Image not found or type unknown

Proprietaire refuse de rendre toute la caution et m’ignore

Par **Bageot charline**, le **23/03/2018** à **15:36**

Bonjour,
Jeune étudiante de 20 ans, je m’occupe seul des papiers de location ayant des parents à l’etranger.
Septembre dernier j’ai loué un appartement et donné une caution du montant nue + les charges (chose qui est d’ailleurs illégal, mais je n’es lai su qu’il y à deux mois).
Pendant toute la location (location meublé) nous n’avons eu que des soucis de propreté, fuite jamais réparé et j’en passe. En Février j’ai décider de déménager, c’est là qu’il y à eu un changement de propriétaire pour mon ancien appartement.

C’est donc eux qui se sont charger de me remettre la caution, sauf que l’ancienne propriétaire de ne leur à jamais donné toute la somme, il manque 65€. Ils m’ont dis que je devais voir ça avec l’ancienne propriétaire qui est vraiment une escroc, sauf qu’elle refuse de me répondre, elle m’ignore et me dis qu’elle est trop occupé.

J’ai toute les preuves bancaires du montant de la caution, alors voilà je voulais savoir quels recours j’avait pour récupérer mes 65€ ? Et même pour porter plainte contre toutes les choses qui s’en sont mal passé pendant la location tant Sina faire ?

Merci d’avance.

Par **fabrice58**, le **23/03/2018** à **15:45**

Ils sont surs que vous devez voir avec l'ancienne propriétaire ? de toute façon, pour 65 €, ça risque de coûter cher car il va falloir envoyer une mise en demeure en AR avec action en justice si personne ne bouge.

Par **toto attaque**, le **23/03/2018** à **15:52**

Les problèmes de fuite non réparée sont une chose;
les raison pour lesquelles le bailleur retient un dépôt-de-garantie en sont une autre...

Voir les condition de l'état-de-lieux de sortie.

Pour dire si votre adversaire est le nouveau bailleur (ou plus rarement l'ancien) il faut détailler en quoi consiste la retenu, sur quel base, les documents échangés...

Dans certains cas je pense que sans huissier un juge peut directement être saisi par le demandeur pour une "injonction de faire" (revoir le code de procédure civile, au sujet des actes introductif d'instance)

Je me demande où sont les lois qui précisent le transfert au nouveau bailleur des dettes et avoir d'un locataire, c'est pas très clair pour moi non plus... Après tout, si c'est une SCI qui n'a pas fermée (car elle a d'autres logements) il se pourrait bien que l'adversaire d'un litige continu d'être cette ancien bailleur même si le dépôt-de-garantie a été "transféré" au nouveau bailleur, et que par exemple le nouveau ne soit pas du tout en mesure de répondre d'actes qui ont été faits par l'ancien ?

Et voir par exemple, si le litige était de 650 ou 6500 euros, dans quelle mesure il serait bon de demande la désignation d'un mandataire ha d'oc pour réouvrir la personne moral de l'ancien bailleur plutôt que le nouveau.

Par **janus2fr**, le **23/03/2018** à **16:50**

[citation]C’est donc eux qui se sont charger de me remettre la caution, sauf que l’ancienne propriétaire de ne leur à jamais donné toute la somme, il manque 65€. Ils m’ont dis que je devais voir ça avec l’ancienne propriétaire qui est vraiment une escroc, sauf qu’elle refuse de me répondre, elle m’ignore et me dis qu’elle est trop occupé. [/citation]

Bonjour,
C'est celui qui est propriétaire au moment de votre départ qui vous rend le dépôt de garantie.
Peu importe que l'ancien propriétaire le lui ait bien remis ou pas.
Vous n'avez plus rien à voir avec l'ancien propriétaire, c'est bien avec l'actuel qu'il faut traiter.
En revanche, il faut vérifier que les documents (bail) indiquent bien la bonne valeur du dépôt de garantie, car c'est seulement sur cette somme qu'est engagé le bailleur.
Si, par exemple, votre ancien bailleur vous a pris 600€ de dépôt de garantie mais que les documents indique 500€, votre nouveau propriétaire ne vous rendra que 500€.

Par **Luc PASQUET**, le **23/03/2018** à **17:00**

Chère Madame,

Avant toute chose il convient de vérifier l'état des lieux de sortie.

En effet, si aucune dégradation n'est portée sur celui-ci votre propriétaire ne peut pas retenir de dépôt de garantie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En tout état de cause, si celui-ci refuse de vous restituer votre dû, vous n'aurez d'autre initiative que d'obtenir sa condamnation par voie judiciaire.

Vous pouvez saisir le Tribunal d'Instance en faisant une déclaration au greffe. Vous pouvez télécharger le formulaire en cliquant sur le lien suivant :
https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_11764.do

Je vous souhaite bon courage pour la suite de vos démarches.

Par **janus2fr**, le **23/03/2018** à **18:08**

[citation]Avant toute chose il convient de vérifier l'état des lieux de sortie.
[/citation]
A priori, le désaccord ne vient pas d'une retenue mais du fait que le nouveau bailleur ne serait pas en possession de l'intégralité du dépôt de garantie, une partie ayant été gardée par l'ancien bailleur.

Par **toto attaque**, le **23/03/2018** à **19:15**

Un bailleur a le droit de retenir un pourcentage du dépôt-de-garantie (je crois au-delà de 2 mois) si les charges n'ont pas encore été régularisées (voir je ne sais plus quel article de la loi sur l'amélioration des rapports locatifs).

Le problème est plus épineux que prévu...

Si c'est ça, c'est bien l'ancien bailleur qui a peut-être engagé des frais récupérables sur le locataire...
Pas si simple...
L'ancien bailleur n'aurait pas non plus de raison d'être floué de ses charges récupérables...
Où sont les textes... Mystère.

Quoi qu'il en soit :
le dernier bailleur en date doit être **mis en demeure** restituer l'intégralité de la somme indiquée sur le contrat de bail (sous réserve de l'état de lieux de sortie).
Evidemment, sa réponse de "voir avec l'ancien" ne convient pas, en tout cas pas suffisamment.

Mais Un bailleur (unique) a le droit de retenir un pourcentage de dépôt-de-garantie jusqu'à régularisation complète des charges quand le locataire part avant-terme.

Bonjour toto attaque,
Vous intervenez régulièrement à coup de "je crois" et de "je ne sais plus".
Il serait bien, justement, que vos interventions soient un peu plus étayées, sans quoi elles ne font qu'embrouiller les questionneurs...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

hé bein jintervient plus du tout, pauvre crétin, comme ça ce sera encore mieux ?
je vous laisse à votre petit bar
vous croyez que les gens sérieux ont que ça ç foutre ?
et les avocat qui cherchent dfes consultation, ils servent à quoi ...
Allez prendre des consignes avant, idiot.

Par **chrissy73**, le **24/03/2018** à **01:11**

Bonjour,
Une chose dont je suis sûre, c'est que c'est bien au nouveau bailleur de vous rendre la caution. Quand on achète un logement qui est vendu loué, le montant de la caution est décomptée du montant payé par l'acheteur ce qui fait que c'est effectivement le nouveau propriétaire qui doit la rendre. Le premier conseil, c'est de lui adresser une mise en demeure par recommandé avec AR.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés