



Pénalités remboursement caution

Par anaaaaaaa

Bonjour,

Nous étions locataires d'une maison dont le propriétaire était odieux, malhonnête et violent (nous demandait de prendre en charge certains de ses frais dans les régularisations de charges, est venu nous intimider à notre domicile quand nous avons demandé un justificatif pour ces mêmes dépenses, ne nous permettait pas d'ouvrir un contrat d'électricité à notre nom car il a construit 4 maison quand il n'avait le droit d'en construire qu'une, donc un seul contrat pour les 4 habitations...).

Nous avons remis les clés le 27/03 et payé jusqu'à la fin du préavis le 11/04. Lors de l'état des lieux de sortie, il nous a dit qu'il rend habituellement la caution sous une semaine mais que comme nous étions "très regardants face à la loi" il "ferait conformément à la loi et nous la rendrait dans deux mois" (je n'ai même pas essayé d'objecter qu'il s'agissait de la date limite et non obligatoire pour la rendre). Nous ne savons toujours pas à ce jour si des retenues vont être effectuées dessus.

Le 27/05 nous n'avions pas reçu la caution, de bonne foi j'ai laissé passer une semaine avant une relance par sms. Le propriétaire me cite l'article de loi indiquant un délai de deux mois à compter de la remise des clés... mais ajoute "comme vous êtes partis le 11/04, c'est le 11/06 que nous vous rendrons la caution". J'envoie une mise en demeure le 05/06 qui ne lui a pas été remise et qu'il n'est pas allé récupérer à La Poste. J'ai utilisé un modèle de lettre et me rends compte que je n'ai pas été très vigilante, je demande le remboursement de la caution + 1 mois de pénalités (10% loyer hors charges) sous 60 jours.

Je voulais envoyer une requête d'injonction de payer au tribunal mais il me semble que je ne peux pas encore le faire, tant que ce délai de 60 jours n'est pas écoulé.

Mes questions sont les suivantes :

- Si la mise en demeure n'est pas récupérée avant d'être renvoyée, est-ce que le délai de 60 jours court tout de même ?
- Si la caution est remboursée sous 60 jours, sans les pénalités, est-il tout de même jouable de saisir le tribunal pour les simples pénalités qui, j'en suis certaine, ne seront pas payées ? C'est-à-dire, est-ce que cela risque de me coûter quelque chose et est-ce que je risque de ne pas obtenir gain de cause. Je me fiche de la somme (150?) mais je voudrais par simple principe que cet odieux personnage fasse face aux conséquences de ses actions pour une fois, et ne se contente pas encore une fois d'inventer ses propres lois et d'agir selon son bon vouloir, comme si notre argent était le sien et qu'il en disposait à sa guise.

D'avance merci !

Par janus2

Bonjour,

Le délai de 2 mois pour rendre le dépôt de garantie (et non caution, attention aux termes qui ont de l'importance, la caution est la personne qui se porte garant) c'est seulement si l'état des lieux de sortie est différent de celui d'entrée et donc s'il y aura des remises en état à faire, sinon, ce délai est d'un mois.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas une "caution", c'est un DEPOT DE GARANTIE.

Si vous voulez faire valoir vos droits il est important d'utiliser les bons termes.

L'article 22 de la loi 89-462 indique :

"Il 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."

Vous devez bien savoir si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ?

Et si vous êtes à jour des loyers et des charges ?

Lisez ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269
[/url]

Il indique vos recours :

- courrier RAR (et si non retiré, il vous est renvoyé, gardez l'enveloppe fermée comme preuve)
- saisie de la commission de conciliation (c'est long mais c'est gratuit)
- saisie du tribunal (pareil)