

## Encore un propriétaire qui garde la caution

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **25/02/2008** à **11:20**

Bonjour à tous.

J'espère ne pas m'être trompé de forum pour cette question.

Voici le problème. J'ai quitté mon précédent appartement début octobre dernier. Ca a été un peu compliqué, mon propriétaire d'alors étant un caractériel difficile à joindre, l'état des lieux a été réalisé dans des conditions peu orthodoxes. J'ai fait l'erreur d'accepter cet état de fait et je vais probablement m'en mordre les doigts. Toujours est-il qu'à ce jour ma caution ne m'a toujours pas été restituée. J'ai bien sûr envoyé une lettre recommandée au propriétaire au bout de deux mois, lettre évidemment restée sans réponse. J'ai donc fait une demande d'injonction de payer auprès du tribunal d'instance. Cette demande m'a été refusée, sans explication. Je pense que c'est à cause des conditions particulières dans lesquelles a été réalisé l'état des lieux de sortie. J'en viens à la question qui m'amène ici : à qui puis-je m'adresser ? L'affaire est trop biscornue et mon ex-propriétaire est trop filou pour que je puisse compter sur un dénouement à l'amiable. Je pense avoir besoin d'un interlocuteur ou d'un médiateur mais je ne sais pas à quelle porte sonner. La caution en question s'élève à 980 euros.

Merci de votre attention.  
MKBJ.

Par **Olivier**, le **25/02/2008** à **17:27**

tu vas dire bonjour à un huissier ou à un avocat... A mon avis l'huissier reste la meilleure solution, dans la mesure où il peut aller se présenter chez l'acariâtre avec une jolie sommation (ça fait toujours peur)... L'avocat peut aussi adresser un courrier, qui fait peur aussi mais moins...

[size=50:116pv6o6]sinon tu peux essayer de dire "rend moi mon pognon ou casse toi pauvre con" au propriétaire, mais je garantis pas l'efficacité...[/size:116pv6o6]

Par **Katharina**, le **25/02/2008** à **19:17**

[quote="Olivier":37vks05u]

[size=50:37vks05u]sinon tu peux essayer de dire "rend moi mon pognon ou casse toi pauvre

con" au propriétaire, mais je garantis pas l'efficacité...[/size:37vks05u][[/quote:37vks05u]

MDR, le nouveau procédé culte pour régler tous les litiges

Par **Murphys**, le **25/02/2008** à **19:44**

"Si vous ne daignez pas me restituer l'intégralité des sommes versées au titre de la caution, je me verais dans l'obligation de recourir à votre encontre les voies de droit les plus rigoureuses."

:oops:

C'est une meilleure formule que celle du nabot (je parle pas d'Olivier  or type unknown).

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **26/02/2008** à **17:13**

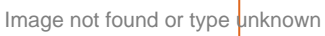
:)

Merci de vous pencher sur mon cas !  or type unknown

Le soucis c'est que, comme je l'ai évoqué dans ma description, les circonstances dans lesquelles a été réalisé l'état des lieux ouvrent les portes à toutes les interprétations, et je ne doute pas que mon cher ex-proprio n'hésitera pas une seconde à s'y engouffrer.

En gage de bonne foi aux yeux de l'instance qui tranchera, je ne veux pas être trop agressif d'entrée de jeu. Je ne voudrais surtout pas que la procédure se retourne contre moi.

J'aimerais pouvoir expliquer et argumenter mon cas dans le détail, c'est pourquoi j'aimerais avoir un interlocuteur, quitte à aller jusqu'à une confrontation. Il n'existerait pas un juge de proximité ou un médiateur-quelque-chose qui ferait l'affaire ? Désolé si j'ai peut-être une


vision un peu naïve du domaine mais je ne connais pas grand chose à tout ça...  or type unknown

MKBJ.

Par **jeeecy**, le **27/02/2008** à **17:01**

deja sais tu si le logement a été reloué?

ensuite, le propriétaire ne peut ponctionner la caution si il te présente les factures des travaux

(donc pas de travaux faits par lui meme  or type unknown)

enfin, je pense qu'un courrier musclé de mise ne demeure est la solution, avec saisine du

juge de proximité si il refuse de te rendre ta caution

en effet, les interets courent a compter de la mise en demeure ;)

donc plus tu la fais tot, plus tu auras d'interets a la sortie en plus du capital Image not found or type unknown

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **27/02/2008 à 18:30**

Merci Jeecy.

Oui le logement a été reloué. J'ai pris contact avec le nouveau locataire pour qu'il me mette quelques infos par écrit mais il tarde à le faire...

Si ce que tu appelles une mise en demeure est une lettre recommandée adressée par moi au proprio lui rappelant que le délai de deux mois est écoulé, alors c'est déjà fait. La lettre est arrivée à bon port (j'ai l'accusé de réception) mais est restée sans réponse.

En quoi consiste la "saisine du juge de proximité" ?

MKBJ.

Par **jeecy**, le **27/02/2008 à 18:33**

ah mince j'ai zappé une étape, on est en matière immobilière, il y a de mémoire une compétence d'attribution au TI, je vais regarder cela

sinon ta LRAR est bien, mais l'as-tu mise en demeure de te payer?

c'est à dire as-tu mis une phrase dans ton courrier en mettant en demeure de te payer?

car seule une mise en demeure envoyée avec LRAR fait courir les intérêts pour retard

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **27/02/2008 à 20:19**

Voici le texte de la lettre que j'ai envoyée :

-----

[i:26b5mafuj]Monsieur,

Je vous ai rendu les clés de l'appartement que j'occupais en qualité de locataire le 06/10/2007. Il y a donc plus de deux mois et vous ne m'avez pas, à ce jour, restitué le dépôt de garantie que j'avais versé à mon entrée dans les lieux.

Je vous informe que l'article 22, alinéa 5, de la loi du 6 juillet 1989 dispose que "à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après

arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire".

Je vous demande donc la restitution de la somme de 980 €, majorée du taux légal de 2,95 % pour l'année 2007, soit un montant global de 1008,91 €.

À défaut de paiement dans un délai de sept jours, je saisisrai la juridiction compétente.[/i:26b5mafu]

-----

C'est une lettre-type que j'ai trouvée à cette adresse :  
[http://www.lemoneymag.fr/v4/fiche/s\\_Fic ... 84,00.html](http://www.lemoneymag.fr/v4/fiche/s_Fic ... 84,00.html)

Je l'ai envoyée mi-décembre, soit plus de deux mois après la restitution des clés (début octobre). J'ai attendu deux ou trois semaines puis j'ai fait ma demande d'injonction de payer auprès du TI. Comme je l'ai expliqué plus haut, la demande a été refusée et voilà où j'en suis...

MKBJ.

Par **jeeecy**, le **27/02/2008** à **22:35**

bah c'est nickel ca car ca lance les interets

par contre ca m'etonnerait que tu aies gagne 20€ en si peu de temps

as-tu ramene le taux d'interet prorata temporis?

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **28/02/2008** à **00:05**

Non. Je n'avais aucune idée du mode de calcul des intérêts et je n'ai rien trouvé sur le net à

part le taux alors j'ai collé ça à la louche. Image not found Si je n'avais pas eu cette lettre-type je n'aurais même pas su qu'il y avait des intérêts possibles. Je l'ai dit, je ne connais rien à tout ça...

A ton avis je dois faire quoi maintenant ?

MKBJ.

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **03/03/2008** à **11:42**

Up...

:cry:

Tout est perdu ? il n'y a plus rien d'autre à faire ? 

Par **jeeecy**, le **03/03/2008** à **11:47**

si, l'assigner devant le juge compétent et réclamer ton dû

je te conseille pour cela soit d'aller voir un avocat (mais ca risque de te couter de l'argent avant qu'il te soit remboursé), soit une association de consommateur, soit encore mieux il y a surement une clause d'assistance juridique dans le contrat d'assurance de ta location, auquel cas il faut que tu te rapproches de ton assureur et faire jouer cette clause

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **04/03/2008** à **23:18**

OK je vais me renseigner.

Merci beaucoup Jeeecy 

MKBJ.

Par **Camille**, le **05/03/2008** à **06:36**

Bonjour,

[quote="jeeecy":1us42ujk]si, l'assigner devant le juge compétent et réclamer ton dû

je te conseille pour cela soit d'aller voir un avocat (mais ca risque de te couter de l'argent avant qu'il te soit remboursé), soit une association de consommateur, soit encore mieux il y a surement une clause d'assistance juridique dans le contrat d'assurance de ta location, auquel cas il faut que tu te rapproches de ton assureur et faire jouer cette clause[/quote:1us42ujk]

En plus, ne pas oublier les consultations juridiques organisées au niveau des préfectures et des maisons de la justice et du droit.