



Refus de restitution de caution et pas d'état des lieux

Par **sahra83**, le 27/11/2015 à 15:59

Bonjour,

J'ai quitté mon logement le 21 Novembre 2015.

Mon ancien propriétaire, qui était mon ancien employeur connaissait pleinement ma situation en l'occurrence le fait d'être propriétaire d'un chien.

Le jour de la remise des clefs mon propriétaire n'est venu avec aucun documents en me disant que c'était une simple formalité étant venu de nombreuses fois.

J'ai effectué des travaux de remise en norme : peinture des plâtres, et lavage des murs... Il m'a précisé que l'état de l'appartement était convenable et qu'il me ferait un virement dans la semaine (mail à l'appuis)

Après l'envoi de mail ou il me précisait qu'il allait le faire, j'ai reçu ce jour un mail me précisant qu'il ne me rendrait pas le dépôt de garantie car " une forte odeur de chien persisté et que l'état du planché allait nécessiter des travaux " "sans doute causé par de l'urine du chien"...

Je suis désespérée car j'ai essayé de le contacter mais répond de manière virulente sans me laisser parler.

Merci de me signifier quels sont les recours que je peux avoir.

Par **louison123**, le 27/11/2015 à 16:23

Vous mettez en demeure le propriétaire de vous restituer le dépôt de garantie par L+AR comme ceci :

Je vous ai délivré un congé pour le logement situé au xxx et je vous ai remis les clés, le 12/12/12

Vous êtes donc dans l'obligation de me restituer le dépôt de garantie.

Je vous rappelle que conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés, à défaut il produit intérêt au taux légal.

Le délai est dépassé, par conséquent, je vous mets en demeure de me restituer la somme de XXXX €, qui correspond au montant du dépôt de garantie majoré du taux légal.

Sans règlement dans un délai de 15 jours, je me verrai dans l'obligation de saisir la justice.

Vous n'avez pas cru bon d'établir un état des lieux de sortie, mais j'estime vous avoir rendu le logement en bon état. Je vous précise la jurisprudence qui considère qu'en l'absence d'état des lieux de sortie ou de constat d'huissier, le locataire est présumé avoir restitué le logement

en bon état.

Par **sahra83**, le **27/11/2015 à 16:26**

Merci pour votre réponse.

Dans le cas ou cette mise en demeure ne porte pas ses fruits, quels sont les recours que j'ai en ma disposition.

Encore merci !

Par **louison123**, le **27/11/2015 à 16:50**

Il ne faut pas hésiter à assigner devant le Tribunal d'instance (pas besoin d'avocat) en faisant une déclaration au greffe. Il faudra remplir un formulaire Cerfa n°11764.07, lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14232>

Par **janus2fr**, le **27/11/2015 à 16:53**

Bonjour louison123,

Dans le cas du dépôt de garantie, c'est le juge de proximité qui a la compétence (jusqu'à 4000€), contrairement à tous les autres litiges liés au bail qui sont de la compétence exclusive du tribunal d'instance.

Par **sahra83**, le **27/11/2015 à 17:01**

Je dois donc saisir le juge de proximité?

Par quel biais?

Merci pour vos réponses

Par **louison123**, le **27/11/2015 à 17:57**

Janus a raison, le juge de proximité devait disparaître en janvier 2015 mais finalement la suppression est reportée au janvier 2017.

Concernant la procédure c'est idem que devant le TI il faut faire la déclaration au greffe, lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1785>