



probleme avec le remboursement de la caution

Par **jenni11**, le 11/08/2010 à 16:13

bonjour

le 1^{er} septembre 2009 mon conjoint et moi avons louez un appartement a un particulier n ayant pas beaucoup de revenus nous avons solliciter une avance loca pass pour la caution et la garantie loyers impayes(ce qui a ete accepte).

mon conjoint ayant perdu son emploi (decembre 2009) nous avons dit au proprietaire que nous allions quitte l appartement seulemnet nous n avons pas d autre logement il nous a dit d accord mais tenez moi au courant et que c etait pas la peine de lui envoyer de preavis par precaution on lui a envoyer un preavis le 15 mars 2010 et nous avons quitter l appartement avant la date du preavis car il avait deja d autre locataire et pour pas perdre un mois de loyer(ce qui nous arrangez aussi puisqu on ne pouvez plus payer)on a donc quitter les lieux le 3 avril 2010.

cependant le temps qu on ete dans les lieux la porte d entree qui ete en double vitrage c est cassee, nous avons fait venir un vitrier qui nous a etabli un devis de 247 euros nous l avons confirme mais il n a pas pu venir la remplacer avant qu on quitte le logement, j ai donc laisser au proprietaire un cheque de 247 euros pour payer la vitre.

depuis le jour ou nous sommes partis je lui demande de me rendre la caution; sa fait deja 4 mois que je lui demande et sans reponse je lui ai donc dit que s il ne ma la rendre pas rapidement je contacterais un avocat et la (bizarrement :)) j ai eu une reponse.

il me disait que etant donne que nous avons envoyer le preavis le 15 mars on lui devait quand meme le loyer du 1 au 15 avril (ce qu il ne nous a jamais demander au paravant) ce qui fait 310 euros plus 96 euros de charges (on les lui devaient) plus il deduiser les 247 euros pour la reparation de la vitre. je lui ai dit que je ne voulais pas qu il les deduisent de la caution etant donne qu il avait le cheque que je lui ai laisser en partant ce qui deduction faite de tous cela c est nous qui lui devions de l argent. en me renseignant aupres du loca pass pour les 310 euros ils m ont que du moment que l etat des lieux avait ete signe c est la date de l etat des lieux qui conte (ce qui fesait donc 62 euros a payer).je lui ai dit ok pour qu il deduisse les 62 euros pour le loyer et les 96 pour les charges par contre qu il garde le cheque pour la vitre il etait d accord. or je viens de recevoir une lettre comme quoi il avait deuit les 62e les 96e et 287 pour la vitre il ne ma rendu que 175e.puis je demander le remboursement des 287e plus des dommages et interets ?

merci

Par **Domil**, le 11/08/2010 à 22:27

Déjà, sans accord écrit du bailleur, et si vous en avez fait la mention dans le congé envoyé au motif de perte d'emploi, vous devez un mois de préavis (3 mois sinon).

La date de prise d'effet du congé est la date de réception effective par le bailleur (la date sur l'AR que vous avez reçu en retour).

Au mieux, il a reçu le congé le 16 mai, donc il est en droit d'exiger le loyer et les charges jusqu'au 15 juin inclus.

Vous ne pouvez RIEN faire contre ça sauf à prouver qu'il y avait un bail signé avec prise d'effet avant le 15 juin. Est-ce le cas ?

Il a déjà accepté la fin de bail le 3 avril, c'est une excellente chose. Gardez précieusement le papier reçu, prouvant qu'il a accepté la fin du bail le 3 avril

Que dit l'Etat des lieux de sortie ? Tout part de là.

Si l'EDL de sortie mentionne les dégâts, votre devis n'a aucune valeur. Si le locataire part sans faire les réparations, le bailleur est en droit de choisir le professionnel de son choix, au prix de son choix, sans que vous ne puissiez dire quoi que ce soit.

Donc le bailleur a en sa possession : 247 euros + 310 euros (je suppose que vous avez la preuve du débit du chèque de 247 euros sur votre relevé de banque)

Vous devez : 62 euros + 96 euros + le montant des réparations.

Vous devez lui envoyer une LRAR exigeant des explications sur le solde qu'il vous a envoyé.

1) les justificatifs du montant des réparations retenu sur le dépôt de garantie (ce n'est pas une caution !)

2) rappelez le chèque de 247 euros donné (date de remise, n° du chèque, banque) et débité (donnez la date du débit qui apparaît sur votre relevé de banque)

"Je vous ai payé, en date du ... , par chèque n°..., sur la banque ... , d'un montant de 247 euros, débité le ..."

Et exigez que ce montant soit inclus dans le solde de tout compte concernant cette location.

Donnez lui 15 jours à réception. S'il ne se passe rien. 2ème LRAR de mise en demeure (à mettre en toute lettre) exigeant le remboursement des 247 euros et du restant du dépôt de garantie, puisqu'il refuse de justifier le montant de la retenue.

Ensuite, en cas de refus, vous devez saisir le tribunal en saisine simplifiée (gratuit mais plus long)

Par **jenni11**, le **11/08/2010** à **23:24**

bonsoir

merci pour votre reponse

sur l etat des lieux il est ecris que je lui ai laisser un cheque de 247 euros pour le paiement de la vitre cependant depuis que nous avons quitter lke logement la reparation n a toujours pas ete faite

c est un cheque qui appartiens a mon pere (il ma fait le cheque pour eviter de laisser du liquide au bailleur et j ai rembourser mon pere) je l ai expliquer au proprietaire et c est pour cella que je ne voulais pas qu il le deduisse de la caution et quand il m a envoyer le solde de tout compte il a ecris que si c etait ma faute si la vitre etait toujours pas reparer alors que

quand nous avons quitter les lieux la vitre etait commander et devais etre posee dans la semaine qui suivait mais il y a sois disant eu des problemes avec le vendeur puis avec les nouveaux locataires... je lui ai dit que tout cela sa n etait pas mon probleme etant donne que tout etait quasiment regle a mon depart.

merci

p.s: le cheque n a toujours pas ete encaisse.