



## Litige retour de caution

-----  
Par Damien25

Bonjour,

Nous avons quitté notre appartement parisien le 25 juillet 2022 avec un état des lieux le jour-même. Le cabinet mandaté avait alors validé le retour de caution dans son intégralité. Mais la société de gestion immobilière n'a ensuite pas daigné nous faire signe pendant 3 mois et demi, et ce malgré plusieurs relances de notre part via mails ou appels téléphoniques.

Lundi dernier (07/11/22), j'ai enfin réussi à avoir au téléphone le gestionnaire qui a accepté de nous rendre la caution. Mais lorsque je lui ai parlé des frais de pénalité de 10% par mois de retard à partir du deuxième mois, il a refusé d'en entendre parler. Je lui ai dit que c'était la loi, il m'a répondu "Oui je connais la loi mais vous n'aurez rien." Il m'a ensuite dit que soit j'acceptais le retour de caution initial, soit nous devons nous lancer dans une démarche judiciaire. Avant de raccrocher, il m'a dit attendre un mail de ma part dans lequel je stipulerais accepter cet accord avant de pouvoir bénéficier du retour de caution. Je n'ai pas envoyé de mail car je souhaitais d'abord en discuter avec ma femme mais le virement a quand-même été effectué sur notre compte dans la foulée, finalement sans me laisser le choix.

Donc ma question est la suivante : maintenant que le montant de la caution a été viré sur notre compte, est-il encore possible de réclamer les 30% de pénalité qui, sauf erreur de ma part, nous sont dûs ? La démarche judiciaire a-t-elle des chances d'aboutir ?

Merci pour votre attention.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

C'est un dépôt de garantie.. pas une caution !

Si vous voulez obtenir l'indemnisation il faut utiliser les termes juridiques exacts.

Ensuite il faut réclamer par courrier RAR, ni par mail, ni par téléphone.

Ensuite saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il vous est possible d'exiger ces 30%. C'est la stricte application de l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1988. Le tribunal vous donnera raison. Reste à décider si le montant vaut la peine de se lancer dans une procédure judiciaire.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Déjà, envoyez une LRAR de mise en demeure de vous verser les pénalités légales, vous verrez ce que cela donne. A combien s'élèvent ces pénalités ?

-----  
Par Damien25

Merci pour vos réponses.

Dorénavant, j'utiliserai le bon terme.

Les 30% de pénalités représentent 405?. La procédure judiciaire peut-elle engendrer des coûts ? Sachant que l'ancien appartement se situe à Paris et que j'habite à Nantes, il y a aura sûrement au moins un aller et retour à faire pour régler

cette affaire.

-----  
Par yapasdequoi

Il peut y avoir des frais

Le courrier RAR. Puis le trajet pour la commission de conciliation et le tribunal. Si la situation n'est pas limpide le juge peut demander une expertise.  
Et il reste le risque qu'il vous déboute.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Damien,

Un AVIS :

Laissez tomber.

Vous avez récupéré votre DG. Bravo.

Le reste vous prendra de l'argent et du temps.

Si vous travaillez, votre temps a de la valeur.

Si vous prenez un avocat, il vous demandera environ 4 fois ce montant. Si vous n'en prenez pas, vous vous ferez défoncer par l'avocat de l'agence.

Et même si vous avez raison, le résultat reste incertain et peut prendre plus d'un an ...

Absolument pas rentable !

-----  
Par janus2

Laissez tomber.

C'est, bien sur, là dessus que compte l'agence.

Parfois, il suffit juste de montrer que l'on est déterminé. L'agence non plus n'a pas de temps ni d'argent à perdre...

Si personne ne se défend face à ce genre de "voyou", ce n'est pas près de s'arrêter.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Ma remarque concerne une action au Tribunal.

L'idée de la lettre recommandée selon les termes de Janus et la référence à la loi de Nihilscio est un investissement minimum tout à fait raisonnable avec lequel je suis forcément d'accord (voir autres fils de ce forum ...).

-----  
Par Damien25

Merci à vous. Je vais déjà envoyer le courrier et j'aviserais selon la réponse. Même si je ne me fais pas beaucoup d'illusions...