



## Quelle procédure pour garder la caution après dégradation de mon

Par **Tetard12**, le **12/05/2013** à **18:06**

Bonjour,

2 mois après la mise en location de mon appartement j'ai commencé à avoir des plaintes du voisinage pour bruit j'ai envoyé plusieurs avertissement à mon locataire dont la dernière en RavecAR le mettant en demeure de cesser sinon je mettais fin au bail. Le Syndic me mettait d'ailleurs 1 semaine après également en demeure. 1( jours après, du fait de ses mauvaises fréquentation l'appartement était vandalisé (dégradation par casse et souillage à la bétadine). La police n'a pas voulu enregistrer ma plainte en me disant que c'était le pb du locataire et que je verrais à la remise des cle pour l'état des lieux de sorti. Celui ci n'a pas tardé car le locataire a perdu son travail et m'a donc donné un préavis de 1 mois. Les assurances se renvoient la balle: celle du locataire au dessus de 1600€ pour la porte d'entrée considère que c'est l'assurance du locataire et maintenant j'apprends que la mienne se retourne vers celle du syndic. Cela fait 3 mois maintenant et la caution solidaire (la mère de mon locataire) m'envoie un courriel ravageur me menaçant si je ne renvoie pas la caution sous 7 jours. Je précise que dans l'état des lieux de sortie j'avais noté les dégradations sur les murs et la porte (les 2 experts étaient passés avec un devis de 3450 € de réparation). La caution n'est que de 420 euros mais c'est la seule garantie qui me reste d'autant que je n'est toujours pas pu relouer l'appartement. Quelle procédure dois je réaliser si quelqu'un maîtrise le sujet... Merci d'avance du conseil

Par **Lag0**, le **12/05/2013** à **18:28**

Bonjour,

Ce n'est pas très clair.

Est-ce le locataire qui a vandalisé le logement où y a-t-il eu intrusion de tiers ?

Car si c'est une intrusion de tiers non invités par le locataire, celui-ci n'est pas responsable des dégradations et vous ne pouvez pas lui retenir son dépôt de garantie pour les réparations. Le locataire a-t-il porté plainte pour violation de domicile et dégradations ?

Par **Tetard12**, le **13/05/2013** à **08:46**

Non ce n'est pas le locataire qui a vandalisé l'appart. C'est un règlement de compte d'après la police... Il a fini effectivement par déposer plainte auprès de la police. Il me m'avance comme vous dite qu'il n'est pas responsable. Sa propre assurance l'a déjà dédomagé pour ses biens mobiliers dégradés.

Par **Lag0**, le **13/05/2013** à **08:56**

[citation]Il me m'avance comme vous dite qu'il n'est pas responsable.[/citation]

Et c'est bien la loi (loi 89-462) :

[citation]

Article 7 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 10

Le locataire est obligé :

[...]

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou **par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement** ;

[/citation]

Par **Tetard12**, le **13/05/2013** à **09:33**

Bonjour,

je vais essayer d'être un peu plus précis. Voici le courriel adressé par la caution solidaire:

"Bonjour Mr ...

Nous sommes maintenant à 4 mois du départ de Mathieu de l'appartement. Même si je comprends vos difficultés avec les experts, pour en avoir eu également, je pense que nous n'avons pas à subir plus longtemps le retard de règlement de votre assurance.

Les dégradations subies par l'appartement relèvent d'un cambriolage couvert intégralement par les assurances de part et d'autre, et n'est donc pas un état de fait du locataire occupant.

En principe la caution non récupérée au bout de 2 mois génère des intérêts depuis la loi

d'octobre 2011 de 10% de son montant par mois de retard. Ayant toujours eu des rapports

cordiaux avec vous, je ne souhaite pas recourir à une procédure de mise en demeure de restitution, et j'espère un remboursement maintenant sous 7 jours

Je vous rappelle mon adresse Me .....

Cordialement

Me ????????"

Quel est d'abord la valeur de son courriel? Quelle responsabilité du locataire qui me rend quand même un appart. en mauvais état (état des lieux de sortie prenant en compte les dégradations) Si tel est le cas, impossibilité pour moi d'attendre le règlement des assurances pour vérifier la prise en charge globale?

Est ce que je peux quand même déduire les frais de banque pour chèque en bois des derniers jours d'occupation? et des trous fait dans les murs pour fixer télé etc...?

Je n'ai pas pu déposer plainte car la police avait refusé de prendre ma plainte... Que dois je faire précisément?

Encore une fois le propriétaire est pénalisé (doublement pour moi car je perds actuellement 3 à 4 mois de loyer (logement inlouable)

Merci d'avance en tout cas de vous intéresser à ma situation.

Par **Lag0**, le **13/05/2013** à **09:45**

Mis à part les intérêts de 10% qui ne sont pas encore d'actualité (pour l'instant, c'est toujours le taux d'intérêt légal), cette lettre est correcte, vous ne pouvez pas retenir le dépôt de garantie pour les dégradations dues au cambriolage.

Par **Tetard12**, le **13/05/2013** à **10:49**

Merci beaucoup pour votre éclairage

Par **Boud**, le **13/05/2013** à **17:10**

Bonjour,

S'agissant de la porte, c'est toujours la même histoire avec les assureurs qui se renvoient la balle. Nous avons eu un cas ou une locataire, qui avait les mêmes mœurs que le votre, s'était faite vandaliser la porte, comme elle n'était pas assurée c'est notre assurance copropriété qui l'a prise en charge. A priori on aurait pu se retourner contre la bailleresse qui n'a pas vérifié l'attestation d'assurance de sa locataire mais comme l'assurance copropriété ne se retourne pas contre les copropriétaires, elle a donc réglé.

Bref, d'une manière ou d'une autre vous serez indemnisé par l'une ou l'autre des assurances mais un bon conseil, et si vous peinez alors saisissez le médiateur en assurance, en général ça débloque les choses. Enfin, vous pouvez prétendre à être indemnisé pour les pertes de loyers (dommages immatériels) si toutefois le contrat d'assurance le prévoit. Si c'est l'assurance de la copropriété qui paye, elle prévoit souvent la garantie des dommages

immatériels.

Concernant les trous, vous pouvez bien évidemment les déduire du dépôt de garantie des lors que vous les avez inscrit dans l'état des lieux de sortie et qu'ils n'y figuraient pas dans l'état des lieux d'entrée. Vous pouvez également déduire les frais bancaire pour chèque impayé sans aucun problème.

Par **Tetard12**, le **13/05/2013** à **21:22**

Merci pour ces précisions complémentaires.