



Problème de restitution de dépôt de garantie...

Par **NicolasGuivarch**, le **29/07/2008** à **09:44**

Bonjour,

Je vous écris donc pour un problème de restitution de caution comme indiqué dans le titre... Voilà donc mon histoire : suite à l'achat d'une maison nous avons posé avec ma femme notre préavis de départ du logement pour le 1er juin. Tout s'est bien passé jusque là, le propriétaire est passé quelques jours avant notre départ pour "inspecter" un peu le logement, et "aucun soucis c'est nickel, pas la peine de faire d'état des lieux de sortie!". Nous avons donc restitué les clés peu après, sauf qu'aujourd'hui, à savoir 2 mois plus tard donc à la date butoire de remise de caution, et ben c'est beaucoup moins nickel que prévu. Le propriétaire ne veut plus nous restituer la caution et menace même de nous faire payer des travaux supplémentaires ! Sachant tout de même que j'ai des témoins qui ont déjà confirmé que nous avons rendu le logement dans le même état qu'on l'a eu. Voilà, je voulais donc savoir si je risque quelque chose et surtout si je suis en droit de réclamer ma caution, surtout en l'absence d'état des lieux de sortie...

Je vous remercie d'avance pour vos réponses, nous sommes vraiment désemparés avec ma femme, nous pensons être dans nos droits mais nous ne sommes pas juristes...

Nicolas GUIVARCH

Par **coolover**, le **29/07/2008** à **20:58**

En matière d'état des lieux de sortie, la loi est simple : à défaut d'état des lieux, le logement est présumé rendu en bon état d'entretien et de réparation (Art. 3, Loi 06/07/1989 et Art. 1731, code civil). Par conséquent, on considère que ton logement était en bon état lors de la sortie.

Ton bailleur doit donc déjà prouver l'état du logement le jour de la sortie.

Par ailleurs, je rappelle que toutes les réparations ne sont pas à la charge du locataire : seules les défauts d'entretien courant, les petites réparations, les dégradations et pertes qui ne sont pas dû à la vétusté, à la faute du bailleur, à un vice de conception etc... sont à sa charge.

Enfin, l'Art. 22 de la loi du 06/07/1989 prévoit expressément que le bailleur doit être en mesure de justifier les retenues qu'il fait sur le dépôt de garantie.

Dans ton cas, en l'absence d'état des lieux de sortie, il aura beaucoup de mal à le prouver !

tu peux donc lui faire un courrier recommandé l'invitant à te restituer ton dépôt de garantie, sauf s'il prouve qu'au moment de la restitution il y avait des défauts dont tu devais répondre.

Par **NicolasGuivarch**, le **30/07/2008** à **09:34**

Bonjour,

Merci pour ta réponse. Je suis un peu rassuré, tout le monde me disant la même chose... En fait j'ai posé la question sur un autre forum, où j'ai vraiment décrit mon cas précisément. Je ne vais donc pas vous faire retaper la même chose ;) Si cela peut servir à quelqu'un, voici le lien vers le sujet en question sur cet autre forum :

http://www.connaitre-ses-droits.com/modules/newbb/viewtopic.php?viewmode=flat&topic_id=30454&forum=126

Je ne manquerai pas d'y conter la suite des événements...

En tout cas merci encore de soutenir les pauvres locataires que nous sommes ! :)

Nico

Par **coolover**, le **30/07/2008** à **10:18**

Je viens de lire la suite de ton histoire sur l'autre forum nicolas et je confirme comme l'autre webmaster notre position commune : l'acte d'huissier qu'il a fait 2 mois après ne prouvera pas qu'au moment de la sortie il y avait des réparations qui t'étaient imputables.

En revanche, j'infirmes le fait que tu devais faire un recours cela coûterait cher :)

Si ta situation n'est pas solutionnée par ton courrier recommandé, tu as la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation : c'est gratuit et simple.

En cas d'échec de cette commission ou si tu souhaites saisir directement un tribunal, tu peux

saisir le juge de proximité en remplissant tout simplement un formulaire auprès du tribunal d'instance du lieu de la location : c'est gratuit et bien plus simple que de remplir sa feuille d'impôt :)

La justice est bien faite non ? :)

Par **NicolasGuivarch**, le **30/07/2008 à 15:21**

Merci pour ces informations !

J'ai effectivement déjà téléchargé ce formulaire (merci internet :) que je déposerai au greffe du tribunal si besoin est.

De plus je pense que le coup de l'huissier n'est que du bluff : d'après les dires d'une juriste de l'ADIL, aucun huissier ne mettrait sa profession en jeu en établissant un constat qui de toute façon ne serait pas recevable devant un juge . Sachant qu'en plus si constat il y avait eu, nous aurions reçu une convocation par LAR au moins 7 jours avant les faits. (si je ne me trompe :p)

Enfin bon, ce qui me dégoûte le plus la dedans c'est que le montant de ma caution correspond au prix d'une des chemises de ce dit proprio...

Et encore une fois comme je me tue à répéter à la partie adverse, je pense être quelqu'un d'honnête, si vraiment j'étais en tort, je paierais, mais à mon goût ce n'est pas le cas.

Enfin demain c'est la date limite, je lèche l'enveloppe, je file à la poste et qui vivra verra...

Je ne manquerai pas de vous tenir au courant de la suite des événements.

Merci encore !

Nico

Par **NicolasGuivarch**, le **01/08/2008 à 16:31**

Bonjour !

Bon et bien à priori il n'est toujours pas décidé à me rendre ma caution. Il y a tout de même un point qui me chagrine, nous avons bien envoyé le préavis de départ en temps et en heure, mais pas en recommandé. ("c'est pas la peine, je tiens compte de votre appel"...). Le fait est que ce courrier est revenu, le proprio s'étant trompé dans son adresse... mais il est revenu 2 mois plus tard (aller-retour en Espagne en période de vacances...). J'ai évidemment conservé le courrier fermé avec le cachet de la poste faisant foi, mais est-ce que cela va suffir ?

Je me dis que vu qu'il a repris les clés, établi un autre bail et commencé les travaux signifiera qu'il était forcément au courant et d'accord, mais bon... c'est bien indiqué dans le texte de loi du 6 juillet 1989 "par LAR". pffff

Quelqu'un pourrait m'éclairer ?

Merci !

Nico