



## Litige non restitution caution

Par **valerie33**, le **27/11/2014** à **16:59**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement pour lequel un état des lieux contradictoire a été établi. Des dégradations ont été faites par le locataire qui auraient pu être prises en charge par son assurance. Cependant aucune déclaration n'a été faite du moins en temps et en heure. J'ai donc pris en charge les réparations. Mon assurance m'ayant signifié qu'elle ne pouvait couvrir des dégradations faites par le locataire, j'ai donc retenu la totalité de la caution qui ne représente qu'une partie des frais engagés et je l'en ai informé ( factures à l'appui ).

Le locataire me menace de porter l'affaire au tribunal pour non restitution de la caution.

Qu'en pensez vous ?

Merci d'avance

Par **alphin**, le **27/11/2014** à **19:09**

Je ne suis absolument pas dans le métier. Cependant, si cela peut vous aider un peu, je me propose de poser quelques questions dont les réponses aideront peut être d'autres personnes à mieux vous conseiller.

L'usage ne veut-il pas que vous présentiez la/les facture(s) de la remise en état du logement à cotre ancien locataire ? Vous ne lui rendez en intégralité sa caution qu'en échange du paiement de(s) facture(s). Ne seriez vous pas dans votre droit de conserver cette caution si et seulement si suite à un certain délai légal il ne s'était pas acquitté de cette dette ? Je me demande si la pratique consistant à faire une retenu sur la caution n'est pas simplement toléré bien que pas tout à fait légal ?

Comment avez vous quantifié le prix des réparations ?

Montant des factures ? prises en compte de la durée d'occupation ?

- ex : le remplacement d'une moquette passant de "bon état" à "etat d'usage" ou " a remplacer" ne peut être facturé entièrement en fonction de la durée d'occupation il me semble.

Avez vous, ou ne devez vous pas, adressé à votre locataire par lettre RAR les factures de remise en état ?

Où en êtes vous vis à vis du délai de restitution de la caution ? Qui est peut être fonction de la situation, dettes acquittés ou non.

Si je n'ai pas dit de bêtises et que vous avez respectés les usages légaux, porter l'affaire au tribunal se retournera contre votre locataire.

Je crois me souvenir à titre personnel, d'un proche ayant eu des locataires peu respectueux. Ayant "ruiné" la maison, ils ont été condamné au paiement des loyers non honorés et au paiement des réparations.

Par **HOODIA**, le **28/11/2014** à **07:43**

La "garantie" pas la caution....

N'oubliez pas de présenter des devis de remise en état pour pouvoir retrancher de la garantie les travaux en tenant compte de la vétusté.

Par **janus2fr**, le **28/11/2014** à **08:47**

[citation]Des dégradations ont été faites par le locataire qui auraient pu être prises en charge par son assurance. [/citation]

Bonjour,

Ceci n'est pas très clair. Pourquoi parlez-vous d'assurance, quels sont ces dégradations ? Car soit ce sont des dégradations faites par le locataire comme vous dites, soit ce sont des dégâts pris en charge par l'assurance locative, mais j'ai du mal à voir quel type de dégradations faites par le locataire pourraient être pris en charge par l'assurance.

Ceci-dit, si vous avez bien respecté les procédures, vous ne craignez rien.

Il faut que la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie mette suffisamment en évidence ces dégradations. Par exemple, sur l'état des lieux d'entrée "murs chambre 1, peinture en bon état" et sur l'état des lieux de sortie "murs chambre 1, peinture tachée à de nombreux endroits et 20 trous non rebouchés".

Ensuite, il vous faut justifier les retenues sur le dépôt de garantie (pas caution) du locataire par des devis ou factures de professionnels (en tenant compte éventuellement de la vétusté dans certains cas).

A noter que, si le dépôt de garantie est insuffisant, vous avez le droit d'exiger le complément de votre ex-locataire.

Par **valerie33**, le **28/11/2014** à **10:32**

Bonjour

Merci à vous tous pour vos commentaires. Les dégradations portent sur un joint d'étanchéité au niveau des WC non changé ce qui a fait pourrir le mur. Cette dégradation aurait pu être prise

en charge par l'assurance du locataire ( dégat des eaux). Mais le locataire voyant ma réaction a déclaré le sinistre le lendemain de l'état des lieux de sortie... donc son assureur a refusé de prendre en charge. Il y avait aussi des taches de peinture sur un mur de l'appartement. Le locataire me demande de passer par mon assurance, qui refuse bien sur. J'ai donc retenu le montant des factures ( que j'ai envoyé au locataire) sur le dépôt de garantie.

Par **janus2fr**, le **28/11/2014** à **11:22**

Bonjour,

S'agissant d'un défaut d'entretien du locataire (le changement de joint est à sa charge), les dégâts lui sont totalement imputables. Et même si votre assurance acceptait la prise en charge, vous ne seriez pas obligé de lui faire appel !

Votre locataire a tout faux et devra bien s'acquitter des frais de remise en état (sous réserve, comme déjà dit, que les EDL soient correctement remplis).

Par **HOODIA**, le **28/11/2014** à **15:09**

"ON" entend que la PNO serait obligatoire depuis janvier ,sauf erreur de ma part cela ne parait pas être le cas avec le cafouillage de lois sans publications au Journal Officiel après DUFLOT.

Reste que dans votre cas ,elle couvrirait les frais engagés .....

Par **valerie33**, le **28/11/2014** à **16:05**

Bonjour Hoodia,

Pouvez vous svp m'éclairer sur votre réponse. J'avoue ne pas être hyper à l'aise dans tout ces termes.

Merci bcp

Merci pour votre réponse Janus2Fr.

Par **janus2fr**, le **28/11/2014** à **16:09**

[citation]"ON" entend que la PNO serait obligatoire depuis janvier[/citation]

Même si c'était le cas, encore une fois, le locataire reste responsable des dégradations qu'il fait. Le bailleur pourrait donc de toute façon lui demander "réparation". Ce qu'il ne pourrait pas faire, c'est se faire rembourser à la fois par l'assurance et par le locataire.