



Refus du propriétaire de signer l'état des lieux sortant

Par **sophonisba**, le **27/04/2015** à **18:05**

Bonjour

le 1 juin 2013 j'ai loué une maison par l'intermédiaire d'une agence.

Le 1 mars 2015 j'ai résilié ce bail pour emménager ailleurs. L'agence a signé mon courrier de résiliation sans faire de difficultés.

j'ai déménagé le 1 avril, mais l'agence n'est venue récupérer les clés que le 15 avril car la responsable était en vacances. Nous avons procédé à un état des lieux oral car la responsable n'avait pas eu le temps de taper son document.

Le 25 avril, l'état des lieux n'avait toujours pas été préparé et l'agence m'a dit qu'elle avait 2 mois pour le faire et que d'ailleurs elle attendait pour le signer le feu vert du propriétaire (qui habite à 200 km)

Aujourd'hui 27 avril elle m'annonce qu'elle retiendra 17 euros sur la caution, au motif qu'il n'y avait aucune odeur de produits d'entretien dans le logement (forcément, un mois après...)

Elle ne m'a toujours pas proposé de venir signer l'état des lieux mais de nouveaux locataires emménagent dans le logement vendredi 1 mai.

Que me conseillez-vous? Peut-elle nier avoir reçu les clés? Suis-je obligé de payer cette somme pour le ménage alors que je l'avais fait très soigneusement le 1 avril?

Merci de votre réponse

Par **Lag0**, le **28/04/2015** à **09:01**

Bonjour,

Sans état des lieux de sortie, vous êtes réputé avoir rendu le logement en parfait état et

aucune somme ne peut vous être retenue à titre de remise en état.
Il aurait fallu exiger d'avoir au moins un reçu pour les clés, mais si de nouveaux locataires emménagent, c'est la preuve que le bailleur a bien pris en compte votre départ.
Le comportement de cette agence est du n'importe quoi, méfiez-vous de ses demandes à l'avenir...

Par **sophonisba**, le **28/04/2015** à **09:58**

Merci de votre réponse. Heureusement je n'ai plus rien à voir avec cette agence si ce n'est qu'elle ne m'a pas rendu ma caution (mais e effet elle a 2 mois pour le faire ce qui nous mène au pire au premier juin.)

Elle a bien pris en compte mon départ puisque elle a signé mon courrier de résiliation que je lui ai remis en main propre et n' en a même pas gardé de double...

Par **cocotte1003**, le **28/04/2015** à **11:28**

Bonjour, normalement c'est le bailleur qui détient votre dépôt de garantie. Vos demandes doivent être faites en LRAR à son adresse avec copie simple à l'agence, cordialement

Par **moisse**, le **28/04/2015** à **20:10**

Attention au préavis indiqué d'un mois, au lieu de 3, qui pourrait bien être à justifier.

Par **sophonisba**, le **29/04/2015** à **07:20**

Merci pour vos réponses. Je ne savais pas que c' était ai propriétaire de restituer le dépôt de garantie.

Pour ce qui est du préavis d' un mois, j'ai indiqué dans ma lettre de résiliation que je venais d' obtenir une mutation professionnelle. L' agence à contresigné ce courrier sans le contester. En cas de demande de justification, j'ai l' arrêté ministériel daté de février qui fait état de cette mutation.

De plus je me suis personnellement chargée de retrouver un nouveau locataire pour ce logement (petites annonces, visites). L' agence n' à eu qu' à signer le nouveau bail avec les locataires entrants de sorte qu'il n'y a même pas eu de manque à gagner pour elle...

Par **sophonisba**, le **27/05/2015** à **10:40**

Bonjour,

Me revoici! Deux mois se sont écoulés: j'ai donné mon congé pour le 2 avril. Cependant

aucune nouvelle de l'agence, ni l'ombre d'un centime de restitution de la caution (bon ça ne fait pas tout à fait 2 mois certes. A une semaine près.)

J'ai grand besoin de cet argent: j'ai évidemment dû payer une nouvelle caution pour mon nouvel appartement, du coup j'ai un léger découvert et les agios courent.

De plus aux dernières nouvelles (c'est à dire le 27 avril quand même, 2 semaines donc après l'état des lieux) l'agence prétendait me retenir des frais de ménage sur la caution alors que j'avais nettoyé le logement avec le plus grand soin avant de le rendre (j'avais même lessivé les murs).

Je m'apprête selon vos conseils à envoyer un recommandé avec AR au propriétaire.

Mais ensuite? Si rien ne bouge? On m'a parlé du juge de proximité, qui est ce? faut il le contacter?

Merci de vos réponses

Par **moisse**, le **27/05/2015** à **10:49**

Bonjour,

[citation]On m'a parlé du juge de proximité,[/citation]

La juridiction de proximité est la première juridiction civile qui peut en connaître.

Sa compétence est limitée aux litiges inférieurs à 4000 euro, et le jugement intervient en dernier ressort (pas d'appel).

Il est installé dans les tribunaux d'instance dont il partage le greffe.

Sa saisine est gratuite, il suffit de remplir un imprimé que le greffier fournira sur place.

Mais ne vous trompez pas, c'est le bailleur qu'il faut assigner et non l'agence.

[citation]faut il le contacter[/citation]

Sauf s'il lit dans les entrailles de chèvre, il ne va se saisir tout seul d'une affaire dont il ignore même l'existence.

Par **sophonisba**, le **27/05/2015** à **11:52**

Merci!

Oui c'est bien au bailleur que je vais envoyer mon courrier mais une fois cela fait, que dois je faire? Comment le juge serait il informé de notre litige? Je dois porter plainte? (j'espère que non!)

Merci de votre patience... Je suis assez ignorante en matière de droit!

Par **moisse**, le **27/05/2015** à **12:05**

Mais non il ne faut pas porter plainte.

Vous allez au greffe du tribunal d'instance et demandez au greffier un document pour la saisine du juge de proximité en vue de la restitution d'un dépôt de garantie./

Vous remplissez le papier, en y ajoutant la preuve du dépôt de garantie, copie de votre mise en demeure,...

Et vous attendez la convocation, la procédure étant orale.

Par **sophonisba**, le **27/05/2015** à **12:42**

Merci, vraiment. Peut être pourrais je avertir le bailleur de mes intentions et proposer une entente amiable plutôt que d' en arriver à une procédure. Je suis sûre qu' il n' est même pas au courant de l' incompetence et de l' incurie de cette agence.
merci encore

Par **Lag0**, le **27/05/2015** à **13:22**

Bonjour,
La procédure normale est une LRAR au bailleur de mise en demeure (à bien indiquer dans la lettre) de vous rendre votre dépôt de garantie (et non pas caution, la caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayés) sous 8 jours, en précisant que sans quoi, vous saisirez le juge de proximité.
Et bien entendu, sans réponse à ce courrier, il faudra mettre la menace à exécution...

Par **sophonisba**, le **27/05/2015** à **13:53**

Merci de ces précisions. C'est important, et c'est ce qui me manquait.
merci beaucoup de votre serviabilité et de votre disponibilité. Je vous tiens au courant du résultat!

Par **sophonisba**, le **29/05/2015** à **11:16**

Bonjour, puis je me permettre de vous faire lire le courrier que je m' apprête à envoyer par LRAR au propriétaire. J'ai essayé de tenir compte de tous les éléments que vous m' avez indiqués:
M. Mme

Par la présente je vous mets en demeure de me restituer sous 8 jours le dépôt de garantie de 590 euros remise par moi sous forme d'un chèque le 13 mai 2013 à l' agence De... pour la location d'un logement situé ..
J'ai dû résilier ce bail par suite d'une mutation professionnelle le 1 avril 2015. Ma lettre de résiliation datée du 2 mars 2015 à été dûment signée par l' agence qui a ainsi reconnu avoir été informée de mon départ et y avoir consenti.
Cependant malgré ma demande insistante l' agence D à jusqu'à ce jour refusé de signer l' état des lieux auquel nous avons procédé Mme N et moi même. Par ce refus elle signifiait que le logement lui avait été remis par moi en parfait état.
C'est la raison pour laquelle je vous mets en demeure de me restituer avant le 2 juin 2015 (date à laquelle seront revolus les 2 mois prévus par la loi pour cette restitution)la totalité de ce dépôt de garantie. Passé cette date je me verrais malheureusement dans l' obligation de saisir le juge de proximité et de vous réclamer des intérêts comme le prévoit l' article 22 de la loi n°

89-462 du 06/07/1989.
Formules de politesse.

Est ce que cela va?

Par **Lag0**, le **29/05/2015** à **13:15**

Bonjour,
Oui, c'est bon...

Par **sophonisba**, le **29/05/2015** à **13:29**

Merci mille fois!