



## Caution non restituée

-----  
Par anonyme16

Bonjour,

Voici la situation.

Nous étions locataire pendant 4 ans, le propriétaire était passé par une agence immobilière pour le bail et l'état des lieux.

Nous sommes partis du logement il y a quelques semaines, sans état des lieux puisque le propriétaire n'est pas passé par l'agence immobilière comme lors de notre arrivée.

Un jour plus tard une agence immobilière est venue faire un état des lieux d'entrée pour les prochains locataires.

Aujourd'hui, le propriétaire me dit qu'il garde la caution de 650?, alors même que l'agence immobilière qui s'occupe des nouveaux locataires lui a conseillé de nous demander de payer 850?.

Est ce bien légale ? Car il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie et je ne vois pas ce que vient faire l'agence immobilière qui s'occupe de l'état des lieux d'arrivée des nouveaux locataires dans cette histoire.

Merci pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une CAUTION c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Comment se fait-il qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie ? Avez-vous rendu les clés ? Si oui comment et en avez-vous une preuve (reçu) ?

L'état des lieux d'entrée des nouveaux locataires ne peut pas faire office d'état des lieux de sortie car celui ci doit être soit contradictoire (= signé par le locataire et le bailleur ou son représentant) ou bien établi par huissier.  
cf article 3-2 de la loi 89-462

"A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties."

et donc sans EDLS, le logement est réputé rendu en bon état.

Votre seul interlocuteur légal est le propriétaire. Il doit respecter l'article 22 de la loi 89-462 :

"[le DEPOT DE GARANTIE] est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées."

Commencez par lui demander par courrier RAR le détail et la justification de cette retenue.

-----  
Par anonyme16

Il y a toujours eu une bonne entente, il nous à aidé dans certains travaux de la construction de notre maison, donc on ne s'est pas méfié.

On lui a redonné les clés en mains propres après un rapide tour des lieux mais sans documents signés.

Merci pour votre réponse très utile !

-----  
Par yapasdequoi

Sans aucun document signé, c'est dommage. Il aurait été important de demander au moins un reçu des clés et un relevé des compteurs.  
Maintenant c'est trop tard.

Reste à vérifier les justificatifs de ces retenues.

Lisez aussi l'avant dernier alinéa de l'article 22 ... une bonne surprise s'y cache peut être pour vous.