



## Litige concernant la caution au départ d'un appartement

Par **Claire95**, le **22/06/2016** à **22:07**

Bonjour,

Je vous pose ici la question car je ne sais plus comment me sortir de cette situation, je vais donc vous expliquer depuis le début :

J'ai été locataire durant 1 an et demi d'un appartement dans le Val d'Oise, l'ancien locataire étant parti avec perte et fracas contre le gestionnaire de biens de cet appartement, des petites réparations ont été faites avant mon arrivée notamment le rebouchage de trous dans des portes causer par des coups de point, bref. Je tiens aussi à préciser que je n'ai vu que très brièvement, à une occasion, le propriétaire et que le litige qui me concerne est donc avec le gestionnaire de biens qui s'occupe de mon ancien appartement. Donc je suis parti de cet appartement le 4 mai 2016 et ma caution était de 660 €. L'État des lieux a montré une peinture dans le salon uniquement à rafraîchir et le joint fixant levier au mur a refaire mais rien de plus n'est inscrit dessus. Je reçois donc, par la poste, mi mai, un récapitulatif du gestionnaire de biens qui m'indique les 660 € que j'avais payés en arrivant auquel sont déduits les 4 jours de loyer de mai car le loyer s'arrêtait au 31 avril donc il me restait les 4 derniers jours à payer, jusque là je suis d'accord et une autre déduction de 150 € sortie de nulle part avec comme intitulé peinture. Je suis donc revenu vers le gestionnaire de biens qui m'a alors dit qu'il me faisais déjà une fleur (ce sont ses termes) de ne me prendre que 150 € car la peinture du salon allait coûter plus que ça sauf que cette somme n'a été justifiée d'aucun devis d'artisan ou autres factures de fournitures, bref une fois de plus, usée par 1 an et demi de mauvaise entente, de soucis, je passe par dessus ça et je demande donc quand mon chèque (ce qu'il en reste) me sera rendu, il me répond alors le 10 juin. Cependant n'ayant toujours rien reçu aujourd'hui le 22 je reviens une fois de plus vers lui pour savoir quand mon argent me sera rendu et c'est là qu'il me dit que des travaux supérieurs à la caution ont été faits (toujours sans preuve facture ou devis) et que, à la décision du propriétaire; pas un centime ne me sera rendu et en plus de ça, il me réclame le loyer des 4 jours de mai qui était, d'après son récapitulatif, pris sur la caution.

Je suis donc complètement perdu et dans une situation personnelle plus que délicate ne sachant plus vers qui me tourner. Ma question est donc : quels sont mes droits et que puis-je faire dans pareille situation ?

Merci a ceux qui me répondront et aussi a ceux qui prendrons le temps de me lire.

Par **marie076**, le **22/06/2016** à **22:59**

Bonsoir,

C'est très simple : une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de restituer la caution.

S'agissant de la peinture vous n'êtes pas à mon sens tenu (même s'il y avait une facture) dans la mesure où le locataire est tenu des dégradations, or ici d'après ce que vous dites et c'est ce qui est manifestement indiqué sur l'état des lieux il s'agit d'un rafraîchissement dû manifestement à l'usage normal des lieux, il s'agit donc ici de lutter contre la vétusté or tout ce qui est vétuste est à la charge du bailleur et non du locataire . Je vous reprends l'article 7 c et d de la loi de 1989 sur les obligations du locataire

le locataire est tenu : Article 7 c) "*De répondre des [s]dégradations et pertes[/s] qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;*" la nécessité d'un rafraîchissement ne correspond pas à une perte ou une dégradation.

article 7d) [s]De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, **sauf si elles sont occasionnées par vétusté,** [s] malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. "

Voilà s'il ne vous rend pas la "caution", téléchargez un formulaire de déclaration au greffe , plus qu'à remplir et à déposer au greffe procédure gratuite. Dernière chose je suis sûre que le gestionnaire a dû aussi vous compter tous les mois des frais intitulés soit frais de gestion, soit frais d'envoi etc totalement illégal , vous pouvez tout déduire et remonter dans le temps sur toute la location

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **05:13**

Bonjour merci de votre réponse car je suis complètement perdu et je sais qu'il en profite.

Comment savoir s'il me compte des frais de gestion sachant que je n'ai jamais eu durant toute ma location de la moindre quittance de loyer et quand il m'en a fallu pour le dossier de prêt pour l'achat de ma maison il n'a voulu que m'envoyer un mail avec Mme Sommermont à payer le loyer le mois de tant point rien de plus et pour lui c'était une quittance ... Et pour ce qui concerne la lettre recommandée dont vous m'avez parlé que dois je préciser dessus pour qu'il soit obligé de me la rendre ?

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **05:34**

Je tiens aussi à préciser que dans tout les désaccords plus ou moins importants que j'ai eu avec le gestionnaire de bien il gardais un calme olympien en disant juste non sans justifier ou autre juste non en sachant pertinemment que je n'avais pas les moyens de procédure de justice

Par **janus2fr**, le **23/06/2016 à 07:15**

[citation]L'État des lieux a montrer une peinture dans le salon uniquement a rafraichir et le joint fixant levier au mur a refaire [/citation]

Bonjour,

Si ce sont les termes employés sur l'état des lieux, "à rafraichir" ou "à refaire", sachez que cela ne démontre absolument pas des dégradations de votre part et que l'on ne peut rien vous retenir sur ces points.

En effet, "à rafraichir" ou "à refaire", ne démontrent pas un état et donc pas une dégradation comme le ferait les mentions "mur sale", "mur taché", "joint arraché sur 10cm", "joint noir", etc...

Par **Claire95**, le **23/06/2016 à 07:34**

Il faudrait que je reverifie il me semble qu'il a mis état moyen avec trous a reboucher donc je suis prête a laisser passer les 150 euros de peinture même si pour moi 150 euro pour repeindre voir reboucher 3 trous me parait énorme mais la maintenant le plus gros problème est qu'il me parle de l'ensemble de la caution en me parlant de travaux sans préciser lesquels et je sais vraiment pas quoi faire pour me défendre vu qu'il se prend pas du tout la tête a se justifier ou autre c'est non point. Et en plus de sa c'est parce que je les relancer sinon j'aurais jamais été prévenu qu'il me gardais la caution complète surtout que du coup il en profite pour me réclamer encore des sous pour les 4 jours de mai

Par **Claire95**, le **23/06/2016 à 07:35**

Et encore une question par rapport a sa est ce que le papier qu'il ma envoyer qui récapitule ce qu'il était sencer me rendre peux faire foi ?

Par **janus2fr**, le **23/06/2016 à 08:00**

[citation] je suis prête a laisser passer les 150 euros de peinture même si pour moi 150 euro pour repeindre voir reboucher 3 trous me parait énorme[/citation]

Euh... Avez-vous souvent fait appel à une entreprise de peinture ? 150€, au contraire, me semble bien bon marché, cela paie à peine le déplacement...

Par **Claire95**, le **23/06/2016 à 09:14**

Juste pour une pièce ? Autant pour moi dans ce cas j'aurais pas vu sa a ce prix la mais je pense pas qu'il est fais appel a une entreprise. Et pour la caution en elle même que me conseillez vous de faire ?

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **11:05**

Bonjour

S'agissant de la lettre recommandée vous indiquez mise en demeure et vous mettez ce que je vous ai dit à savoir qu'il retient indûment votre "caution" pour un motif qui n'est pas légitime à savoir le rafraichissement de la peinture, vous indiquez que vous n'avez commis aucune dégradation ni perte en qu'en conséquence votre argent doit vous être rendu, que vous lui donnez 15 jours pour la rendre et qu'à défaut vous diligenterez une procédure à son encontre

Vous ne m'avez pas répondu sur les éventuels frais d'envoi de quittance etc...

Une fois encore le rafraichissement correspond à l'usure normale or l'usure, la vétusté sont exclusivement à la charge du bailleur (revoir les textes que je vous ai mis )

Cordialement

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **12:03**

Merci pour vos reponses Marie 76 pour ce qui est des frais d'envoi appart sur les quittances (que je n'ai jamais eu) ou puis je savoir s'il m'en a facturer ou pas ? Pour l'État des lieux de sortie j'ai regarder un peu de plus près le papier et il est préciser uniquement quelques trou a reboucher ( cadres) pour ce qui est de la peinture je regarderais en rentrant du travail les termes exacte employer. Et si il me la rend toujours pas après le courrier avec accusé les procedures a mettre en place sont payantes ?

Je vous redis plus de précision en début d'après midi. Merci encore pour vos lumières

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **12:16**

S'il ne vous a rien envoyé en quittance il ne vous a rien fait payer

S'agissant de la procédure je vous ai indiqué qu'elle était gratuite

Il suffit de télécharger ce document

[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_12285.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_12285.do)

Vous allez ensuite au greffe du tribunal d'instance pour déposer votre demande, vous devrez avoir avec vous la lettre recommandée de mise en demeure, sinon ils ne prendront pas le dossier. C'est ensuite le tribunal qui convoquera tout le monde , l'audience ne sera peut être pas nécessaire la convocation débloquent souvent la situation

Donc déjà faites cette lettre vous pouvez me l'envoyer en message si vous voulez je regarderais si ça va (au fait la lettre au gestionnaire, vous l'envoyez en copie et en AR au bailleur aussi)

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **12:57**

D'accord je fais sa des ce soir et vous envoye sa ici pour avoir votre avis merci encore

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **13:15**

[citation]mais je pense pas qu'il est fais appel a une entreprise.[/citation]

Pour que le bailleur vous compte une prestation complète, il ne peut que faire appel à un professionnel afin d'en fournir le devis ou la facture.

S'il fait lui-même les travaux, il ne peut que vous compter le prix des produits (peinture) sur facture.

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **13:17**

[citation]et vous mettez ce que je vous ai dit à savoir qu'il retient indûment votre caution[/citation]

Pour être pris au sérieux, préférez le terme "dépôt de garantie" à celui de "caution". La caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayé et affirmer que le bailleur la retient a une toute autre portée...

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **13:23**

Bonjours]Pour que le bailleur vous compte une prestation complète, il ne peut que faire appel à un professionnel afin d'en fournir le devis ou la facture. /s]

Bien évidemment il faut toujours un justificatif

Mais de toute façon ici même s'il fournissait une facture elle n'a pas à être mise à la charge du locataire, s'il ne s'agit que de la question du rafraîchissement d'une peinture

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **13:23**

Merci pour ces informations et suis je en droit de demander une facture sois d'un artisan soit de fourniture ?

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **13:25**

[citation]Pour être pris au sérieux, préférez le terme "dépôt de garantie" à celui de "caution". La caution est la personne qui se porte garant en cas d'impayé et affirmer que le bailleur la retient a une toute autre portée...[/citation]

Tout à fait, mais au tribunal ils ont l'habitude [smile3] elle sera quand même prise au sérieux [smile3]

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **13:27**

Je l'espère parce que mon jeune âge et mon inexpérience entraîne souvent des gens à profiter de ma naïveté (ce n'est pas la première fois )

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **13:29**

Je ne vous suis plus . Vvus voulez demandez une facture à votre gestionnaire ? Si oui pour l'heure aucun intérêt puisque vous allez contester devoir une quelconque somme pour le rafraichissement .... et de plus laisser le s'enferrer s'il arrive au tribunal sans rien du tout juste un prix au pif ....

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **13:30**

[citation]Tout à fait, mais au tribunal ils ont l'habitude elle sera quand même prise au sérieux [/citation]

Personnellement, entendre "caution" à la place de "dépôt de garantie" me hérissé le poil. Et parfois, cette confusion émane de professionnels, là, ça me donne envie de baffer...[smile4]

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **13:35**

J'avais penser demander une facture pour savoir ce qu'il a fais si il a fait quelques choses pour savoir ce que je conteste la il me dis dans son dernier mail travaux sans précision en s attendant a ce que je me laisse faire sans rien dire donc je me dis (sûrement a tort) que si il voit que je me laisse plus faire il me rendra mon argent

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **13:48**

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par facture ou devis de professionnel. Et les travaux en question doivent correspondre à des dégradations mises en évidence par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **13:50**

Bonjour

Donc vous n'êtes pas sur que ce ne soit que pour du rafraîchissement?

A ce moment là il faut procéder autrement, vous faites une lettre indiquant votre surprise que l'on vous retire autant sur votre "dépôt de garantie" et vous lui demandez qu'il s'en justifie et qu'il vous fournisse la facture des travaux pour que vous voyez à quoi cela correspond. lettre de préférence en recommandé mais là ne mettez pas mise en demeure

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **14:02**

Voilà je suis rentrée avec j'ai l'État des lieux de sortie donc une fois comparer avec l'État des lieux d'entrée les choses reprise dans la case constat sont : 2 trous non reboucher + trace de peinture sur plintes et desolidarisation du mur niveau évier joint a refaire voilà rien de plus la peinture il m'en avais parler par mail mais je me rend compte la que aucune remarque ni de rafraïssiment ni de peinture n'est repris sur l'etat des lieux de sortie. A savoir que l'État des lieux de sortie a été fais avec un collègue a lui mais pas lui directement voilà c'est plus complet expliquer comme sa

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **14:09**

Bon et maintenant il me dis qu'il veut pas me dire quel travaux il a sois disant fais tant que j'ai pas payer les 4 jours de mai qui était d'après son récapitulatif pris dans le dépôt de garantie

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **14:18**

Je pense qu'il faut arrêter de tergiverser avec ce monsieur, qui vous fait du chantage préparez votre lettre recommandée de mise en demeure pour contester les sommes retenues et exigez les factures envoyez moi le tout je modifierai si besoin

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **15:34**

Donc par rapport a ce que je vous est lu qui était inscrit sur l'état des lieux de sortie je suis en droit de faire la mise en demeure ? Et pour les 4 jours de mai je ne lui paye pas une nouvelle fois ? ( la première étant prise sur le dépôt de garantie )

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **15:45**

puisque'il a pris sur le dépôt de garantie vous n'allez pas payer deux fois les 4 jours de mai Au vu de ce que vous m'avez dit vous pouvez effectivement faire cette mise en demeure

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **16:31**

Alors je vous met ici ce que j'ai écrit pour la mise en demeure :  
Objet mise en demeure de restitution du dépôt de garantie  
Madame monsieur  
A ce jour, vous ne m'avez pas restitué mon dépôt de garantie d'un montant de 660 euros

(d'après votre récapitulatif qui déduit des 660 euros les loyers et charges des 4 jours de mai ainsi que votre forfait peinture ) pour le loyer situé ...

Je vous rappelle que suite à mon départ le 4 mai 2016 un état des lieux contradictoire a été établi le 4 mai 2016. Les clés vous ont été remises le 4 mai 2016. Aucune dégradation n'a été commise (hormis deux trous non rebouchés, peinture sur les plintes et joint de l'évier à refaire préciser sur l'État des lieux de sortie l'usure de la salle de bain étant identique à l'État précisé sur l'État des lieux d'entrée ) l'État des lieux de sortie est conforme à l'État des lieux d'entrée. Donc, selon l'art 22 de la loi du 06 juillet 1989 la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai de 1 mois à compter de la remise des clés sans quoi il sera majoré d'une somme de 10% du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard. Et à ce jour, le délai de restitution est dépassé. Je vous met donc en demeure de me restituer la somme de 415 euros pour le dépôt de garantie majoré de ... Dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente. À défaut, je me verrai contraint de saisir le tribunal compétent  
Cordialement

Voilà qu'en pensez-vous ? Et j'ai regardé un petit peu sur internet et j'ai trouvé des organismes pour ce qui est des procédures au tribunal qui était d'un montant de 90 euros est-ce normal ?

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **19:10**

Cela me paraît bien à envoyer aussi en copie pour information au bailleur

Oui je sais que vous pouvez trouver ce genre de trucs sur internet sauf qu'ils ne feront pas grand chose à part utiliser le formulaire téléchargeable dont je vous ai mis le lien et préparer le dossier qui ici est très simple en aucune façon ils vont ensuite le déposer mais en aucune façon ces organismes ne peuvent vous représenter au tribunal, franchement vous n'avez nul besoin de cela, vous attendez 15 jours voir comment ils vont répondre et je veux bien vous guider ensuite pour votre déclaration au greffe

Par **Claire95**, le **23/06/2016** à **19:24**

La déclaration au greffe se fait grâce au dossier donc vous m'avez transmis le lien mais après pour le tribunal il faut un avocat pour me représenter ?

Par **janus2fr**, le **23/06/2016** à **19:24**

[citation]à envoyer aussi en copie pour information au bailleur [/citation]

C'est bien au bailleur qu'il faut l'envoyer (propriétaire). Même lorsqu'il existe un mandataire, c'est le bailleur qui reste responsable, c'est donc à lui qu'il faut réclamer et lui qu'il faudra assigner le cas échéant.

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **19:27**



Sauf erreur de ma part il y a un mandataire dans cette affaire qui gère cette location et c'est ce gestionnaire qui ne rend pas le dépôt de garantie .

Par **Claire95**, le **23/06/2016 à 19:59**

Donc j'envoie au deux ? Et l'avocat si tribunal il y a ce qui ne m'etonnerais pas sa fonctionne comment ? Y en a t il des commis d'office dans ce genre d affaire ?

Par **marie076**, le **23/06/2016 à 20:05**

Une fois encore vous n'avez pas besoin d'avocat sinon cela n'aurait aucun intérêt compte tenu de l'enjeu financier

Je vous ai mis un lien pour télécharger un formulaire de déclaration au greffe il est très simple à remplir et je vous guiderai si besoin ensuite vous allez au greffe pour déposer ce formulaire et ayez avec vous la preuve de la mise en demeure. S'agissant de la mise en demeure, le bailleur a bien mandaté quelqu'un pour gérer sa location et c'est bien ce gestionnaire qui refuse? J'ai bien tout suivi ? Donc vous envoyez aux deux , comme ça ils sont prévenus tous les deux

Par **Claire95**, le **23/06/2016 à 20:17**

D'accord d'après ce que j'avais compris l'étape après la déclaration au greffe était la convocation au tribunal et je pensais que lorsqu'il y avait tribunal il y avait forcément besoin d'avocat. C'est bien le gestionnaire qui ma refuser mais en me disant que c'était une décision du propriétaire que je n'ai jamais vu par contre

Par **marie076**, le **23/06/2016 à 20:21**

Vous avez bien compris, après la déclaration au greffe il y a bien convocation mais c'est le greffe qui convoquera tout le monde y compris vous pour que vous expliquiez la situation et il n'est pas obligatoire d'avoir un avocat et pour une affaire comme cela ce n'est vraiment pas nécessaire vous ne gagneriez rien du tout. Le ministère d'avocat n'est obligatoire qu'au TGI . Ce sera beaucoup moins solennel le principe c'est que c'est avant tout oral et le juge va poser des questions c'est une conversation de part et d'autre

Par **Claire95**, le **23/06/2016 à 20:26**

D'accord je comprend mieux et que faire quand il y a intimidation ?

Par **marie076**, le **23/06/2016** à **21:04**

C'est à dire ?

Par **marie076**, le **24/06/2016** à **01:15**

Petit détail auquel je pense brusquement , vous invoquez 10% de majoration, cette disposition nous vient de la loi du 24 mars 2014 et il me semble qu'elle n'est applicable qu'aux contrats passés après sa mise vigueur de ladite loi. Donc il convient de connaitre la date exacte de votre contrat de bail pour savoir quelle réglementation s'applique

Même chose pour le dépôt de garantie qui doit être rendu dans le mois c'est encore une disposition qui ne s'applique que pour les contrats passés après la mise en vigueur de la loi soit le 27 mars 2014.

Dernière chose pour bénéficier d'un mois pour la restitution il faut que l'état des lieux de sortie soit conforme à l'état des lieux d'entrée sinon on retombe sur 2 mois ce qui fait 4 juillet.

Par **Claire95**, le **24/06/2016** à **05:29**

Quand je parle d'intimidation je ne parle pas d'insulte ou autre mais j'appréhende de me retrouver face a lui. Je suis rentrée dans cette appartement le 1 octobre 2014 donc d'après vous est ce que je laisse le passage sur la majoration ? Pour le dépôt de garantie en sachant qu'il y a 3 petites choses qui difèrent est ce que vous penser qu'il vaut mieux attendre le 4 juillet pour envoyer la mise en demeure ? Et dernière chose concrètement les 4 jours de loyer de mai plus les charges sa fait a peu près 95 euros donc je voulais savoir quest ce qu'il a le droit de faire ? A savoir est ce que je peux avoir des papiers de relance ou carrément des huissiers chez moi (sa peut paraître bête comme question mais on ne ma jamais réclamer d'argent comme sa et j'ai un peu peur de voir arriver des huissiers chez moi par exemple)

Par **janus2fr**, le **24/06/2016** à **07:59**

[citation]Sauf erreur de ma part il y a un mandataire dans cette affaire qui gère cette location et c'est ce gestionnaire qui ne rend pas le dépôt de garantie .[/citation]

C'est bien pour cela que j'ai écrit :

[citation]Même lorsqu'il existe un mandataire, c'est le bailleur qui reste responsable, c'est donc à lui qu'il faut réclamer et lui qu'il faudra assigner le cas échéant.

[/citation]

La réclamation du dépôt de garantie doit se faire auprès du bailleur (propriétaire), c'est à lui qu'il faut envoyer la mise en demeure. On peut envoyer copie au mandataire par correction. De même, à l'étape suivante, saisie du juge de proximité en injonction de payer, c'est le bailleur (propriétaire) qu'il faut assigner.

Le mandataire n'a aucune responsabilité légale dans ce genre d'affaire, il n'agit qu'au nom du

bailleur (propriétaire).

[citation]Petit détail auquel je pense brusquement , vous invoquez 10% de majoration, cette disposition nous vient de la loi du 24 mars 2014 et il me semble qu'elle n'est applicable qu'aux contrats passés après sa mise vigueur de ladite loi. Donc il convient de connaître la date exacte de votre contrat de bail pour savoir quelle réglementation s'applique

Même chose pour le dépôt de garantie qui doit être rendu dans le mois c'est encore une disposition qui ne s'applique que pour les contrats passés après la mise en vigueur de la loi soit le 27 mars 2014.

Dernière chose pour bénéficier d'un mois pour la restitution il faut que l'état des lieux de sortie soit conforme à l'état des lieux d'entrée sinon on retombe sur 2 mois ce qui fait 4 juillet.

[/citation]

Il y a eu, un temps, une hésitation des juristes à ce propos. Certains pensaient comme vous, d'autres que ces dispositions s'appliquaient à partir de la première reconduction du bail après mars 2014. La loi Macron a mis tout le monde d'accord depuis...

[citation]Et l'avocat si tribunal il y a ce qui ne m'étonnerais pas sa fonctionne comment ?

[/citation]

Utilisez la procédure en injonction de payer, il n'y aura probablement même pas de convocation...

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1466>

Par **marie076**, le **24/06/2016 à 09:50**

Bonjour Janus

S'agissant du dépôt de garantie je suis tout à fait d'accord sur le fait que c'est au bailleur de rendre cette somme, simplement en pratique je sais bien comment cela se passe même quand le bailleur demande notamment aux agences immobilières gérant la location de rendre certaines sommes, elles n'en font parfois qu'à leur tête c'est pour cela qu'il vaut mieux que chacun ait sa lettre recommandée, même si au final c'est bien le propriétaire le seul responsable

" Il y a eu, un temps, une hésitation des juristes à ce propos. Certains pensaient comme vous, d'autres que ces dispositions s'appliquaient à partir de la première reconduction du bail après mars 2014. La loi Macron a mis tout le monde d'accord depuis..."

Vous pouvez me donner l'article du texte s'il vous plait ? Car sur la loi Macron j'ai trouvé l'inverse sur les sites "sérieux " traitant de la question je vous fais un copié collé : "Malgré l'article 14 de la loi ALUR qui prévoyait des dispositions transitoires, les litiges qui se sont élevés ont été nombreux, la Cour de Cassation ayant d'ailleurs rendu un avis sur la question. C'est pourquoi la loi Macron clarifie les choses en posant le principe d'une application uniquement aux nouveaux baux et, progressivement, aux baux qui sont reconduits tacitement."

Donc merci d'éclairer ma lanterne je vais continuer à chercher de mon côté

Par **Claire95**, le **24/06/2016 à 10:42**

Dans le pire des cas mieux vaut trop que pas assez je vais envoyer la mise en demeure au deux et d'après vous je l'envoie maintenant ou est ce que j'attends le 4 juillet ?

Par **marie076**, le **24/06/2016 à 11:11**

Bonjour

N'ayant pas de réponse de Janus , j'ai cherché de mon côté , alors que les sites d'avocats indiquent que la loi ne s'applique que pour les nouveaux contrats, j'ai trouvé sur litige.fr ceci "A / L'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée :Depuis la Loi Alur et la Loi Macron : le propriétaire à l'obligation de restituer le dépôt de garantie dans un délai d'un mois. Ce délai s'applique à tous les contrats de location, meublés ou non et qu'ils aient été signés avant ou après le 27 Mars 2014." J'aurais préféré trouver le texte mais pour le moment c'est l'échec.

De toute façon considérez vous que votre état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ? Si vous pensez qu'il est différent on n'a pas besoin de se torturer les méninges le bailleur a deux mois pour vous rendre le dépôt de garantie . Pour la lettre, même si juridiquement c'est le bailleur qui doit payer à mon sens écrire aussi à son mandataire est une bonne chose puisque c'est lui qui a en main le dépôt de garantie et que c'est lui qui va vous rendre ladite somme.

En revanche pour la procédure proprement dite (déclaration au greffe) vous n'avez à agir que contre le bailleur Cour de cassation, Chambre civile 1, 19 décembre 2013, 12-22.202, (si procédure il y a)

Par **marie076**, le **24/06/2016 à 12:13**

Bonjour

J'ai enfin trouvé non sans mal le texte dans cette volumineuse loi Macron [smile31].  
Le principe est l'application aux nouveaux contrats mais il y a des exceptions

Donc Article 82 loi du 6 août 2015 : "

Jusqu'à leur renouvellement ou leur reconduction tacite, les contrats des locations mentionnées au deuxième alinéa de l'article 2 et au premier alinéa de l'article 25-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois :

1° L'article 22 ainsi que l'article 24, dans sa rédaction résultant du présent article, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée leur sont applicables "

Donc l'article est bel et bien applicable janus avait raison

Reste la question de savoir de la conformité de l'état des lieux de sortie avec celui de l'entrée , s'il vous semble qu'il y a une différence on reste toujours dans les deux mois pour restituer mais bon on est le 24 juin le 4 juillet va arriver très vite

Par **Claire95**, le **24/06/2016** à **12:18**

Je sais pas si les 3 points qui différent entre les deux états des lieux sont importants ou non dans le doute cela ne coûte rien d'attendre le 4 juillet je ne suis pas a une semaine quand même.

Par **marie076**, le **24/06/2016** à **13:26**

Je suis d'accord avec vous

Par **Claire95**, le **24/06/2016** à **14:00**

Du coup il faut que je modifie ma lettre de mise en demeure ? L'essentiel pour moi étant de récupérer mon argent après sa prend le temps que sa prend

Par **Claire95**, le **24/06/2016** à **14:00**

Du coup il faut que je modifie ma lettre de mise en demeure ? L'essentiel pour moi étant de récupérer mon argent après sa prend le temps que sa prend

Par **marie076**, le **24/06/2016** à **14:36**

Je vous ai refait la lettre et vous l'ai mise en mp  
vous pouvez envoyer la lettre dès maintenant puisqu'en relisant attentivement votre courrier je vois que vous avez déjà eu récapitulatif des sommes qu'ils vous réclament donc vous pouvez parfaitement écrire dès maintenant  
J'ai fait la lettre en fonction de vos informations si je me suis trompée sur quelque chose dites le moi (sur la peinture de la plinthe de la sdb notamment)

Par **Claire95**, le **24/06/2016** à **20:47**

Je viens de voir sa je vais modifier quelques infos et l'envoyer des ce weekend je ferais alors le bilan avec vous une fois l'accuse de réception reçu et 15 jours passer. Les modifications que je vais juste apporter ne concerne pas la salle de bain car la peinture du plafond s'accaille mais s'accaille a mon entrée dans les lieux ce qui a bien été noter a l'État des lieux d'entree je vais juste lui préciser les 3 problèmes qui venait de moi a savoir décollement du joint de l'évier dans la cuisine 2 trous a reboucher et des traces de peinture sur les plintes du salon (j'avais a mes frais et selon mes envies peint au propre a mon arrivée et il y avait eu a un

endroit une coulure de peinture mais rien de méchant ) voilà merci pour toute votre aide et vous tiens informer de la suite des événements

Par **marie076**, le **25/06/2016** à **15:07**

Bonjour ok on fait comme cela

Après s'il ne paie pas il faudra faire la déclaration au greffe dont je vous ai parlé (je vous avais mis le lien) la convocation peut amener à ce qu'il vous paie avant l'audience  
Ne faites pas l'injonction de payer invoqué par Janus qui n'est pas appropriée à votre dossier et que vous n'obtiendriez pas

Par **Claire95**, le **25/06/2016** à **15:38**

L'injonction de payer c'est différent de la mise en demeure et de la déclaration au greffe ?

Par **marie076**, le **25/06/2016** à **16:46**

Tout à fait il ne s'agit pas d'une procédure contradictoire, le bailleur ne sait même pas qu'une injonction de payer est demandée, le juge en fonction des documents qu'il aura reçu, ordonnera ou pas l'injonction . Les parties ne sont pas convoquées. Comme le juge ne peut demander aucune précision à personne il faut que le dossier ne pose aucun problème . Si vous aviez eu un état des lieux totalement identique à celui d'entrée par exemple vous lui auriez adressé les deux états des lieux et votre mise en demeure et le juge aurait vraisemblablement prononcé une injonction de payer. Mais là comme il y a une différence même si elle est minime il ne peut pas savoir à combien cela revient les petites choses à refaire. Il y a donc besoin d'une procédure contradictoire (la déclaration au greffe ) là les parties sont convoquées au tribunal et chacun invoquera ses arguments le bailleur pouvant donner ses factures et donner ses explications et pareil pour le locataire) En plus là le bailleur pour le coup sera au courant qu'une procédure est diligentée contre lui et il peut alors se décider à payer de suite pour éviter d'aller au tribunal c'est souvent ce qui arrive.  
La mise en demeure en revanche c'est la formalité incontournable avant de commencer toute procédure que ce soit une injonction ou une déclaration ,il faut mettre en demeure le débiteur de s'exécuter avant d'agir en justice, comme cela le juge sait que le demandeur a tout mis en oeuvre pour obtenir aimablement la résolution du litige. je vous ai d'ailleurs indiqué à ce propos que si vous allez au greffe déposez votre déclaration il faut vous munir de la copie de cette lettre recommandée sinon le greffe n'enregistrera pas votre demande

Par **Claire95**, le **25/06/2016** à **19:47**

sa marche j'envoie la mise en demeure des demain et vous tiens au courant du reste

Par **marie076**, le **27/06/2016** à **11:32**

OK