



Problème récupération caution

Par anaellelr

Bonjour,

J'ai quitté mon logement en novembre 2016. L'agence ne m'a pas rendu ma caution car il y a eu un dégât sur la porte d'entrée de mon logement causé par l'animal d'un ami. J'ai bien évidemment effectué toutes les démarches auprès de l'assurance de mon ami qui m'a précisé il y a un mois qu'ils sont toujours en attente de documents de l'agence immobilière afin d'effectuer les réparations et ceux, depuis plus d'un an.

J'ai donc envoyé un courrier à l'agence en leur réclamant ma caution et leur rappelant que l'assurance de mon ami attend toujours leurs papiers.

Ils m'ont répondu qu'ils m'avaient envoyé un chèque en mars 2017 en me joignant la copie du courrier mais qu'ils s'étaient trompé d'adresse (j'habite rue porte de truc et ils avaient indiqué rue porte de machin qui n'existe même pas et ceux alors qu'ils m'avaient déjà envoyé des courrier avec la bonne adresse dessus) et il me réclamaient un courrier de désistement dudit chèque afin d'en effectuer un nouveau. Je leur ai donc fait parvenir.

Aujourd'hui, ils m'ont envoyé un recommandé pour m'indiquer qu'ils ont bien reçu mon courrier de désistement mais que, les réparations de la porte n'étant toujours pas faite, je suis pénalement responsable du dégât et qu'ils ne me feront pas parvenir de nouveau règlement tant que la porte ne sera pas réparée.

Concrètement, que puis-je faire?

Par florian15

Bonjour,

D'un côté, effectivement, vous êtes tenu à la réparation de la porte palière de la chose louée, donc à une retenue du prix de celle-ci dès lors qu'à ce jour, elle n'a pas été encore effectuée.

De l'autre côté, vous dites que dans le cadre de l'assurance en responsabilité civile de votre ami, le maître du chien qui a causé ce dégât, son assureur est en attente de documents que le mandataire de votre ex-bailleur manque à lui adresser.

D'un côté, si comme je le pense le montant de votre dépôt de garantie est supérieur à celui de la réparation de cette porte, ce mandataire aurait dû dans les deux mois qui suivent la date de la remise des clés en mains propres vous restituer sa différence accompagné d'un devis comme justificatif.

Son défaut tient de l'article 22 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 qui dispose qu'en ce cas, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du moyen mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Dès lors, je vous suggère d'adresser une LRAR à ce gestionnaire, lui rappelant cet article Loi, lui réclamant par courrier tournant le solde de votre dépôt de garantie vous restant dû après déduction, augmenté du montant de cette majoration (lui démontrer votre calcul), concluant qu'à défaut vous soumettez ce dossier aux bons soins d'une association de défense de consommateurs pour la suite que vous entendez lui donner.

De l'autre côté, normalement, l'assureur de votre ami tenu en responsabilité de ce dégât doit vous indemniser directement puisque vous avez subi un préjudice et non le mandataire qui est tiers au contrat d'assurance ce, après que vous ayez adressé à cet assureur le devis de cette réparation que le gestionnaire aurait dû vous remettre.

Là aussi une LRAR de rappel auprès de son service concerné s'imposerait.