



chantage pour restitution de caution

Par **Jeanne100**, le **26/09/2022 à 22:00**

Bonjour,

Il y a 6 mois, j'ai informé ma locataire que je mettais fin à son bail car je vais habiter l'appartement. Je sais qu'elle a beaucoup détérioré l'appartement, notamment en enlevant un mur porteur, ce qui a provoqué des fissures à l'étage supérieur.

Aujourd'hui, un mois et demi avant la date limite, ma locataire me fait le chantage suivant : soit je lui restitue l'intégralité de sa caution en lui écrivant que je renonce à toute poursuite contre elle, soit elle ne quitte pas l'appartement, ce qui m'obligera à l'expulser.

Ce type de chantage est-il courant ? Que me conseillez-vous ?

Merci d'avance

Par **Pierrepauljean**, le **26/09/2022 à 22:19**

bonjour

il faut d'abord faire vérifier si votre congé pour reprise est rédigé et délivré dans les formes légales

qu'avez vous entrepris commé démarche suite au constat des travaux de la suppression d'un mur porteur?

je considère qu'il faut s'en tenir aux procédures légales: si nécessaire il faudra engager la procédure en expulsion

Par **Jeanne100**, le **26/09/2022 à 22:32**

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse.

Je pense que le congé a été rédigé dans les formes légales car c'est l'agence de location qui l'a envoyé et la locataire ne l'a pas contesté.

Il n'y a pas eu de constat sur le mur porteur. Je l'ai vu par les fenêtres et à l'occasion d'une visite sur un autre sujet durant laquelle le sujet du mur n'a pas été abordé. J'attendais l'état des lieux par l'agence.

Céder au chantage, c'est en effet encourager ce type de pratique illégale. Mais l'agence me dit qu'une expulsion me coûtera plus cher que la caution+les travaux.

Par **oyster**, le **26/09/2022** à **22:51**

Bonjour,

Faire un constat d'huissier pour le mur porteur car il remet en cause la solidité de la bâtisse ,et ceci sans autorisation de la copro .

L'agence ignore le prix de la reconstruction du mur ,et en effet le passage au tribunal est long et rarement gratuit !

Reste à savoir si votre locataire sortant (ou pas ?) est solvable pour décider du choix que vous devez prendre pour perdre le moins d'argent possible ?

Par **Visiteur**, le **26/09/2022** à **23:47**

Bonjour,

Dans l'hypothèse où le congé est valide....

Vous parlez d'un appartement, donc hypothèse aussi : vous êtes en copropriété.

L'état des lieux de sortie mettra en évidence une transformation non autorisée (suppression du mur porteur) pour lequel il faudra faire évaluer **par un devis** la remise en état.

Il faudra aussi évaluer les éventuels désordres sur le reste de la structure, et les conséquences des poursuites que la copropriété ne manquera pas de faire à votre rencontre.

Vous seriez donc très mal avisé de céder à ce chantage et rendre le **DEPOT DE GARANTIE** (*pas caution*)

!).

Prenez plutôt contact avec le syndic pour commencer l'évaluation des dégradations sur l'immeuble.

Je vous recommande de faire l'état des lieux de sortie par huissier, il sera à votre charge, mais incontestable.

Par **Jeanne100**, le **27/09/2022** à **00:54**

Merci Oyster et Supprimé pour vos avis.

L'appartement n'est pas dans une copropriété. Il se trouve dans une maison qui appartient à ma famille. L'étage supérieur est occupé par un autre locataire.

S'il avait été en copropriété, nous n'aurions pas hésité à refuser le chantage, Supprimé a raison. Se trouvant dans une maison qui nous appartient, nous évitons un autre procès et nous pouvons faire les travaux à notre guise, sans architecte, ce qui nous coûtera moins cher. Malgré tout, les réparations coûteront 50% à 100% plus cher que la caution.

Nous voulions visiter l'appartement avec un artisan pour évaluer les travaux à faire (comme le prévoit le bail) mais l'Agence nous avait déconseillé de le faire, pour ne pas "froisser" la locataire. Nous aurions dû le faire.... mais aujourd'hui c'est trop tard : la locataire nous a donné 24h pour accepter ou refuser son chantage.

Oyster a raison de s'interroger sur la solvabilité de la locataire. La réponse est qu'elle paie une partie de son loyer avec ses APL et qu'elle a un CDI, mais je doute qu'elle ait des économies de côté car elle est très dépensière.

Autre point : la locataire a eu un dégât des eaux important qui nécessite de remplacer un IPN dans la cave, sous son appartement. Les assurances traînent en longueur, l'expert de l'assureur de la locataire n'ayant toujours pas rendu son rapport. SUR ce point, nous ne voulons pas lâcher l'affaire. Si nous écrivons que nous renonçons au dépôt de garantie, pourrions-nous continuer à demander à l'assurance de payer le remplacement de l'IPN ?

Par **janus2fr**, le **27/09/2022** à **07:14**

[quote]

soit je lui restitue l'intégralité de sa caution en lui écrivant que je renonce à toute poursuite contre elle,

[/quote]

Bonjour,

"Si nous écrivons que nous renonçons au dépôt de garantie"

Dans cette affaire, ce n'est pas vraiment le dépôt de garantie le problème, car vu ce que vous dites, il ne doit représenter qu'une très faible partie du cout des travaux à entreprendre pour remettre le bien en état. C'est surtout "la renonciation aux poursuites futures" qui seraient une erreur, car la locataire devra payer ces travaux, bien au delà du dépôt de garantie.

Par **oyster**, le **27/09/2022** à **07:54**

Bonjour,

La reconstruction d'un mur porteur ne peut se faire à "votre guise" sans prendre le risque en cas de vente d'un vice caché !....(ingénieur Béton ,ect..)

Votre agence parle de pas "froisser" la locataire ,bref qu'il est urgent de ne rien faire !!!.....

Si le tribunal arrive à la conclusion que la locataire est responsable ,rien ne prouve qu'elle soit capable d'assumer financièrement.

Ce qui m'interpelle réside dans l'absence de réaction de votre part, lors de l'évacuation des "débris" du mur porteur sans présence d'un huissier ???

Par **Visiteur**, le **27/09/2022** à **10:24**

Il n'y a pas une seule seconde à accorder à ce chantage !!! Appliquez la loi et faites constater les manquements du locataire.

Il sera responsable probablement de lourds travaux de remise en état, et rien ne dit qu'il est insolvable.

Par **oyster**, le **27/09/2022** à **11:41**

Re Bonjour,

APL pour le logement !.....

Par **Jeanne100**, le **27/09/2022** à **22:49**

Bonjour

Non, nous n'avons pas vu la sortie des gravats. Nous n'habitons pas sur place.

Nous avons décidé de ne pas céder au chantage. En effet, nous n'avons pas confiance : si la locataire voulait seulement récupérer son dépôt de garantie, elle aurait cessé de payer son

loyer et récupéré ainsi une somme équivalente.

SI nous avions écrit aujourd'hui que nous renoncions au dépôt de garantie, rien ne nous aurait garanti que la locataire n'aurait pas en plus cessé de payer son loyer ni qu'elle aurait quitté les lieux. Dans l'hypothèse la pire, en écrivant le document demandé, nous aurions quand même été contraints de l'expulser et n'aurions pu l'attaquer sur les travaux de réparation.

Nous avons donc choisi la voie difficile...

Par **Pierrepaulejean**, le **27/09/2022** à **23:26**

bonjour

vous dites que la maison appartient à votre famille: y a t il plusieurs propriétaires différents de cette maison?

Par **oyster**, le **28/09/2022** à **08:24**

Bonjour,

Le choix n'existe plus depuis longtemps ,et, vous avez l'obligation de respecter des délais pour engager enfin une procédure avec huissier et avocat .dans l'espoir que bien après la période hivernale ,vous puissiez récupérer votre bien afin de le remettre en état .

Le plus important consiste à récupérer légalement votre bien ,sans croire à un remboursement des frais ,loyers avec un locataire qui ne peut plus bénéficier de l'APL !...

Dans ce cas la législation protège plus le locataire que le bailleur.

Cordialement.