



RESTITUTION DE CAUTION DE BAIL LOCATIF

Par ANTO

Bonjour,

Mon locataire a dégradé mon logement.

J'ai fait faire des devis suite à son départ dont le montant total est plus élevé que sa caution.

Cependant, afin de ne pas assumer financièrement de surcoût pour la remise en état, j'ai fait effectuer les travaux par une connaissance.

Les devis qui avaient été effectués suite à son départ suffisent-ils à justifier la rétention de la caution auprès du locataire? Cela, même si finalement je me suis "débrouillée" par mes propres moyens pour effectuer la remise en état?

De plus, si je souhaite régler ce sujet "à l'amiable" avec ce locataire, puis-je lui faire un "remboursement partiel" contre un engagement écrit de non-recours de sa part au sujet de cette location, car ce locataire est une personne conflictuelle et peu fiable dans ses engagements ?

Le but étant simplement de ne plus entendre parler de lui du tout, en lui effectuant un virement malgré tout ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement,

Par Bazille

Bonjour,

Les devis suffisent, pour justifier la retenue de la caution (cassation 3 juin 2022)

Vous pouvez aussi retenir jusqu'à 15% de celle ci, si vous avez optez pour la révision des charges annuellement.

Si les devis sont justifiés n'hésitez pas, de toute façon vous serez en conflit, à partir du moment où vous ne la restituez pas en totalité.

Par janus2

Bonjour,

Tout d'abord, parlez de dépôt de garantie et non de caution (qui est la personne qui se porte garant en cas d'impayé du locataire).

Concernant les devis, oui, ils suffisent (jurisprudence). Le bailleur n'est même pas obligé de faire effectuer les travaux, dans ce cas, la retenue sur le dépôt de garantie est considérée comme un dédommagement pour la perte de valeur du bien.

En revanche, une chose que je ne comprends pas, vous écrivez : "J'ai fait faire des devis suite à son départ dont le montant total est plus élevé que sa caution", puis ensuite : "puis-je lui faire un "remboursement partiel"". Pourquoi voudriez-vous lui rendre une partie de son dépôt de garantie alors qu'au contraire, vous êtes en droit de lui demander un complément puisque celui-ci ne suffit pas ???

Par yapasdequoi

Bonjour

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

Et vous pouvez retenir jusqu'à 20% du loyer en attendant l'arrêté des charges annuel dans un immeuble collectif selon l'article 22 de la loi 89-462.

Pourquoi rendre une partie si le locataire vous doit une somme supérieure ?

Quels recours craignez-vous de ce locataire ? Il a déjà une procédure ?

Par ANTO

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses.

J'ai proposé le remboursement car c'est une personne procédurière, contrairement à moi, et aussi de très mauvaise foi. Je l'imagine très capable d'engager "même" inutilement une procédure en pensant instaurer une "pression", pour tenter de récupérer une caution indue.

À ce jour, il n'est pas encore allé jusque-là.

Par yapasdequoi

Si vous craignez des recours (et pourtant on ne voit pas bien pourquoi) rendez lui tout son DEPOT DE GARANTIE (pas caution) et tournez la page.

Ensuite confiez la gestion à une agence car vous semblez un peu trop fragile pour faire face aux droits et devoirs d'un bailleur.

Par janus2

J'ai proposé le remboursement car c'est une personne procédurière, contrairement à moi, et aussi de très mauvaise foi.

Peu importe, si vous avez bien tout fait dans les règles !

Vous disposez bien des états des lieux d'entrée et de sortie, ces états des lieux sont signé du locataire ou réalisés par un huissier, la comparaison de ces états des lieux met en évidence les dégradations, vous disposez des devis correspondants, vous avez éventuellement déduit la vétusté, alors le locataire peut toujours lancer une procédure...

Par Bazille

Bonjour,

Personnellement , la seule personne à qui j ai retenu une partie de la caution, m a traînée devant la Commission départementale de conciliation (CDC).

Quand un propriétaire est honnête face à un locataire de mauvaise foi (correction fois

Par janus2

un locataire de mauvaise foie

Probablement l'alcool