



## Mon propriétaire a t'il le droit de me faire payer la caution

Par **ronny989**, le **03/05/2013** à **17:22**

Bonjour,

Je vous écrit car aujourd'hui mon propriétaire a fais l'état des lieux de sortie et a trouvé que le lino de la cuisine était abîmé car je rangeai mon vélo dedans et du coup a laissé des trace sur le sol, le lino du salon a une brûlure de cigarette et pour finir le papier peint du couloir était a refaire. J'étais d'accord pour tout ça ne sachant pas enlever du lino je lui es demandé si je pouvais lui laisser ma caution pour payer les dégâts elle m'a répondu que non et qu'elle comptais me faire payer plus que ma caution qui est de 340 euros. La question que je voulais poser a t'elle le droit de me faire payer plus que ma caution sachant que la caution sert a réparé les dégâts fait par le locataire ?

Par **alterego**, le **03/05/2013** à **17:51**

Bonjour,

Dépôt de garantie et non pas caution.

Si le montant des dommages est supérieur à celui du dépôt de garantie, oui le propriétaire est en droit de demander le montant de la remise en état.

Demander ne veut pas dire obtenir.

Reste à évaluer les dommages, ce qui est subjectif selon le côté où l'on se place. Il aurait été

bon que ce soit une personne impartiale, une tierce personne ou un huissier de justice, par exemple, qui fasse l'état des lieux.

Etiez-vous présent à cet état des lieux ?

Vu les dommages dont vous faites état 340 € ne me paraît pas suffisant, ce avec toutes les réserves d'usage.

Cordialement

Par **ronny989**, le **03/05/2013** à **18:04**

Merci pour votre réponse. C'est bien une caution que j'ai donné, j'étais là le jour de l'état des lieux. Je veut bien admettre qu'il faut que je paye le couloir pour le papier peint mais pour les sols c'es pratiquement pas visible les traces et le trou(qui fais a peu près 0.3 mm de diamètre) rien que pour ça elle me fait payer 19 m<sup>2</sup> de lino + celui de la cuisine. En plus de cela pour la cuisine elle m'a dit que mes meubles ont fait des marques de pression sur le lino et qu'il fallait que je mette des planches pour éviter cela mais bon si je mettais des planches il y aurait eu les traces des planches donc tout reviendrai au même, je ne sais pas encore comment fait éviter les objets malheureusement.

Par **Lag0**, le **03/05/2013** à **19:18**

Bonjour,

La caution est une personne qui se porte garant en cas d'impayés du locataire, vous ne pouvez donc pas avoir donné une caution !

La somme laissée en garantie au bailleur au début du bail s'appelle, comme alterego vous l'a signalé, le dépôt de garantie.

Si jamais votre situation devait débouchée sur un règlement judiciaire, mieux vaut utiliser les bons termes.

Par **alterego**, le **03/05/2013** à **20:11**

Bonsoir,

La somme versée par un locataire au propriétaire du bien loué en garantie de la bonne exécution de ses obligations, à savoir paiement des loyers et règlement des éventuelles réparations porte le nom de **dépôt de garantie**.

La **caution** est une personne qui s'engage à payer la dette d'une autre personne, appelée le débiteur, si ce dernier ne la paye pas lui-même.

Désolé de vous contredire, éventuellement prenez la peine de lire un bail.

Pour en revenir à l'objet de votre question, oui le propriétaire peut demander plus que le montant du dépôt de garantie si le montant des dommages est supérieur à celui-ci, montants sur lesquels je me garderais de prendre position.

Si le propriétaire est de mauvaise foi, il le sera jusqu'au bout.

Si vous contestez l'état des lieux de sortie et la somme retenue, ce qui est votre droit absolu, je vous invite à le faire sans donner trop de détail par courrier RADAR et, dans la foulée, à saisir le Juge de Proximité (Tribunal d'Instance) dont le logement dépend. Veillez à ce jour là à ne pas faire la confusion entre dépôt de garantie et caution.

Le propriétaire devra justifier, factures à l'appui, le montant des travaux engagés ou à engager correspondant à l'état des lieux de sortie, chose moins évidente qu'il n'y paraît s'il a l'intention d'abuser de votre confiance.

Avez-vous signé l'état des lieux et le propriétaire vous a-t-il remis l'exemplaire vous revenant de ce document ?

Saisine du Juge de Proximité, formulaires et notices, voir <http://vosdroits.service-public.fr/F1785.xhtml>

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.**[/citation]

Par ronny989, le 04/05/2013 à 01:14

J'ai bien compris la signification de "caution" et "dépôt de garantie", mais comme je vous le disais j'ai bien déposé une caution car j'avais fais cette demande au locapass, je n'es jamais donné de dépôt de garantie par ce qu'il en a avait pas besoin.

Je n'es rien signé encore car ils ont fait le pré état des lieux de sorti ils attendent que je fasse les travaux.

Par Lag0, le 04/05/2013 à 08:41

Bonjour,  
Locapass vous induit en erreur car eux-mêmes n'utilisent pas les bons termes (pourquoi ?).  
Si vous allez sur leur site, vous lirez :

[citation]

L'AVANCE LOCA-PASS® de la caution logement (caution locataire) [s]**dite dépôt de garantie** [/s]. Il s'agit de payer à votre propriétaire votre caution logement (caution locataire) [s]**dite dépôt de garantie**[/s], ce gratuitement pour vous (pas d'intérêts ni de frais de dossier). Cet engagement est reconnu valable par l'Etat et par toutes les organisations représentant les bailleurs (FNAIM, UNFOHLM, FNPC, UNPI, CNAB, etc.).  
[/citation]

Je ne comprends pas pourquoi ils appellent leur prestation "caution logement" en précisant bien qu'en fait il s'agit du dépôt de garantie !

Par **alterego**, le **04/05/2013 à 09:37**

Bonjour,

Effectivement la rédaction de Loca-pass peut induire en erreur.

Extraits de Service-Public.fr

Garantie loca-pass

Mise à jour le 21.02.2013 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

[citation]***La garantie loca-pass est une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire ; elle fait office de caution pour le bailleur..*** [/citation]

Loca-pass est donc bien la caution qui vole au secours d'un locataire défaillant en versant la garantie à un propriétaire.

[citation]***Mise en œuvre de la garantie***

***En cas de loyers impayés, la garantie loca-pass est mise en œuvre sur demande du bailleur auprès de l'organisme d'Action Logement, après mise en demeure du locataire.***

***Le locataire dispose d'un délai maximal de 3 ans pour rembourser le montant de sa dette. Le montant à rembourser ne fait l'objet d'aucun intérêt d'emprunt.***[/citation]

Ce n'est pas parce que Loca-pass s'exprime mal et dénature le sens des mots que nous devrions faire de même.

Cordialement