



Caution non rendue après 60 jours

Par **MaryhK**, le **05/04/2014** à **13:49**

Bonjour,

L'un de mes fils a quitté l'appartement qu'il louait avec sa concubine en janvier dernier. Afin de récupérer l'intégralité du dépôt de garantie, il a investi de l'argent dans la peinture, deux revêtements de sol, un peu de matériel. Nous nous sommes mobilisés, des amis à lui et moi-même afin que tout soit impeccable lors de l'état des lieux de sortie. J'ai tenu à être présente lors de cet état des lieux et la dame de l'agence qui s'en est occupée a dit qu'il n'y aurait aucun problème et que mon fils récupérerait la caution, sans doute même avant les 60 jours légaux. Or, peu avant l'échéance, mon fils a appelé l'agence et on lui a dit qu'il fallait attendre 60 jours. Au bout de ces 60 jours, il a rappelé l'agence et on lui a dit qu'il n'y avait pas de problème et que la caution arriverait dans la semaine. La semaine qui suivit, toujours rien. Mon fils a rappelé. On lui répond que le comptable qui signe les chèques est absent et qu'il doit encore patienter. Il patiente quelques jours puis rappelle. On lui répond que c'est un oubli mais que le comptable n'est toujours pas là, attendre le lundi suivant. La semaine suivante, toujours rien. Mon fils rappelle l'agence, demandant s'il faut envoyer une mise en demeure. Là dessus, la personne prend la mouche puis dit : attendez un instant, je prends le dossier. Et là, comble de stupeur, elle dit : ah, en fait, il y a des demandes de devis en cours (alors que lors des appels précédents, on répondait que c'était un oubli). La personne déclare qu'il y a des traces de peinture sur le mur de la cuisine. Le mur de la cuisine est le seul qui n'a pas été repeint entièrement : mon fils avait fait deux petits trous pour poser une étagère à épices et c'est moi qui les ai rebouchés et ai remis un peu de peinture dessus, sauf que je n'avais pas exactement le même bleu. Donc en effet, il y avait la trace d'avoir rebouché deux petits trous. Cela dit, les trous étaient bouchés et il me semble qu'un locataire peut avoir fait un certain nombre de trous et que cela n'entrave pas la restitution de la caution. Et puis et surtout, jusque là aucune remarque n'avait été faite et il semblerait que l'agence ait répondu cela à cause de la menace de mise en demeure faite au téléphone par mon fils. Depuis, silence de la part de l'agence, malgré les appels et courriers de mon fils. S'il s'agit de mauvaise foi de la part de l'agence, quel est le recours possible ? Mon fils a un CDI de moins d'un mi-temps en

raison de toutes les difficultés pour trouver un emploi actuellement, payé au pourcentage du smic. Il a vraiment besoin de cet argent et a déjà fait des frais pour être sûr de récupérer le dépôt de garantie. Que faire devant cette situation (sans entraîner des frais supplémentaires) ? Merci par avance pour votre réponse.

Bien cordialement,
Marie K. de Nancy

Par **cocotte1003**, le **05/04/2014** à **14:36**

Bonjour, l'état des lieux de sortie signé par votre fils, comporte t il des différences avec l'état des lieux d'entrée, cordialement

Par **MaryhK**, le **05/04/2014** à **15:16**

Bonjour et merci pour votre intérêt. Je ne l'ai pas sous les yeux mais oui puisque la dame a noté deux traces de rebouchage sur le mur de la cuisine (des petits trous de perceuse rebouchés proprement mais pas avec tout à fait la même teinte de bleu). Ce n'est pas la même personne qui a fait l'état des lieux d'entrée et de sortie. L'état d'entrée avait été fait avec la propriétaire qui louait directement le logement ; elle a confié la gérance de ses appartements en cours de route à une agence. La dame de l'agence a aussi noté des traces de peinture (différence de teinte) sur les linteaux des portes alors que ces traces n'étaient pas faites par nos retouches mais remontaient à avant la location (mais non notées sur l'état des lieux d'entrée). Par contre, je pense que si on veut pousser plus loin - ça doit juste coûter cher - on peut dater l'ancienneté de la peinture et donc des retouches.

Cela dit, jusqu'aux 60 jours de délais pour rendre la caution et jusqu'à la menace de mise en demeure par mon fils au téléphone, "tout allait bien" et la caution était annoncée comme devant être rendue.

Par **Lag0**, le **05/04/2014** à **17:23**

Bonjour,

Les dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie sont imputables au locataire. Et ceci même si les dégradations existaient déjà avant mais n'avaient pas été notées sur l'état des lieux d'entrée. d'où la grande importance de veiller à ce que ce document reflète bien la réalité de l'état du logement. Je vous rappelle que l'état des lieux est dit contradictoire lorsqu'il n'est pas réalisé par un huissier, ce qui signifie que les 2 parties le rédigent ensemble, bailleur et locataire, et que c'est aussi au locataire de veiller à ce que rien ne soit omis.

Pour ce qui est à présent d'une éventuelle mise en demeure, c'est au propriétaire et non à l'agence qu'il faut l'envoyer. De même, si les choses en viennent là, ce sera le propriétaire qu'il faudra assigner devant le juge de proximité. Vous pouvez, bien entendu, en parallèle tenir l'agence au courant.

Et pour ce qui est du délai pour rendre le dépôt de garantie (et non la caution qui est la

personne qui se porte garant du locataire), il est de 2 mois (calendaires), pas de 60 jours après la remise des clés.

Par **MaryhK**, le **05/04/2014** à **18:58**

Merci pour votre réponse. En fait, par 60 jours, j'entendais bien deux mois calendaires. Voulez-vous dire que boucher des trous serait donc considéré comme une dégradation ? Je croyait qu'en tant que locataire, nous avons "droit" à un nombre restreint mais existant de trous (de chevilles), surtout s'ils sont rebouchés avant le départ.
Merci pour l'information concernant le destinataire de la mise en demeure (si les choses devaient en arriver là bien entendu). Bien cordialement.
Marie K.

Par **georges64**, le **05/04/2014** à **19:40**

[fluo]bonjour[/fluo]

La réponse de Lag0 est exacte et je complète l'information :

Les retenues doivent être justifiées au moins par un devis,

Saisir la commission départementale de conciliation de votre département.(gratuit)

La concubine de votre fils est-elle inscrite sur le bail. Si oui la demande doit être conjointe envers le bailleur.

Voir une association de locataire tel que CSF, CLCV, CNL qui peut intervenir (cotisation obligatoire)sans oublier l'ADIL de votre département

Par **MaryhK**, le **05/04/2014** à **23:41**

Merci à vous pour ce complément de réponse. Oui, la concubine de mon fils avait elle aussi signé le bail. Je vais leur faire part de vos différentes réponses. Merci beaucoup.

Cordialement,
Marie K.

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **09:47**

Bonjour,

[citation]Je croyait qu'en tant que locataire, nous avons "droit" à un nombre restreint mais existant de trous (de chevilles), surtout s'ils sont rebouchés avant le départ. [/citation]

Il n'existe aucun droit de ce type.

Durant le bail, vous pouvez faire autant de trous que vous le voulez, l'important, c'est qu'à votre départ il n'en reste plus trace.

Comme déjà dit, vous devez rendre le logement dans l'état où vous l'avez reçu ou plutôt dans celui qui est consigné dans l'état des lieux d'entrée.

Par **MaryhK**, le **06/04/2014** à **09:55**

Merci Lag0. Je suis surprise (pour les trous, car cela va à l'encontre de tout ce que j'avais pu lire jusqu'à présent) mais je prends note de votre réponse. Bon dimanche à vous.
Cordialement. Marie K.

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **10:14**

Je rappelle au passage que la loi 89-462 a récemment été modifiée et que le retard pour le retour du dépôt de garantie est à présent clairement sanctionné.

[citation]A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.[/citation]

Par **jibi7**, le **06/04/2014** à **10:39**

[smile25]Maryhk

..

petites précisions et questions complémentaires

Si après le médiateur vous saisissez le Tribunal d'instance si votre fils gagne peu il pourra se faire assister en AJ s'il n'a pas de protection juridique associée à ses assurances.

Si ce n'est pas obligatoire, c'est toujours recommandé face à un professionnel de mauvaise foi mais comptez sur les délais, les vacances judiciaires etc...!Mentionner dans un courrier officiel ces projets décidera peut être l'agence à s'exécuter...)

Légalement il faudra savoir aussi si un état des lieux fait avec un propriétaire peut être opposé à un repreneur, et penser à convoquer aussi le propriétaire dans vos assignations ou courriers (je connais des cas où l'agence a pris des décisions (relouer, ne pas faire de travaux sans aviser ni obtenir accord du propriétaire..)

Pour moi il manque un élément important pour justifier que votre fils ait cru bon de refaire à ses frais ces travaux.

La durée d'occupation: en effet un état des lieux quelqu'il soit ne contraint pas un locataire à rendre un appartement en meilleur état (à neuf !) qu'à son arrivée et généralement des taux de vétusté sont pris en compte notamment pour les revêtements de sols les papiers et peintures (exception faite de taches et dégradations importantes)..Si votre fils a gardé des photos prises durant son occupation..cela pourrait être utile.

Si la loi je crois n'existe pas des usages généralement pris en compte par les tribunaux de proximité existent bel et bien..ils ont été cités ici à plusieurs reprises

bon courage[smile3]

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **10:46**

[citation]Si après le médiateur vous saisissez le Tribunal d'instance[/citation]

C'est le juge de proximité qui est compétent en matière de dépôt de garantie, pas le juge d'instance (du moins si le dépôt de garantie est inférieur à 4000€).

Je conseille personnellement de passer directement par le juge de proximité, la commission de conciliation (et non médiateur) est une étape souvent inutile et qui fait perdre du temps dans un conflit aussi simple.

La saisie du juge de proximité est gratuite et très facile, inutile de prendre un avocat pour juste demander le retour du dépôt de garantie.

Par **jibi7**, le **06/04/2014** à **11:00**

Pour Lag0...

les attributions des tribunaux d'instance, jex etc..sont je crois quelque peu différentes en droit local d'alsace-moselle si le fils de Mary en dépend..

Ceci mis a part tout a fait d'accord pour éviter les mesures inutilement dilatoires

En principe les maisons de la justice et du droit de chaque endroit connaissent les "filières adéquates"

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **11:04**

Même en Alsace-Moselle, cela reste de la compétence du juge de proximité...

Par **MaryhK**, le **06/04/2014** à **11:58**

Merci à vous tous :D

Pour Jibi7.

"il manque un élément important, savoir pourquoi votre fils a cru bon de devoir refaire..."

La réponse est toute simple : mon fils est un peu perfectionniste et avait en outre vraiment le souci de retoucher son dépôt de garantie pour des raisons en ce qui le concerne de précarité financière. D'où son agacement quand l'argent attendu, un peu plus de 600 euros, n'est pas arrivé dans les délais sur lesquels il avait compté (d'autant plus qu'il avait dépensé près de 150 euros pour l'achat de matériel, peinture, revêtements de sol). Il a voulu repeindre tous les murs afin de le rendre presque plus neuf que lorsqu'ils sont entrés dans les lieux (sauf le mur de la cuisine qui était d'un bleu étrange; en fait c'est nous qui l'en avons dissuadé, disant que si les trous de chevilles étaient bouchés, il n'y aurait pas de problème). Le revêtement de sol d'une pièce a été changé parce que celui de l'EDL d'entrée présentait quelques traces à la sortie (genre moquette premier prix qui ne supporte pas beaucoup les traces de passage). Et il a aussi changé celui des wc pour les mêmes raisons. J'ai pris plein de photos quand il est parti, mais hélas pas quand il est entré dans le logement. Sur les photos de sortie, on voit que c'est très propre et que cela a repris un sérieux coup de fraîcheur (et on voit effectivement

deux petites traces là où les deux trous ont été rebouchés car je n'ai jamais réussi à trouver le même bleu pour peindre l'enduit de rebouchage).

Je crois que le logement n'a pas encore été reloué car à Nancy, le prix des loyers est plutôt élevé (presque 700 euros maintenant sans les charges pour un F3 sous les toits dans une rue assez bruyante).

Mon fils et sa compagne sont restés 3 ans et 10 mois dans le logement. Je ne sais pas à partir de combien de temps la vétusté est prise en compte (pour le cas où il n'aurait pas refait de travaux de rafraîchissement avant de quitter le logement).

Avec encore mes remerciements, bien cordialement. Marie K.

Par **jibi7**, le **06/04/2014** à **12:23**

Pour compléter votre information vous pourrez consulter utilement cet article produit par l'adil .. (qui pourra aussi être de bon conseil pour vous)

http://www.adil34.org/fileadmin/Sites/ADIL_34/Notes_et_modeles/notes_de_l_ADIL/location/delivrance_

Par **MaryhK**, le **06/04/2014** à **14:25**

Merci Jibi7. Je viens de télécharger le pdf et d'en commencer la lecture. Je pense - pour parler de manière plus générale puisque je suis moi-même locataire, depuis bientôt 10 ans dans le même logement - que nous ne sommes hélas pas assez vigilants et curieux (depuis combien de temps les peintures/papiers peints n'ont ils pas été refaits ? autres...) quand on entre dans un logement. Le plus souvent, l'EDL d'entrée est fait (du point de vue du locataire) sans projection dans le futur et l'EDL de sortie. Ce sont les "mauvaises" expériences, quand elles ont lieu, qui nous amènent à nous pencher de plus près sur les détails des textes officiels en la matière.

Cela dit, puisque mon tout premier message remonte au tout début, je me demandais -en cas de mauvaise foi de l'agence ayant annoncé la mise en route d'un devis pour la peinture de la cuisine- à quel moment l'agence ou le propriétaire doit-il faire faire le devis ? Avant le délai de deux mois pour la restitution du dépôt de garantie ? Si l'agence a invoqué ce motif après ces deux mois, suite à la menace de mon fils d'une mise en demeure, comment le contester ?

Mon fils et sa compagne n'auraient-ils pas dû recevoir un courrier après la remise des clefs annonçant la mise en route d'un devis ? (dans le cas présent, ils n'ont pas pu le recevoir puisque cela n'était pas le cas et que l'agence leur répondait invariablement qu'il n'y avait pas de problème et qu'ils allaient recevoir leur dépôt de garantie, ce qui n'est pas advenu. Le problème est que toutes ces paroles ont été prononcées verbalement par téléphone et qu'il n'y en a pas trace).

Par **Lag0**, le **06/04/2014** à **15:31**

Comme je vous le disais plus haut, les règles en matière de retour du dépôt de garantie ont été pas mal modifiées lors de la loi 2014-366.

Le délai est maintenant d'un mois seulement au lieu de deux lorsqu'aucune dégradation n'est constatée par l'état des lieux.

Il reste de 2 mois justement lorsqu'il y a des devis à faire. Lorsque ce délai est dépassé, les pénalités prévues par la loi s'appliquent (10% du loyer par mois commencé de retard).

Par **MaryhK**, le **11/04/2014 à 19:47**

Du nouveau pour mon fils et sa compagne qui vont saisir la commission départementale de conciliation dans un premier temps :
l'agence a envoyé un courrier à mon fils le 9 avril, accompagné d'un devis de 681,10 euros pour repeindre la cuisine (32 m²) et ne reverse donc pas le dépôt de garantie et exige 91,10 euros de supplément. La cuisine en question comportait 3 murs blancs qui ne comportaient aucune trace lors de l'EDL de sortie, et un mur bleu (à l'entrée dans les lieux) sur lequel mon fils avait fixé une étagère à épices avec deux trous chevillés. Nous avons bouché les deux petits trous avec de l'enduit vendu spécialement pour cet usage et repeint l'endroit du rebouchage sans toutefois parvenir à obtenir le même ton de bleu. On voyait donc deux petites traces de trous rebouchés. Le devis parle de repeindre toute la cuisine (alors qu'à l'entrée dans les lieux, trois murs sont blancs et un seul bleu). C'est inadmissible !!! Je ne sais pas si vous pourrez me donner plus de conseils que ceux que vous m'avez déjà donnés mais je tiens à ce que ce genre d'abus soit connu d'un maximum de gens qui consulteront des forums parce que confrontés à des situations analogues. L'agence dont je parle est à Nancy (54) et s'appelle xxxxxx (M. xxxxxx). Il faut par ailleurs savoir que la propriétaire (qui a pris les services de l'agence en cours de route et avait loué directement à mon fils et fait l'état des lieux d'entrée) est scandalisée par cette affaire. Elle va contacter l'agence mais a peur de ne rien pouvoir faire non plus contre leur décision puisqu'elle leur a confié la gérance de ses logements.
Affaire à suivre...

Par **jibi7**, le **11/04/2014 à 21:05**

Très bien tout ça pour vous! si la propriétaire fait une attestation
Comme c'est la confrontation entre état des lieux d'entrée et de sortie qui prévaut ..a mon avis c'est en bonne voie surtout si votre fils accompagne ce document de ses factures de matériaux et encore mieux de photos..
s'il y avait des documents fournis par le nouveau locataire..(histoire de le mettre au courant de ce qui l'attend!) cela serait la cerise sur le gâteau..!
Si la proprio est vraiment scandalisée..elle peut peut être menacer de changer d'escroc...!

Par **Lag0**, le **12/04/2014 à 10:10**

Bonjour,
Je vous rappelle au passage que le responsable est le propriétaire, c'est donc vers lui qu'il faut axer vos réclamations et une éventuelle assignation. Donc s'il n'est pas d'accord avec l'agence, le problème va être vite réglé. L'agence n'est que le mandataire du propriétaire et n'agit qu'en sa représentation.

Pour ce qui est de la remise en état, il est bien évident que seules les dégradations mises en évidence par comparaison des EDL peuvent donner lieu à réparation aux frais du locataire. Ici, seul un mur est dégradé et qui plus est de couleur différente des autres murs. C'est donc seulement la remise en état de ce mur que l'on peut vous facturer et non celle de toute la pièce ou de tout le logement.

Anecdotiquement, je signale que j'aurais bien aimé parfois avoir des agences comme la votre, car celles avec lesquelles j'ai travaillé en 30 ans d'activité de bailleur ont toujours été cool à trop cool avec mes locataires. Elles n'hésitaient pas à me prévenir quand je devais faire des travaux, mais quand un locataire partait en laissant un de mes logement en ruine, elles n'hésitaient pas à lui rendre l'intégralité du dépôt de garantie. Cela a été souvent la cause de changement de mandataire pour ma part...

Par **MaryhK**, le **12/04/2014** à **14:04**

Bonjour Lag0 et Jibi7. Merci pour vos deux réponses. J'ai déjà transmis hier soir celle de Jibi7 à mon fils (qui est désespéré) et je vais lui transmettre la vôtre Lag0. J'espère vraiment que la propriétaire, qui est une dame charmante, réussira à convaincre l'agence. Je comprends votre position Lag0. J'imagine que toutes ces situations ne sont pas évidentes du tout. J'ai moi-même eu l'occasion de louer une maison dont mon ex-mari et moi étions propriétaire et que nous avons dû quitter pour des raisons professionnelles. A la fin du bail, les locataires avaient dégradé (dans le vrai sens du terme - quand nous leur avons loué la maison, je venais de tout refaire, peintures et papiers peints). Néanmoins, nous avons rendu l'intégralité de la caution, et qui plus est, le jour même de l'état des lieux de sortie, sans délai. Et j'ai repris mon courage à deux mains et réinvesti dans du matériel pour tout refaire à nouveau (nous retournions vivre dans notre maison). Tout cela est du passé mais je ne sais pas si j'avais aujourd'hui un bien à louer si je le confierais à une agence. Certaines sont trop laxistes comme vous avez eu l'occasion de l'expérimenter, et d'autres réussissent à léser et les locataires, et les propriétaires ; une expérience vécue : au bout de deux ou trois années de débats au terme duquel le propriétaire n'a que pu se rendre compte que l'agence se faisait de l'argent sur le dos des locataires - via des charges falsifiées - mais qui par le fait a été mis en procès puisqu'il était le propriétaire, a fini par décider de vendre son bien car sans doute cela lui avait causé trop d'ennuis.

Je ne manquerai pas de vous dire comment cette affaire aura trouvé issue mais en attendant, je vous remercie vraiment cordialement de vos réponses. Bon week-end à vous. Marie K.