



## NON RETOUR DE CAUTION ET AUCUNE QUITTANCE E LOYERS

Par **lebaroudeur**, le **05/10/2013 à 12:27**

Bonjour,j'ai été locataire d'un appartement pour une durée de un an ,les loyers ont été réglés par virements bancaires directement sur le compte du propriétaire,à ce jour je n'ai aucune des quittances de loyer dans mes dossiers,un état des lieux a été fait dans les normes à l'entrée dans l'appartement,un second à la sortie sur lequel rien ne figurait au niveau des dégradations,,à ce jour je n ai toujours pas récupéré la caution de 340 euros,je vous aurais tout expliqué quand je vous aurais fait savoir que j'ai 67 ans dans deux mois,une pathologie assez lourde,infactus ,oedème pulmonaire,diabétique,j'ai donc fait valoir le droit de préavis limité à 1mois,hors à ce jour ,aucun courrier ni appel téléphonique pour me tenir informé de quelque démarche que ce soit,,les deux mois autorisés pour le retour de caution est dépassé,peut elle réclamer à ce jour quoi que ce soit,et si non ,que dois je faire pour récupérer cette caution et ai je le droit de réclamer un dédommagement journalier? NB:dois je vous dire que l appartement est de nouveau loué depuis le début Octobre; Merci de votre attention.

Par **janus2fr**, le **05/10/2013 à 21:37**

Bonjour,

Le bailleur est obligé de remettre des quittances au locataire qui en fait la demande. Encore faut-il qu'il les ait demandées.

Pour ce qui est du dépôt de garantie (et non de la caution, la caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayés du locataire), le bailleur doit le rendre au locataire au maximum 2 mois après la remise des clés. Si le délai est dépassé, vous pouvez lui envoyer une LRAR de mise en demeure de vous le rendre sous 8 jours, sans quoi vous saisirez le juge de proximité.

Par **Delit33**, le **05/10/2013 à 23:39**

Bonjour,

Je rejoins Janus2fr. Le dépôt de garantie doit vous être rendu à condition qu'aucune dégradation ai été constatée lors de l'état des lieux (ce qui est apriori le cas en l'espèce). L'usage admet que le propriétaire puisse rendre cette somme par réduction directement sur

votre loyer.

La mise en demeure est un élément essentiel. Il est toujours bon de la réitérer ce qui permet d'une part, de ramener les esprits volages sur terre et d'autre part, de jouer sur la mauvaise foi du propriétaire. Attention tout de même de ne pas sombrer dans le harcèlement.

Une fois l'étape de la mise en demeure franchise, il ne vous reste plus qu'à envisager la voie judiciaire.

Quel tribunal choisir ? Cela dépend de la somme d'argent que vous demandez. Comme nous traitons de la matière civil et que le litige est inférieur à 4000 euros, il faudra saisir le tribunal de proximité.

Oui, mais lequel ? Le code de procédure civil nous donne différentes solutions en fonction des cas. Je vous invite à lire les articles 44 et suivants du dit code. Bien que le principe général veuille que l'on assigne une personne au lieu de sa résidence, il est parfois possible de l'assigner au lieu où se trouve l'immeuble objet du litige ou au lieu de la signature du contrat.

Comment ? Sur le site [servicepublic.fr](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1785.xhtml) se trouvent diverses informations intéressantes. Vous trouverez des explications précises et simplifiées ainsi que le formulaire nécessaire à la saisine du juge. (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1785.xhtml>). La procédure vous coutera la somme de 35 euros sauf si vous rentrez dans les critères de l'aide juridictionnelle. Petite aparté, l'aide vous est totale si vos ressources sont inférieures à 929€ et partielle lorsqu'elles sont inférieures à 1393€.

Faut-il faire appel au service d'un avocat ? L'avocat n'est pas obligatoire pour la saisine du tribunal de proximité mais je vous le conseil.

Que puis-je demander ? Et bien dans un premier temps vous êtes en droit de demander le remboursement du dépôt de garanti, mais aussi ;

- Les intérêts moratoires qui prendront effets au jour de la première mise en demeure (cf. le taux légal fixé par le décret n°2013-269 du 29 mars 2013)
- Les frais irrépétibles, c'est-à-dire les honoraires d'avocat par exemple (cf. art. 700 du CPC.)
- Les entiers dépens (cf. art. 695 du CPC)
- Les dommages intérêts

J'espère avoir répondu à vos questions, n'hésitez pas à corriger mes erreurs, je ne suis qu'un humble pénaliste !

Par **janus2fr**, le **05/10/2013 à 23:50**

Bonjour,

[citation]Faut-il faire appel au service d'un avocat ? L'avocat n'est pas obligatoire pour la saisine du tribunal de proximité mais je vous le conseil. [/citation]

Un avocat pour une simple saisine du juge de proximité pour un dépôt de garantie ? Allons, restons sur terre !!!

Par **Delit33**, le **05/10/2013** à **23:57**

oui un avocat!

La rencontre avec un juge peut parfois être déroutante pour certaines personnes. De plus, l'état de santé de la personne laisse supposer des difficultés pour se déplacer. Le mandat judiciaire offre un service non négligeable.

Ce n'est qu'un conseil, donc à prendre ou à laisser.

Par **lebaroudeur**, le **07/10/2013** à **12:27**

Merci de vos réponses ,j'ai lu et relu vos réponses et je vais agir du mieux ,dans un premier temps ,une LRAR de mise en demeure et puis la suite me dictera la position à adopter