



Encaissement chèque caution

Par **silvestrenais**, le **17/08/2017** à **15:25**

Bonjour,

lors de l'état des lieux de sortie, l'agence de location et moi-même constatons que la planche sous l'évier de la cuisine est légèrement mouillée (je n'avais jamais constaté cette fuite), nous en venons à la conclusion que le propriétaire qui avait remis l'appartement à neuf avait du mal fixé le joint d'étanchéité.

Un mois plus tard, je reçois via l'agence, une facture de 160 euros à payer comprenant la main d'oeuvre et le remplacement du syphon ainsi que d'autre partie de la plomberie.

Dois-je régler cette facture si je n'en suis pas la responsable ?

Merci d'avance

Par **Juliette3438**, le **17/08/2017** à **15:37**

bonjour,

qu'est-il exactement mentionné sur votre EDLS ?
S'il s'agit d'un joint, c'est une réparation locative.

Voici mon habituel petit topo sur le DG = DÉPÔT DE GARANTIE (souvent improprement appelé "caution", laquelle est une personne qui se porte garant pour quelqu'un) dans le cas

des locations à usage d'habitation principale soumises à la loi du 6 juillet 1989.

- Un DG est égal à 1 mois de loyer hors charges pour une location « vide » et jusqu'à 2 mois maximum de loyer hors charges pour une location « en meublé ».
- C'est le propriétaire qui est le détenteur légal du DG et qui le restituera au locataire.
- Le chèque du dépôt de garantie peut être encaissé dès la signature du bail, même si l'entrée effective (= « date d'effet ») dans les lieux est ultérieure, mais il ne peut pas être encaissé avant la signature du bail.
- En cas de colocation, le propriétaire conserve le DG jusqu'au départ du dernier colocataire ; au colocataire sortant de s'arranger avec le colocataire restant dans le logement.

RESTITUTION du DG au locataire (art. 22 Loi du 6/7/1989) :

- Sous 1 mois maximum à partir du rendu des clés si les 2 EDL (états des lieux entrant & sortant) sont strictement identiques;
- Sous 2 mois maximum à partir du rendu des clés si l'EDL sortant mentionne des dégradations (celles d'usure normale étant à la charge du propriétaire) qui ne sont pas mentionnées sur l'EDL entrant.
=> Si dégradations (mentionnées sur EDLS - et pas sur EDLE – et NON rajoutées après signatures) => justificatifs [devis OU factures (en bonne & due forme) de PROFESSIONNELS] des montants retenus correspondants aux dégradations, que le propriétaire doit fournir soit lors de la restitution partielle du DG soit dans des délais raisonnables après mise en demeure (R+AR) par le locataire afin que le bailleur fournisse ces justificatifs.

=> Une retenue sur DG sans justificatifs ou pour des réparations non locatives ou sans signature sur l'EDLS ou pour des dégradations non mentionnées sur l'EDLS permet au locataire de porter l'affaire devant la commission de conciliation du département du logement, ou de porter le litige devant le tribunal d'Instance (*) du lieu de la location, après réclamation écrite (R+AR) restée sans réponse passé un délai de 8 jours.

=> Si l'EDLS n'a pas été fait contradictoirement [= en présence des deux parties (propriétaire et locataire) ou de représentants ayant reçu procuration] ou s'il n'a pas été établi par un huissier (dans ce dernier cas, la signature du locataire devient inutile) : aucune retenue n'est possible sur le DG.

=> Si le DG ne suffit pas : courrier R+AR au locataire pour réclamer le surplus (obligation depuis la loi ALUR pour le locataire d'écrire sa nouvelle adresse sur l'EDLS).
Au besoin, bien entendu, le propriétaire peut se retourner vers le(s) garant(s) de son locataire, à l'amiable dans un 1^o temps, puis commission de conciliation, puis en tribunal d'instance (*) du lieu de la location.

=> Si litige portant sur le montant retenu sur le DG, UNIQUEMENT s'il s'agit d'un DEVIS : le locataire peut apporter des devis contradictoires et si le litige persiste, il peut le porter devant la commission de conciliation du département du logement, puis, éventuellement, intenter une action en justice au tribunal d'Instance (*) du lieu de la location.

=> Si le logement se trouve dans un immeuble collectif, le propriétaire est en droit de conserver jusqu'à 20% maximum du DG en vue de la régularisation définitive des charges et ne restituer le solde éventuellement dû, sans intérêts, dans le mois qui suit l'arrêté annuel des

comptes de l'immeuble (art. 22 de la loi du 6/7/1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6)

=> Si le propriétaire dépasse les délais de restitution du DG (entier ou partiel), le locataire est en droit d'obtenir (par courrier R+AR) une pénalité égale à 10% d'1 mois de loyer hors charges par mois de retard commencé (et si par tribunal, en plus, des dommages et intérêts au titre de l'art. 700 du code civil)

<https://www.litige.fr/articles/depot-de-garantie-non-rendu-caution-propretaire-locataire-penalite-retard>

Cependant, cette majoration de 10% par mois de retard commencé n'est pas due si l'absence de restitution résulte du défaut d'indication par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

« Informer son bailleur de sa nouvelle adresse est une obligation pour le locataire partant depuis la loi Alur » (article 22 de la loi du 6 juillet 1989) »

- Le DG ne sert pas à payer le dernier mois de loyer : il s'agit, dans ce cas, d'un « impayé de loyer » pouvant entraîner une condamnation du locataire.

=> RECOMMANDATIONS :

I - Accompagnez vos courriers R+AR d'une « lettre simple en suivi », ainsi, même si le R+AR n'est pas retiré, vous aurez quand même la preuve que le destinataire a bien reçu vos courriers.

II - Gardez toujours une copie de vos courriers R+AR, ainsi que les récépissés correspondants.

III - Si le R+AR vous revient, NE L'OUVREZ PAS, le juge du tribunal d'Instance verra que vous avez tenté une solution amiable, obligatoire avant de saisir la justice.

(*) Comment saisir le tribunal d'Instance ? :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1785>

Cordialement.