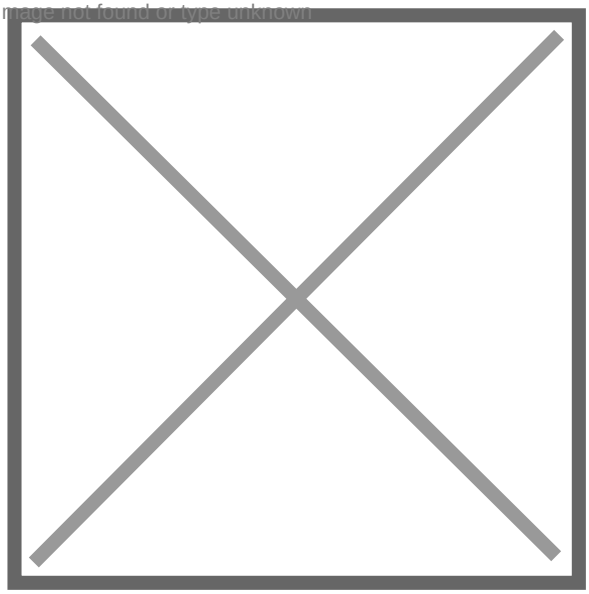
Image not found or type unknown



Caution pas rendue à temps.

Par **quidam30**, le **18/04/2013** à **11:07**

Bonjour,

Sachant que mon propriétaire à repris son bien pour l'habiter lui-même. Que sur le bail qui avait été signé,il y a marqué qu'il s’engageait à rendre la caution sous 1 mois (et non pas deux comme la loi autorise)
Sachant que nous sommes à 1 mois + 12 jours après la restitution des clefs. Que j'ai envoyé il y a huit jours un recommandé lui demandant de me rendre ma caution sous huit jour (il reste 720 euros après déduction des redus) Sachant que j'ai vu mon propriétaire hier à mon ancienne maison et qu'il m'a demandé de m'adresser a l'huissier qui a fait l'état des lieux. Huissier qui ma dit "votre propriétaire a besoin de temps pour faire des devis de réparation"

Ma question : le délais d'un mois étant passé mon propriétaire a t'il encore le droit de m'envoyer des devis après le délais et donc de me faire encore attendre ?
Je voudrais: soit saisir soit "le greffe de juge de proximité" , soit faire une déclaration au "greffe du tribunal d'instance". Je ne sait pas laquelle des deux solutions est celle que je dois utilisé ?
Et dans ce cas, ma demande est-elle recevable (par rapport au 1 mois de délais) Que ferriez vous à ma place, ma nouvelle propriétaire me presse de mettre le chèque de caution que je lui ai fait.

merci de vos réponses

Par **Lag0**, le **18/04/2013** à **13:19**

Bonjour,
La loi laisse un délai de 2 mois après le rendu des clés au bailleur pour rendre le dépôt de garantie (et non pas caution).
Oubliez ce délai d'un mois, même si on pourrait le considéré comme contractuel.
Mais la loi est pour le moment absurde car elle ne prévoit pas d'autres sanctions pour le bailleur qui rend le dépôt de garantie en retard que le paiement des intérêts légaux (ce qui ne représente que des poussières infimes).
Et même si le bailleur vous rendait le dépôt de garantie, cela ne le priverait pas de son droit de vous réclamer paiement des travaux de remise en état dans les 5 ans à venir.
Donc attendez le délai de 2 mois et si rien n'est fait, vous adresserez à votre bailleur (le propriétaire) une LRAR de mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie sous 8 jours. Passé ce délai sans réaction, vous saisirez le juge de proximité.

Par **quidam30**, le **18/04/2013** à **18:01**

excusez moi mais selon l'anil que vous devez connaitre, ils disent que le délais indiqué sur le bail vient donc se substituer au deux mois de la loi. Parce que si je vous suis alors le bail devient caduque et a quoi cela servait de le signer s'il n'est pas respecté ?

Je venais ici pour avoir une certitude . Je n'en ai toujours pas.

merci de votre réponse

et pour la discutions : vous ne pensez pas que la loi devrait interdire un huissier a la sortie quand il n'y en a pas a l'entrée ? C'est trop facile non ?

Pour la petite histoire je suis en train d'écrire au ministre de la justice pour me plaindre de la manière méprisable que l'huissier nous a traité ! Je demande qu'il y ai une sanction ou quelque chose comme cela. Extrait :

[citation] Arrivé dans une chambre il s'écrie "crasseux" en voyant un volet roulant baissé (coté intérieur) Il se trouve que j'ai lessivé ce volet roulant huit jours plutôt. Je passe alors ma main propre sur se volet roulant et je lui montre ma main qui n'était absolument pas sale en lui demandant ou c'était crasseux ? Pris en défaut de mauvaise foi , il se penche et frotte le bout d'un doigt dans le rail qui guide le volet roulant et me le montre avec environ 4mm2 de noir, me regarde dans les yeux et dit "crasseux" . [/citation]

Par **Lag0**, le **18/04/2013** à **20:05**

[citation]excusez moi mais selon l'anil que vous devez connaitre, ils disent que le délais indiqué sur le bail vient donc se substituer au deux mois de la loi.[/citation]
C'est ce que je vous disais par :
[citation]même si on pourrait le considéré comme contractuel[/citation]
Vous pouvez donc, si vraiment vous y tenez, lancer la procédure (mise en demeure) dès maintenant. Mais ayez bien en mémoire qu'un bon arrangement vaut toujours mieux qu'un mauvais procès.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

De toute façon, comme déjà dit, la seule contrepartie que vous devra le bailleur pour le retard, ce sont les intérêts légaux, qui, je vous le rappelle, sont de 0.04% annuel en 2013, soit, pour un DG de 1000€, 0.03€ par mois de retard.
Pour ce qui est des états des lieux, je vous rappelle que, lorsqu'il n'est pas effectué par un huissier, il est dit contradictoire, ce qui signifie que les deux parties, bailleur et locataire, y font noter ce qu'ils voient et le signe une fois d'accord.
Il ne doit donc pas y avoir de problème à ce qu'un huissier effectue l'EDL de sortie, bien au contraire, c'est un gage d'un EDL impartial.

Par **quidam30**, le **18/04/2013** à **21:46**

Un arrangement ne sera pas possible avec mon propriétaire car il m'avait dit, bien avant l'état des lieux, que je lui redevrais, peut-être, bien plus que la caution qui s'élève à 1720 euros . Quand vous entendez cela vous vous dite que le gars a une idée derrière la tête. Ce qui c'est avéré exact lors de l'état des lieux car il voulait entre autre me faire payer "une fenêtre complète" et un "olivier" pour ce qui est du plus couteux... malheureusement non vu par l'huissier en ce qui concerne la fenêtre (fêlure dont je ne suis pas responsable je vous le jure sur la tête de ma fille) quand à l'olivier pour lequel il m'a reproché 1 mois après mon arrivé que mes chats faisaient leurs griffes dessus , d'une part le bail n'en parle pas ni l'état des lieux et d'autre part l'huissier lui a dit qu'il ne dépassait pas les limites de la terrasse.Pour l'Olivier il n'a évidemment strictement rien ! Mais là, il va donc essayé de se rattrapé ailleurs avec des factures ou devis abracadabrants et dénués de fondements! Pas et plus de discutions possible avec lui , il a essayé et je lui ai dit de me spolier pendant l'état des lieux.

quand a l'état des lieux dit "contradictoire" à mon entré je ne suis pas aller voir, moi, si le bas du meuble de l'évier de la cuisine avait pris l'eau ou si les volet roulant était sale. État des lieux d'entrée simpliste sur une page 1/2 avec des "ras" indiqué partout ou presque ! C'est en cela qu'on ne peut en aucun cas comparer la sortie avec l'entrée et c'est là que je dis que si pas d'entrée avec huissier alors pas de sortie avec huissier. Trop facile dans mon cas !

Donc d'après vous, est ce que je peux exigé maintenant qu'il me rendre ma caution au vu des 1 mois marqué sur le bail ? Le juge ne va t-il pas me dire "oui mais non " ?

Maintenant que l'huissier m'a dit que le propriétaire allait m'envoyer des devis ou factures, puis-je exiger la copie de l'état des lieux pour lequel je n'ai rien signé et pas encore vu la couleur ! Et si oui auprès de qui ? Dois je recevoir la copie en même temps que la facture ? et dans le cas ou je conteste ce que je ne manquerais pas de faire car il n'y a aucune raison... qui juge l'affaire et comment cela se passe ?

Mais bon .. normalement je vais au greffe du juge de proximité donc je l'emmmm.....

merci de vos réponses

ps :"Demande en injonction de payer devant la juridictio
n de proximité " n'est pas aussi possible ?

re ps : il semble que je ne sois pas obligé de passer par
Tentative préalable d econciliation

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

devant la juridiction d eproximité" obligé ou pas ?

Par **quidam30**, le **28/04/2013** à **17:30**

Voilà j'ai payé 35 euros et envoyé ma demande au greffe du juge de proximité. Reste plus qu'a savoir le temps que cela prend ? Vous avez une idée ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés