urine du chien etc...

N'ayant pas de nouvelles de l'ancienne locataire, il reloue l'appartement.

Or, début mai 2008, une lettre recommandée d'une association de défense des locataires est envoyée à mes parents leur réclamant la caution de l'ancienne locataire en nous menaçant de poursuites judiciaires pour non-restitution de caution.

J'ai appelé l'association qui m'affirme avoir à maintes reprises tentée de nous joindre sans succès, j'ai alors demandé une entrevue avec l'ancienne locataire dans leurs locaux, l'association devait me rappeler.

Or, aujourd'hui, sur le chemin du retour de mon travail, l'association m'appelle en me disant qu'il m'ont laissé un message sur mon portable pour le rendez-vous, et du fait de mon absence aucune médiation n'est possible.

Mais je n'ai pas eu de message de rendez-vous sinon pourquoi rater un rdv que j'ai demandé. La locataire ne veut pas nous rencontrer ultérieurement afin de discuter.

L'association me menace de me poursuivre devant la commission, à moins que je ne verse sous 15 jours l'intégralité de la caution.

Que dois-je faire ?

Elle a fui comme une voleuse car elle savait que l'appartement était détérioré.

Par **Erwan**, le **19/05/2008** à **23:11**

Bjr,

Au vu de vorte exposé, je relève d'emblée que la locataire n'a pas donné congé dans les formes prescrites par la loi du 9 juillet 1989.

Le congé doit être donné par LRAR et avec préavis de trois mois, sauf exception (un mois) motivée dans le congé lui-même.

Vous n'avez jamais reçu de congé, le délai de préavis commence donc à courir du jour où les clefs vous ont été restituées, il est de trois mois. La somme en votre possession (deux mois maximum) ne suffit donc pas à couvrir les trois mois de préavis.

Vous êtes en droit de conserver ce dépôt de garantie pour couvrir les loyers impayés.

Par ailleurs, si des dégradations ont été commises, vous n'avez pas pu faire d'état des lieux contradictoire (avec la locataire), puisqu'elle est partie comme une voleuse. Vous auriez dû faire un état des lieux par Huissier, vous ne l'avez hélas pas fait.

Ceci dit, vous avez sans doute des preuves de ces dégradations, ne serait-ce que par le nouveau locataire ou par des factures.

En tout état de cause, vous ne pouviez pas restituer le dépôt de garantie, ni convoquer le locataire à l'état des lieux, puisque elle est partie sans vous laisser d'adresse.

Concernant l'association : en pratique, des associations de désœuvrés sans aucune compétence juridique, purement animées par le militantisme et la bonne conscience, fleurissent un peu partout et prennent aveuglément le parti des locataires quels qu'ils soient et sans connaître le contexte des litiges.

En l'occurrence, du seul fait de l'absence de préavis de trois mois, vous n'avez pas à restituer le dépôt de garantie. Cette retenue est confortée par les dégradations commises.

Deux solutions : soit vous demandez à cette association bien pensante, la preuve et la copie du préavis donné par leur protégée (il n'y en a pas), soit vous ne bougez pas.

Méfiez-vous des allégations et manipulations de l'association destinées à se constituer de fausses preuves ce ci ou de ça. Ne répondez pas n'importe quoi. Ces associations n'ont aucune qualité pour vous demander des comptes et encore moins pour vous menacer.

Si la locataire saisit le jugement de proximité, il y a fort peu de risque qu'elle obtienne gain de cause.

Par **ALICE89**, le **20/05/2008** à **12:00**

Bonjour ERWAN et encore merci beaucoup pour votre réponse si explicite.

Néanmoins, j'ai appelé cette association ce matin en leur indiquant l'absence de lettre de préavis, ceci ne les intéresse pas, ils me répondent que l'affaire a trop duré, qu'ils vont m'envoyer leurs conclusions établies par leur service juridique, et qu'ils vont devant la commission Départementale de Conciliation.

Quant à l'absence de nouvelles de cette locataire que ma mère a contacté après le dépôt des clés afin qu'elle puisse se rencontrer, ils me répondent que c'est notre parole contre la leur.

Elle a même changé de n° de téléphone portable (seul n° que nous avons) !

Dois-je leur envoyer un courrier pour confirmer vos propos ou les rencontrer, que me conseillez-vous ?

Par avance merci.....

Par **Erwan**, le **20/05/2008** à **13:54**

Bjr,

Vous pouvez vous inspirer de ma réponse pour leur répondre, sachant que vous ne pouvez pas vous en prévaloir directement puisque tel est le principe de ce site.

Sauf erreur de ma part, nous sommes encore dans un Etat de droit, ce ne sont pas les petites associations militantes et politisées aux méthodes de petits terroristes qui font la loi.

Cette loi se trouve dans le code civil, Loi du 6 Juillet 1989 relative aux locations d'habitation principales non meublées.

Ce n'est en aucun cas au bailleur de courir après son locataire pour solder les comptes ou faire l'état des lieux. Ce n'est pas à votre mère de la contacter ! ce n'est pas une question de parole.

Si votre locataire a la conscience tranquille, pourquoi ne saisit-elle pas directement le juge de proximité pour récupérer son dépôt de garantie ? C'est la procédure habituelle.

Que le défaut de préavis n'intéresse pas cette association, n'a aucun intérêt. Je vous confirme que ce type d'association n'a que la valeur qu'on veut bien lui accorder. Ces pseudo juristes ("Service juridique") ne sont rien de plus que vous et glanent souvent leurs indigentes informations dans les revues de consommateurs et sur internet. Vous n'avez rien à attendre de ces gens, le droit n'est pas leur souci, tous les moyens sont bons...

Attention, les commissions départementales sont souvent infiltrées par des membres d'associations acquis à la cause des locataires. Ne cédez donc pas à cette commission. Laissez l'affaire aller devant le juge s'il le faut. Il n'y a pas lieu de transiger quand on est parfaitement dans ses droits.

Allez voir sur internet, le site "legifrance.fr". Cherchez la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 "tendant à l'amélioration des rapports locatifs". Lisez l'article 15 de cette loi. Vous y trouverez la réponse complète à votre problème.

Les arguments que vous avancez : pas de congé, pas de préavis, un départ impromptu, des dégradations locatives, la clandestinité organisée de la locataire, sont largement suffisants pour justifier la retenue du dépôt de garantie.

Si vous ne vous en sortez pas seule, allez consulter un Avocat au Palais de justice de votre domicile, il existe des consultations gratuites chaque semaine.

Par **ALICE89**, le **20/05/2008 à 18:37**

Rebjr Erwan,

Encore merci de votre réponse si rapide, j'ai consulté l'article 15 de la loi du 6 Juillet 1989, et j'ai une précision à vous demander :

La locataire a déposé ces clés fin août, l'appartement a été reloué le 15/09/2008, je constate sur le texte de loi qu'il précise que durant le préavis la locataire est redevable du montant des loyers sauf si celui-ci se trouve occupé avant la fin du préavis.

Qu'en pensez-vous ?

Par avance merci....

Par **Erwan**, le **20/05/2008 à 21:06**

Bjr,

dans ce cas, effectivement, vous ne pouvez conserver la totalité du dépôt de garantie, vous ne pouvez conserver que pour couvrir la période d'inoccupation.

Par contre, vous indiquez que des travaux de remise en état ont dû être réalisés. Avez-vous octroyé une remise partielle de loyer au nouveau locataire le temps de la remise en état ou pour le coût des travaux qu'il a réalisés lui même ? Si oui, vous pouvez conserver l'équivalent en plus de la partie courvant la vacance des lieux.

Globalement, vous êtes en droit de conserver :

- le prorata de loyer entre la remise des clefs (fin de la période payée) et la relocation effective (début des paiements).

- la remise éventuelle de loyer accordée au nouveau locataire du fait des remises en état.

- le coût complet des remises en état. Attention, selon la cour de cassation les seuls devis

réalisés peuvent suffire même si les travaux ne sont pas effectivement réalisés.

- pensez aussi à la régularisation de charges locatives postérieure au départ de la locataire.

En fait, tout n'est qu'une question de comptes.

Par **ALICE89**, le **21/05/2008** à **14:19**

Bonjour Erwan,

J'ai donc bien pris en compte votre message et je vais orienter ma réponse dans ce sens, mais comme vous le dites si bien ces associations sont tenaces,

Car encore aujourd'hui, j'ai été appelé par téléphone, c'était soi-disant le responsable du service juridique qui m'a réitéré les mêmes propos, en m'affirmant que l'affaire va donc devant la commission départementale de Conciliation et qu'il allait dès aujourd'hui bloquer les comptes de mes parents par acte d'huissier.

je lui ai donc fait part de nouveau de la loi du 6 juillet 1989, et que j'attendais un courrier de leur part me confirmant leurs dires, ils ont dit qu'il me l'enverrait.

J'attends donc leur lettre ou dois-je effectuer les calculs de mon côté et leur envoyer le montant qui est réellement dû en fonction de la loi ?

Par avance merci.

Alice

Par **Erwan**, le **21/05/2008** à **21:20**

Bjr,

[s]ABSOLUMENT IMPOSSIBLE [/s]de bloquer les comptes de qui que ce soit sur cette base !!!

Inutile d'invoquer les huissiers pour faire pression sur vous ; les huissiers ne connaissent que trop les pratiques de ces gens et reçoivent constamment des courriers de chantage et de menaces de leur part.

Ne restituez rien de plus que ce qui lui est dû ! Ne cédez pas à la menace, nous sommes dans un Etat de droit. Laissez venir. Si vous allez devant cette fameuse commission, préparez vos preuves puisqu'il n'y a pas d'état des lieux, faites vous faire un maximum d'attestations et de témoignages concernant l'état des lieux, produisez vos factures et tickets de caisse éventuels.

Par **martinez elisabeth**, le **26/07/2011** à **11:57**

Bonjour,

Mon fils vient de laisser la maison dont il était locataire dans l'Aude, il a bien donné son préavis 3 mois avant l'état des lieux. Avec son amie ils avaient fait des travaux dans la maison de peinture et tapisserie car elle était un peu "vieillotte". Il a donc rendu la maison plus propre que quand il l'avait prise. Et là l'agence lui cherche des noises pour le remboursement de la caution car il y a un petit morceau de tapisserie décollé derrière la porte d'entrée, quel recours peut-il avoir sachant que l'état des lieux a été fait la semaine dernière ?

Merci de nous éclairer car nous sommes un peu déçus par une attitude pareille.