



Litige restitution caution

Par **Momo6**, le **26/03/2024** à **13:30**

Bonjour,

Après moultes peripéties avec mon ancien propriétaire, nous avons enfin pu trouver une nouvelle location et quitter une situation très délicate où un propriétaire jongle avec la loi et essaye de trouver des arrangements à son avantage.

Nous avons réalisé l'état des lieux en présence de l'agence qui a organisé les visites et réaliser le bail de location afin d'avoir une personne neutre et s'assurer que tout se passe bien. L'état des lieux s'est déroulé le 4 Février 2024 et le document a été signé avec la mention "Rien à Signaler" entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, le propriétaire ayant souligné la propreté et le bon entretien de son bien.

Cependant, notre propriétaire nous a envoyé un chèque en lettre verte suivi le 12 Février 2024, avec des retenues sur caution justifiées par sa seule lettre présentant un tableau de ses propres calculs (retenues de travaux + recalculs des charges réelles sur la période d'habitation, le tout sans aucune facture ni devis).

Nous lui avons répondu par lettre recommandée avec AR que nous contestons les retenues, n'ayant eu aucun justificatif pour estimer le montant des réparations qu'il souhaitait réaliser et que l'état des lieux de sortie était conforme à l'état des lieux d'entrée.

Nous avons reçu par la suite une nouvelle lettre le 15 Mars 2024 (encore une fois en lettre verte suivi) indiquant qu'il avait contacté un juriste et qu'il nous joignait un nouveau chèque pour restituer le reste de la caution.

Conformément à l'article 22 de la loi du 6 Juillet 1989, la restitution complète de la caution aurait du se faire sous un mois, sauf si les retenues sont dumement justifiés. Cependant, en se fiant aux dates des chèques et à la non présentation de justificatif dans ce délai de un mois, sommes nous en droit de réclamer la pénalité de 10% de loyer hors charges malgré le fait que la caution ait été restituée ?

Je vous remercie pour votre lecture et votre aide, votre forum m'a aidé maintes fois dans cette problématique, mais c'est très bientôt derrière nous nous l'espérons !

Bien à vous,

Par **yapasdequoi**, le **26/03/2024** à **20:07**

Bonjour,

Ce n'est pas une caution, c'est un dépôt de garantie. Il est préférable d'utiliser les termes juridiques précis.

Si vous voulez réclamer l'indemnité de 10% prévus à l'article 22 de la loi 89-462, vous devez commencer par un courrier RAR au bailleur, puis saisie de la CDC, puis si besoin du tribunal.

Il est possible que ce soit du temps perdu.